

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO – IL P.R.G. E LA SUA ATTUAZIONE	5
CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 SIGNIFICATO E STRUTTURA DELLE NORME D'ATTUAZIONE	5
Art. 2 PROGETTAZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI	6
Art. 3 OBIETTIVI GENERALI	6
Art. 4 DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	6
Art. 5 LETTURA DEL PIANO	7
Art. 6 AMBITI D'APPLICAZIONE E POSSIBILITA' DI DEROGA	8
Art. 7 CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	8
CAPITOLO 2 - MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL PRG	9
Art. 8 APPLICAZIONE DEL PIANO	9
Art. 9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG	9
Art. 10 INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI STORICI SPARSI	9
Art. 11 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	10
Art. 12 CERTIFICATO URBANISTICO COMUNALE	10
CAPITOLO 3 – PRESCRIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
Art. 13 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	11
Art. 14 INDICI URBANISTICI	11
Art. 15 INDICI EDILIZI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	13
Art. 16 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI DI ZONA	26
Art. 17 LEGNAIE	26
Art. 18 RUDERI	27
Art. 19 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	27
Art. 20 SPAZI DI PARCHEGGIO NELLE COSTRUZIONI	27
Art. 21 RAPPORTO CON IL R.E.C.	28
CAPITOLO 4 – DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI	29
Art. 22 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI	29
Art. 23 MANUTENZIONE ORDINARIA	29
Art. 24 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	30
Art. 25 RESTAURO	30
Art. 26 RISANAMENTO CONSERVATIVO	31
Art. 27 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	31
Art. 28 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	31
Art. 29 DEMOLIZIONE - RICOSTRUZIONE	32
Art. 30 AMPLIAMENTO DI VOLUME	32
Art. 31 NUOVA EDIFICAZIONE	33
Art. 32 RIUSO DEI SOTTOTETTI	33
Art. 33 INTERVENTI SUGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO E SUI MANUFATTI STORICI SPARSI	33
TITOLO II ZONIZZAZIONE	34
CAPITOLO 1 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	34
Art. 34 LE ZONE OMOGENEE	34
Art. 35 ZONE DI ESPANSIONE	35
CAPITOLO 2 - AREE DI INSEDIAMENTO STORICO – NORME GENERALI (zone tipo “A”)	36
Art. 36 DEFINIZIONE	36
Art. 37 INSEDIAMENTI STORICI - NORME GENERALI	36
Art. 38 UNITÀ EDILIZIA (VOLUME ESISTENTE)	37
Art. 39 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI	37
Art. 40 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI	38
Art. 41 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	38
Art. 42 DESTINAZIONI D'USO	38
Art. 43 TIPOLOGIE EDILIZIE, NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI	39
Art. 44 CATEGORIE D'INTERVENTO	39
Art. 45 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI	43

Art. 46 AMPLIAMENTO VOLUMETRICO IN SOPRAELEVAZIONE	44
Art. 47 AMPLIAMENTO VOLUMETRICO PER AGGREGAZIONE LATERALE	45
Art. 48 AMPLIAMENTO VOLUMETRICO PER RIPRISTINO TIPOLOGICO	45
Art. 49 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI	46
Art. 50 VINCOLO E RIQUALIFICAZIONE FORMALE DELLE FACCIADE	46
Art. 51 PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	46
Art. 52 DEROGHE (artt. 7-8-9 Decreto Ministeriale 2-4-1968, n. 1444)	47
Art. 53 SPAZI DI PERTINENZA – GENERALITÀ	47
Art. 54 SPAZI PRIVATI PAVIMENTATI	47
Art. 55 ORTI, VERDE PRIVATO, PRATO E GIARDINO	48
Art. 56 VIABILITÀ E SPAZI DI SOSTA PUBBLICI	48
Art. 57 PARCHEGGIO	49
Art. 58 VERDE DI TUTELA DEI CENTRI STORICI	50
Art. 59 ARREDO URBANO	50
CAPITOLO 3 - AREE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI (zone tipo "B")	52
Art. 60 ZONE RESIDENZIALI: GENERALITÀ	52
Art. 61 MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE	52
Art. 62 ZONE RESIDENZIALI SATURE	52
Art. 63 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	53
CAPITOLO 4 - AREE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI DI NUOVA ESPANSIONE (zone tipo "C")	55
Art. 64 ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE	55
Art. 65 MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE AREE DI PERTINENZA DELLE ZONE RESIDENZIALI	55
Art. 66 - PIANO ATTUATIVO LOCALITÀ TONEZZERI	56
CAPITOLO 5 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI (zone tipo "D")	57
Art. 67 D1 - AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO	57
Art. 68 ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO LOCALI DI NUOVA ESPANSIONE	58
CAPITOLO 6 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA, BOSCO, PASCOLO ED IMPRODUTTIVE (zone tipo "E")	59
Art. 69 GENERALITÀ	59
Art. 70 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO – NORMALI	59
Art. 71 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO - DI TUTELA AMBIENTALE ..	62
Art. 72 ZONE PER ATTREZZATURE DI SUPPORTO ALLA PRODUZIONE AGRICOLA ..	63
Art. 73 ZONE BOSCHIVE FORESTALI	64
Art. 74 ZONE AGROPASTORALI	64
Art. 75 ZONE IMPRODUTTIVE	65
CAPITOLO 7 - AREE PER SERVIZI, ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE (zone tipo "F")	66
Art. 76 ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO ..	66
Art. 77 ZONE A VERDE PUBBLICO	66
Art. 78 ZONE A PARCO	67
Art. 79 VINCOLO CIMITERIALE E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	69
Art. 80 PARCHEGGI	69
Art. 81 VIABILITÀ	70
Art. 82 DISTANZE DALLE STRADE	75
Art. 83 FASCE DI RISPETTO STRADALE	75
Art. 84 ELIPORTI	76
CAPITOLO 8 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE (tipo zone "G")	77
Art. 85 ZONE RICETTIVE ED ALBERGHIERE	77
Art. 86 ZONE PER CAMPEGGIO	77
CAPITOLO 9 - AREE A FUNZIONI SPECIALI (tipo zone "H")	79
Art. 87 ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	79

Art. 88 ELETTRODOTTI - METANODOTTI - CONDOTTE FORZATE - LINEE TELEFONICHE - IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE - IMPIANTI DI RADIODIFFUSIONE SONORA E TELEVISIVA	79
Art. 89 ANTENNE ED APPARATI DI RICEZIONE E TRASMISSIONE RADIOTELEVISIVA E SISTEMI RADIOMOBILI DI COMUNICAZIONE	80
Art. 90 MODALITÀ DI INSTALLAZIONE DEI PANNELLI SOLARI E CELLULE FOTOVOLTAICHE	80
CAPITOLO 10 - AREE DI TUTELA PROTEZIONE E VINCOLI	81
Art. 91 AREE DI TUTELA AMBIENTALE	81
Art. 92 AREE DI PROTEZIONE IDROGEOLOGICA	81
Art. 93 FIUMI, TORRENTI E RIVI	81
Art. 94 ZONE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA	82
Art. 95 ZONE DI RECUPERO AMBIENTALE	83
Art. 96 TUTELA GEOIDRAULICA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI. SINTESI GEOLOGICA	84
Art. 97 PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI SELEZIONATI	84
Art. 98 VIABILITÀ STORICA	84
Art. 99 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	85
Art. 100 MANUFATTI O SITI DI INTERESSE CULTURALE TUTELATI DAL D.LGS. N. 42/2004 E ZONE ARCHEOLOGICHE	85
CAPITOLO 11 - NORME PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE SPARSA.....	88
Art. 101 NORMA GENERALE	88
Art. 102 NUOVA EDIFICAZIONE SPARSA	88
Art. 103 ANNESSI DELL'ABITAZIONE	89
Art. 104 DISTANZE FRA ABITAZIONI E ANNESSI DELL'ABITAZIONE	89
CAPITOLO 12 - VARIANTI E NORME FINALI.....	90
Art. 105 VARIANTI PERIODICHE	90
Art. 106 NORME TRANSITORIE E FINALI	90
Art. 107 DEROGA	90

TITOLO PRIMO – IL P.R.G. E LA SUA ATTUAZIONE

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 SIGNIFICATO E STRUTTURA DELLE NORME D'ATTUAZIONE

- (1) La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale prefigura con un disegno unitario e coerente, l'assetto auspicabile per il territorio di Centa San Nicolò; disciplina dunque le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata nel rispetto della legislazione vigente. Essa definisce operazioni ed interventi, pubblici e privati atti a conseguire un equilibrio generale fra aree ad uso pubblico e ad uso privato, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo, fornendo direttive, prescrizioni e vincoli con le seguenti finalità:
 - valorizzare e conservare i connotati riconoscibili dell'evoluzione storica del territorio e del rapporto con esso della popolazione insediata;
 - assicurare la salvaguardia del territorio e delle sue risorse primarie, valorizzando il territorio aperto, preservandone la funzione agricola e silvopastorale sia come risorsa produttiva che come tutela delle sue prerogative ambientali;
 - contenere in maniera quantitativamente differenziata la ridefinizione qualitativa delle espansioni urbane;
- (2) L'approvazione della Variante Generale comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e delle sue successive varianti. Pertanto, la presente Variante Generale sostituisce in ogni sua parte ed elaborato ogni strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale e sue Varianti) vigente nel Comune di Centa San Nicolò, ad esclusione delle varianti per opere pubbliche con iter in corso al momento della adozione cui la presente Variante si conforma.
- (3) La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla PRG.
- (4) Le presenti Norme tecniche di Attuazione (N.A.) stabiliscono le modalità per l'applicazione concreta delle previsioni contenute nel PRG; in particolare fissano i requisiti inderogabili per la sua attuazione. Tali disposizioni hanno valore prescrittivo, e definiscono le condizioni alle quali possono avvenire le trasformazioni del territorio. Formano oggetto del PRG:
 - l'individuazione del perimetro dei centri storici, degli edifici storici sparsi e la formulazione delle prescrizioni e delle modalità di intervento da utilizzare sugli edifici così individuati e sulle aree pertinenziali, in particolare con la finalità di recuperare il patrimonio edilizio esistente;
 - l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo relativamente alle attività residenziali, terziarie, primarie, ai servizi, alle attività produttive ed alle infrastrutture;
 - l'individuazione dei vincoli gravanti sui territori, determinati da particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico, o finalizzati alla sicurezza del suolo;
 - la formulazione delle presenti N.A. e della relazione illustrativa;
 - la delimitazione delle aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte dei piani attuativi o dei piani guida;

- la formulazione dei criteri per la valorizzazione del paesaggio e la tutela ambientale.

Art. 2 PROGETTAZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI

- (1) L'Amministrazione comunale è responsabile delle politiche del territorio, della definizione e della proposta degli obiettivi da perseguire, della loro articolazione e specificazione, della progettazione, del coordinamento e della realizzazione degli interventi nei quali più chiaramente si rappresenta la conservazione, la modifica e la trasformazione del territorio e del controllo della sua qualità.
- (2) Il PRG è stato elaborato in modo da essere comprensibile alla totalità degli addetti, fornendo unitarietà di indirizzi con un adeguato livello delle realizzazioni.

Art. 3 OBIETTIVI GENERALI

- (1) Il Piano definisce, attraverso l'indicazione delle attività compatibili e non compatibili, il ruolo e la capacità di ciascun luogo e parte del territorio.
- (2) Il Piano è l'esito di una attribuzione di diverse priorità a differenti temi: al primo posto si colloca la costruzione di un sistema ambientale che garantisca il corretto andamento del sistema ecologico e naturalistico del Comune di Centa San Nicolò e della sua sostenibilità. Pertanto il Piano pone estrema attenzione allo sviluppo ed alla formazione dello spazio abitabile: alla definizione del sistema ambientale corrisponde la conferma del sistema di luoghi urbani centrali, che rappresentano la dimensione della collettività di Centa San Nicolò.
- (3) I luoghi centrali rafforzano la attuale definizione territoriale di Centa San Nicolò e sono legati ad interventi di conservazione e valorizzazione dei centri storici delle frazioni esistenti raggiunti tramite il rispetto dell'apposita normativa.
- (4) Il Piano è costruito dentro un'ipotesi di crescita e sviluppo della realtà di Centa San Nicolò: ciò non implica necessariamente aumento delle sole aree insediative, ma assume particolare importanza il recupero la riqualificazione e la eventuale ricostruzione (di parti degradate) dei centri storici esistenti.

Art. 4 DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

- (1) Il PRG del Comune di Centa San Nicolò è costituito da:
 - elaborati generali di tutto il territorio comunale;
 - elaborati per il territorio esterno agli insediamenti storici;
 - elaborati per gli insediamenti storici;
 - allegati.

ELABORATI GENERALI:

- Le presenti Norme tecniche di Attuazione (N.A.);
- La relazione illustrativa.

ELABORATI PER IL TERRITORIO ESTERNO AGLI INSEDIAMENTI STORICI:

- N° 2 tavole del sistema ambientale in scala 1:5000 rappresentanti tutto il territorio comunale, riportanti i limiti delle aree di tutela ambientale, i centri storici, le unità insediative, i manufatti e siti di rilevanza culturale ed archeologica e le zone di rilevanza ambientale;

- N° 2 tavole del sistema insediativo produttivo ed infrastrutturale in scala 1:5000 rappresentanti tutto il territorio comunale;
- N° 2 tavole (foglio A e B) di ingrandimento del sistema insediativo produttivo ed infrastrutturale in scala 1:2000 rappresentanti i centri abitati maggiori;

ELABORATI PER GLI INSEDIAMENTI STORICI:

- N° 1 tavola quadro di unione in scala 1:20000;
- N° 6 tavole di analisi del degrado in scala 1:1000;
- N° 6 tavole di analisi degli edifici in scala 1:1000;
- N° 6 tavole di analisi dell'uso del suolo in scala 1:1000;
- N° 6 tavole di analisi dello sviluppo storico in scala 1:1000;
- N° 6 tavole di progetto della categoria di intervento in scala 1:1000;
- N° 6 tavole di progetto di uso del suolo in scala 1:1000;
- Schede di individuazione delle unità edilizie esistenti all'interno dei perimetri dei centri storici e degli insedimenti storici sparsi;

ALLEGATI

- L'Allegato 1 della relazione illustrativa (*Abaco degli interventi e delle tipologie architettoniche*), contenente le indicazioni relative all'uso dei materiali negli interventi all'interno dei centri storici e sui manufatti classificati quali edifici storici sparsi;
- L'allegato 2, della relazione illustrativa contenente "*I criteri per la tutela ambientale e la valutazione ambientale e paesaggistica*";

SISTEMA GEOLOGICO

- Essa è contenuta nella carta di Sintesi Geologica della P.A.T., estesa a tutto il territorio comunale parte integrante della variante P.U.P 2000, nonché approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 2813 dd. 23/10/2003.
- (2) Nelle cartografie di PRG valgono sempre le indicazioni contenute nelle tavole in scala più dettagliata; è ammesso il ricorso alla cartografia numerica memorizzata in computer.
- (3) La cartografia del PRG costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del PRG stesso, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (aerofotogrammetriche o catastali), il PRG non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forme e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati. *In sede operativa è necessario fare riferimento alle documentazioni originali nelle rilevazioni di misure, nonché alla documentazione catastale ed amministrativa per verificare la regolarità della edificazione.*

Art. 5 LETTURA DEL PIANO

(1) I documenti del PRG, elencati e previsti all'articolo 4 vanno visti secondo le seguenti priorità:

- Le tavole di sintesi del sistema geologico, la normativa e la relazione prevalgono sulle indicazioni sia cartografiche che normative, eventualmente in contrasto, contenute nelle tavole del sistema ambientale e nelle tavole del sistema insediativo e produttivo;
- Le tavole del sistema ambientale, prevalgono sulle indicazioni sia cartografiche che normative, eventualmente in contrasto, contenute nelle tavole del sistema insediativo e produttivo;

- Le tavole del sistema insediativo e produttivo e degli insediamenti storici forniscono indicazioni urbanistiche attuative vincolanti, se non in contrasto con le tavole e le normative degli altri sistemi.

Art. 6 AMBITI D'APPLICAZIONE E POSSIBILITA' DI DEROGA

- (1) Tutti i documenti costitutivi del PRG hanno valore prescrittivo ed indicativo ed identica importanza. Ogni progetto di intervento pubblico e privato dovrà dimostrare di avere valutato correttamente gli aspetti rilevanti indicati da ognuno dei documenti costitutivi del PRG.
- (2) I titoli autorizzativi alla realizzazione di opere rilasciati anteriormente alla data di adozione del PRG, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
- (3) Gli edifici esistenti e gli usi dei suoli in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti N.A., o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (4) La possibilità di derogare alle disposizioni delle presenti N.A. è ammessa limitatamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Art. 7 CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.

- (1) La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere assentita solo se il progetto è conforme alle destinazioni urbanistiche, agli indici urbanistici ed edilizi alle prescrizioni ed ai vincoli previsti dal PRG.
- (2) L'edificabilità di un'area è subordinata alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione di edificabilità e le previsioni del PRG e dei piani subordinati non conferiscono automaticamente la possibilità di edificare ove manchino o siano inadeguate le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti non si impegnino ad accollarsi i relativi oneri secondo la legislazione vigente.

CAPITOLO 2 - MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 8 APPLICAZIONE DEL PIANO

- (1) Il PRG di Centa San Nicolò si applica integralmente a tutto il territorio comunale ed è comprensivo della parte relativa alla tutela degli insediamenti storici.
- (2) L'applicazione del PRG, avviene secondo le indicazioni contenute nei tre sistemi cartografici (insediativo, geologico, ambientale) letti contemporaneamente, nelle presenti N.A. e nella relazione illustrativa.
- (3) Il PRG ai sensi della L.P. 22/91, può essere modificato, qualora sopravvenute ragioni o esigenze, sia di ordine pubblico che privatistico, lo rendano opportuno.

Art. 9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

- (1) Il PRG si attua mediante la pianificazione subordinata prevista dalla L.P. 22/91, nonché mediante interventi edilizi diretti soggetti a concessione o a denuncia d'inizio attività.
- (2) Il PRG delimita le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina affettuata da piani attuativi e fissa criteri, indirizzi e parametri cui tali piani devono conformarsi nel rispetto delle norme che regolamentano la materia.¹
- (3) Nelle zone ove è prescritto il piano attuativo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto.
- (4) I piani attuativi hanno carattere esecutivo e richiedono una progettazione urbanistica-edilizia tale da costituire un quadro di riferimento preciso e complessivo per i successivi interventi edilizi diretti.
- (5) I piani attuativi possono apportare lievi modifiche ai perimetri delle zone individuate dal PRG per rispettare confini catastali o per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano utilizzabili in maniera razionale.

Art. 10 INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI STORICI SPARSI

- (1) Le planimetrie e gli altri elaborati del PRG indicano con apposita simbologia le aree sottoposte alla pianificazione degli insediamenti storici e degli edifici storici sparsi per le quali valgono le indicazioni di dettaglio previste nelle apposite tavole in sala 1:1000 e nella presente normativa. Per la parte riguardante i centri storici del PRG è stato effettuato l'adeguamento al P.U.P. e recepiti i criteri contenuti nella delibera di Giunta provinciale n. 20116 dd. 30.12.1992 come previsto dall'art. 139 della L.P. 22/91. Con l'approvazione del presente piano da parte della Giunta provinciale, esso sostituirà a tutti gli effetti il P.G.T.I.S.
- (2) Le previsioni urbanistiche in materia di viabilità, di aree archeologiche, di fasce di protezione dei depuratori, di aree cimiteriali, di fasce di rispetto cimiteriale del sistema cimiteriale, del sistema insediativo e produttivo del PRG si riferiscono anche alle parti di territorio soggette alla pianificazione degli insediamenti storici ed hanno effetto su questa in caso di assenza di norma o indicazione specifica.

¹ I piani attuativi sono: Piano attuativo a fini generali, Piano attuativo a fini speciali, Piano di recupero, Piano di lottizzazione, Comparti edificatori, Programma integrato di intervento.

Art. 11 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- (1) In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto un piano attuativo, ed in quelle regolate da piani attuativi approvati, il PRG si attua per intervento edilizio diretto, subordinato all'ottenimento del titolo abilitativo ai sensi della Legge Provinciale 22/91 e s. mod. ed int. e secondo la modalità espresse dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

Art. 12 CERTIFICATO URBANISTICO COMUNALE

- (1) Al fine di una corretta interpretazione delle norme di piano, chiunque intenda eseguire opere di trasformazione d'uso di un immobile, area o edificio, può preventivamente richiedere all'Amministrazione che gli sia rilasciato un certificato urbanistico, in cui siano specificate le prescrizioni urbanistiche relative alle particelle catastali pertinenti all'immobile da trasformare, secondo le indicazioni del R.E.C..

CAPITOLO 3 – PRESCRIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- (1) Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono differenziate per temi a seconda che si tratti di regolamentare:
 - Le modalità di intervento sugli insediamenti storici e sugli edifici storici sparsi;
 - Le modalità di intervento sul patrimonio edilizio in generale;
 - Le destinazioni d'uso del suolo;
 - I criteri per l'esercizio della tutela ambientale.
- (2) All'interno ed all'esterno del perimetro del centro storico, ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica deve essere conforme alle prescrizioni ed indicazioni contenute nelle presenti N.A., negli allegati 1 e 2 della relazione illustrativa e nel R.E.C..
- (3) L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli devono essere supportate da adeguati accertamenti geologici, come stabilito dalle norme che regolano la materia. L'entità degli accertamenti è definita dalla cartografia di sintesi Geologica elaborata dal Servizio provinciale competente.
- (4) Le distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni, negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, devono attenersi a quanto stabilito nelle presenti N.A. e nelle norme specifiche di seguito citate: il Codice Civile, il D.M. 02.04.68 n. 1444 e la deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 dd. 03.02.95 come modificata con deliberazioni n. 10778 del 3.2.1998 e n. 1606 del 22.6.2001 e succ. mod. ed int..
- (5) All'interno dei perimetri dei centri storici e negli insediamenti storici sparsi, i manufatti esistenti sono vincolati alle categorie di intervento stabilite dalle singole schede e dagli elaborati grafici, mentre gli spazi di pertinenza sono regolamentati dalle tavole dell'uso del suolo e dalle presenti N.A..
- (6) Nelle singole destinazioni di zona (uso dei suoli) prevalgono le prescrizioni dettate negli articoli relativi alle zone di rispetto e protezione.
- (7) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammessi salvo eventuali limitazioni particolari di zona.
- (8) La costruzione di viabilità di accesso, di volumi interrati destinati a garage, nei limiti degli standards, di impianti tecnologici (ascensori, serbatoi gas, scale di sicurezza), di parcheggi in superficie, è sempre ammessa salvo diversa e specifica prescrizione di zona.

Art. 14 INDICI URBANISTICI

- (1) Ai fini dell'applicazione delle norme del PRG e del R.E.C. si assumono le seguenti definizioni e metodi di misura:
 - a) *ST = Superficie territoriale*:
Si riferisce ad una superficie reale a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di piani attuativi. Essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria (non necessariamente indicate nella planimetria) che fosse necessario recepire nel corso dell'attuazione e della superficie per l'edificazione. Essa comprende le

aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, nelle planimetrie di PRG o nelle presenti norme.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di accesso perimetrale all'area indicata dal PRG e al lordo delle strade esistenti o previste dal PRG internamente all'area.

b) SF = Superficie fondiaria:

E' la superficie reale del terreno con destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, successivo o meno ad un piano esecutivo di grado subordinato, ed è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate nelle planimetrie del PRG, ma previste parametricamente dalle norme. La SF è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità prevista dal PRG o da eventuali piani esecutivi di grado subordinato. (Sono computabili come SF, ai soli fini dell'applicazione degli indici, le aree con destinazione omogenea ricadenti nelle zone di protezione e di rispetto delle presenti N.A..)

c) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- d) rete fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde pubblico o condominiale;

d) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria urbana:

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole d'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, cimiteri ecc...);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato;
- g) spazi per il verde pubblico sportivo e gli impianti relativi;
- h) piste ciclabili.

e) S3 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria territoriale:

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- c) attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale: i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche.

f) SM = Superficie minima di intervento:

E' l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto o per la pianificazione esecutiva di grado subordinato ricadente in una zona omogenea: nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso l'unità minima insediativa indicata espressamente dalle planimetrie o parametricamente dalle norme.

g) *IT = Indice di fabbricabilità territoriale:*
E' il rapporto VM/ST fra il volume massimo (VM) costruibile, espresso in mc., e la superficie territoriale (ST) espressa in mq.
Esso si applica nel caso di aree la cui edificabilità è subordinata a piano attuativo.

h) *IF = Indice di fabbricabilità fondiaria:*
E' il rapporto VM/SF fra il volume massimo (VM) costruibile, espresso in mc., e la superficie fondiaria (SF) espressa in mq..
Esso si applica nel caso di aree in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Art. 15 INDICI EDILIZI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

(1) Ai fini dell'applicazione delle Norme del presente PRG e del R.E.C. si assumono le seguenti definizioni e metodi di misura:

A - SUPERFICI, ALTEZZE, VOLUMI

a1) *SuL = Superficie utile linda:*

E' la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, fuori e dentro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale interne ed esterne, cavedii, ecc...), con esclusione di:

- porticati a piano terra di qualsiasi altezza pubblici o ad uso pubblico;
- balconi e terrazze scoperti e coperti ai piani superiori al terreno qualora abbiano una profondità non superiore a metri 2,50 e non risultino chiusi su 5 lati;
- locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, caldaie e simili);
- muri esterni per la parte eccedente i 40 cm di spessore;
- piani totalmente interrati che non abbiano un'altezza interna netta superiore a 2,50 metri;
- si considera superficie utile anche quella del sottotetto qualora presenti una media ponderale calcolata su tutta la superficie, escluse le murature perimetrali, maggiore o uguale a 2,20 metri ed un'altezza utile minima di almeno 1,50 metri: in caso contrario viene esclusa dal computo.

Negli edifici esistenti² sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per una eventuale ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie ed in precario e le costruzioni abusive.

a2) *SN = Superficie utile netta:*

E' la somma di tutte le superfici utili lorde (SuL) di cui alla lettera precedente che fanno parte dell'edificio, entro e fuori terra, con l'esclusione di: muri perimetrali, murature interne, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo, soffitte non abitabili, cantine, porticati e locali destinati a parcheggio.

a3) *SC = Superficie coperta:*

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, compresi cavedi, parti porticate ed aggettanti, tettoie logge, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.

² Vedi lettera r)

a4) $RC = Rapporto\ di\ copertura:$

E' il rapporto SC/SF fra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF), fatta eccezione per i piani attuativi dove è il rapporto SC/ST fra la superficie coperta (SC) e la superficie territoriale (ST).

a5) $Hf = Altezza\ della\ fronte:$

Si definisce altezza della fronte la distanza verticale misurata in metri fra il piano di campagna, o il terreno sistemato a seguito di concessione /autorizzazione edilizia, ovvero dalla quota della linea di stacco da terra dell'edificio nella configurazione finale (piano di spiccato) e la più alta delle seguenti quote:

- linea mediana della falda o del timpano nel caso di coperture a falda con pendenza $>15\%$;
- linea di gronda nel caso di copertura a falda con pendenza $<15\%$;
- estradosso del solaio di copertura nel caso di tetti piani.

L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati (allegato 1).

Ai fini della valutazione dell'altezza della fronte non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;³
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di mt. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a mt. 1,00;
- i volumi tecnici;
- l'accesso al piano interrato/seminterrato purché non risulti \leq della metà della larghezza del fronte, o maggiore di 5,00 mt. (Allegato 3).

Per altezza massima del fabbricato si intende l'altezza della fronte più alta.

a6) $Altezze\ massime:$

Le altezze massime dei fabbricati previste dal PRG sono indicate negli appositi cartigli per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e alle norme sulle distanze..

a7) $Stato\ naturale\ del\ terreno\ o\ piano\ di\ campagna:$

Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale o il piano di spiccato dell'edificio presente alla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, quando tale piano sia più basso del profilo naturale. In relazione alle quote della strada e all'andamento delle reti fognarie è consentito, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa ed esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia, ovvero può essere imposto per ragioni di migliore assetto dell'area, che il profilo naturale del terreno venga a coincidere con il profilo del terreno urbanizzato.

a8) $VU = Volume\ utile\ complessivo:$

E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando la SuL e le rispettive altezze lorde (altezza netta dei locali più lo spessore del solaio e tetto soprastante).

a9) $VM = Volume\ del\ fabbricato\ ai\ fini\ dell'applicazione\ degli\ indici\ urbanistici:$

E' il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti e balconi chiusi su cinque lati di profondità $> 2,50$ m..

Ricostruzioni o ampliamenti in sopraelevazione, ove consentiti dalle norme di zona, sono ammessi solo per volumi identificati come sopra.

³ Per pacchetto di copertura si intende l'insieme degli elementi composti dal tavolato applicato sull'orditura secondaria del tetto (canteri), l'isolamento termoacustico, manto di copertura,...

Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno o seminterrato purchè chiuso da non più di due lati oltre pavimento e soffitto, eccettuati i vani per scale, ascensori o portinerie. (Allegato 2)

a10) Volume dell'alloggio/unità residenziale:

Il volume dell'alloggio viene computato al lordo delle murature e di un solaio, il superiore, con esclusione del vano scala esterno all'alloggio.

B – COSTRUZIONI, VOLUMI TECNICI ED ELEMENTI ACCESSORI.

b1) Edificio esistente:

Per edificio esistente, si intende un edificio con una volumetria finita all'approvazione della 2^a variante al PRG (delibera della Giunta Provinciale n. 1156 del 18/05/2001) o comunque un edificio in costruzione munito di concessione edilizia rilasciata e che abbia iniziato i lavori nei termini di legge prima dell'entrata in vigore della variante.

b2) Murature interne:

Le murature interne si suddividono in portanti (strutturali) ed accessorie; le prime sono caratterizzate da parametri statici precisi: continuità del manufatto dalle fondamenta fino all'ultimo solaio, funzione d'appoggio per i solai.

Gli interventi sulle murature portanti interne devono essere finalizzati alla conservazione ed alla salvaguardia delle stesse in quanto definiscono i singoli corpi edilizi e la loro epoca di costruzione.

Le murature accessorie che pur potranno avere dimensioni notevoli sono assimilate alle tramezze.

b3) Corpo di fabbrica:

Con tale termine si definiscono le parti, una o più, dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, intendendosi come tali quelle individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

b4) Costruzione interrata:

Si intende come costruzione interrata quella mantenuta sotto il livello naturale del terreno; sono peraltro ammessi gli interventi strettamente necessari per assicurare l'accessibilità e la praticabilità.

Tale costruzione non dà luogo al rispetto delle distanze fra i fabbricati e dai confini come specificato alle successive lettere ma non è ammessa in fascia di rispetto stradale se non con le modalità della delibera della Giunta provinciale n. 909 dd. 03.02.1995, così come modificata dalle deliberazioni n. 10778 dd. 2.10.1998 e n. 1606 dd. 22.06.2001 e succ. mod. ed int..

Deve comunque essere garantita con mezzi tecnici o naturali, previsti dalla perizia geologica, la stabilità del terreno confinante.

In linea di massima il manufatto presenterà alla vista solo la parte strettamente necessaria all'accesso con una larghezza massima di 3,50 mt.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, sentita la Commissione edilizia, imporre arretramenti nella realizzazione di volumi interrati, qualora questi possano pregiudicare eventuali allargamenti della sede stradale pubblica o realizzazione di nuove arterie previste dal PRG.

Il volume interrato, non costituendo volume urbanistico, è ammesso previo conseguimento delle autorizzazioni di competenza (forestale, bacini montani, ecc...) nelle zone espressamente indicate nel PRG.

b5) Superfetazione:

Viene definita superfetazione un volume edificato esistente, di modeste dimensioni, realizzato, in aderenza ad una unità edilizia, al fine di ampliarla e/o assolvere funzioni non esplicate all'interno della stessa. Per le superfetazioni che non presentano caratteri di rilevanza storica è prevista la demolizione senza ricostruzione.

b6) Terrapieno o terrazzamento ad uso agricolo:

E' un volume artificiale, riempito o realizzato in terra, sorretto anche da muri, per la formazione di rilevati stradali od altri rilevati in genere, con finitura a paramento verticale o a scarpa.

E' inoltre il volume, interno a corpi di fabbrica, riempito in terra per almeno l'80% del volume stesso.

Il terrapieno interno a corpi di fabbrica non costituisce volume urbanistico, ma costruzione ed è pertanto assoggettato al rispetto delle distanze.

Il terrapieno esterno a corpi di fabbrica non costituisce volume urbanistico ed è soggetto al rispetto delle distanze, se realizzato artificialmente, quando l'eventuale muro di contenimento superi gli 80 cm. in altezza ed il terreno sistemato a monte del confine o del muro non sia al di sotto della linea di pendenza del 30% originata dal confine o dalla testa del muro.

E' quindi urbanisticamente ammissibile il terrapieno realizzato a confine qualora l'eventuale muro di sostegno non superi gli 80 cm. ed il terreno sia sistemato in pendenza inferiore al 30%. Tali muri non saranno computati al fine delle distanze delle costruzioni.

Le trasformazioni di terrapieni artificiali in volumi urbanistici ed in volumi interrati, è vietata salvo siano trascorsi almeno dieci anni dalla realizzazione del terrapieno artificiale.

Il terrazzamento ad uso agricolo, nelle zone agricole, non costituisce volume urbanistico e non è assoggettato al rispetto delle distanze qualora sia realizzato mediante muri, preferibilmente a secco, di altezza non superiore a 1,50 mt..

b7) Costruzioni complementari:

Comprendono costruzioni e manufatti a servizio ed ornamento di edifici principali, spesso integrati a questi ultimi o collocati nelle zone di pertinenza.

Nell'ambito delle zone omogenee, si definiscono costruzioni complementari:

1. locali di sgombero fuori terra (escluse cantine);
2. pertinenze, baracche, tettoie di servizio agli edifici e simili (esclusi i garage), di dimensioni limitate (max. 20 mq.) ed altezza non superiore a mt. 3,0;
- 3 tende fisse, anche retrattili.

b8) Opere non rilevanti sotto il profilo edilizio:

Nell'ambito delle zone omogenee, si definiscono come opere non rilevanti sotto il profilo edilizio:

1. arredi da giardino, (compresi gazebo, pergolati e similari);
2. giochi per bambini, comprese casette di limitate dimensioni (fino ad un max. ingombro di 4 mq.);
3. barbecue e forni in muratura di modeste dimensioni, fatto salvo il rispetto delle norme di igiene;
4. ombrelloni;
5. piscine e vasche d'acqua rimovibili (fuori terra) con larghezza, lunghezza o diametro max. consentito pari a 6 ml..

b9) Volumi tecnici:

Sono strutture destinate a funzioni complementari o integrative di tipo tecnico per i servizi o gli impianti degli edifici quali: le cabine di trasformazione dell'energia, le cabine di pompaggio di acquedotti ed impianti fognari, le cabine di decompressione dei gasdotti, gli impianti di depurazione delle acque di scarico, i volumi strettamente necessari per contenere parte degli impianti che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile in base alle norme urbanistiche quali: extracorsa degli ascensori, serbatoi idrici, canne fumarie, vani scala posti al di sopra della copertura, le unità di trattamento dell'aria, (ecc....).

I volumi tecnici costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico, relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio medesimo, quali vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda destinati a contenere la gabbia dell'ascensore, i serbatoi dell'acqua, le canne fumarie o simili e relative scale di accesso ai vani tecnici, non sono soggetti al rispetto delle norme di zona, fatto salvo il rispetto delle distanze.

Sono opere assimilabili a volumi tecnici le serre solari di cui alla lettera b12) nonché i volumi derivanti da opere di rivestimento esterno a scopo di isolamento termico (“cappotti termici”) ed acustico per gli edifici esistenti autorizzati anteriormente all’entrata in vigore della legge 30 aprile 1976 n. 373 e della L.P. 18/03/1991 n. 6. Per gli edifici costruiti dopo tale data, soggetti alle norme sul risparmio energetico, al fine di migliorare la resistenza termica dell’edificio progettato si considera volume tecnico lo spessore delle murature perimetrali eccedente i cm. 30.

I volumi tecnici e le opere ad essi assimilabili sopra descritti non sono soggetti al rispetto delle norme di zona, fatto salvo il rispetto delle distanze.

Le opere strettamente necessarie e non realizzabili in altro modo ai fini delle realizzazioni di adattamenti dell’edificio alle norme previste dalla L.P. 7 gennaio 1991 n. 1 sono considerati volumi tecnici e non sono soggetti alle norme di zona come definite nelle presenti norme di attuazione, salvo il rispetto delle distanze dai soli fabbricati, eventualmente ridotte ai sensi dell’art. 3 della Legge 09.01.1989 n. 13 e s.m.i., e l’impossibilità di essere realizzati nelle fasce di rispetto stradali avvicinandosi alla strada più del fabbricato servito.

b10)Abbaini:

Si definiscono abbaini le variazioni dell’andamento delle coperture realizzate per permettere il raggiungimento del tetto, il carico e lo scarico di materiale dal sottotetto, al fine di consentirne la manutenzione del manto e/o per permettere l’illuminazione ed aerazione dei locali del sottotetto.

E’ sempre consentita la realizzazione di abbaini di forma tradizionale “a canile”, salvo che sugli edifici assoggettati a restauro. Essi dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie allo scopo previsto, con larghezza ed altezza massima esterna sul fronte che si eleva dal profilo della copertura di 1,60 mt. esterni (misurati all'esterno dei fianchi ed in altezza dal manto di copertura del tetto principale al manto di copertura dell'abbaino in corrispondenza del colmo) rispettando le tipologie tradizionali del luogo ed essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo all’andamento della copertura. Possono essere realizzati in numero massimo di 2 per falda e comunque non più di 3 per ogni 150 mq. di superficie coperta. Al fine del computo dei volumi e dell’altezza del fabbricato essi, se realizzati nei limiti di

cui sopra, non costituiscono volume urbanistico bensì sono equiparati a volumi tecnici.

Nei casi in cui gli abbaini risultassero inaccettabili dal punto di vista estetico, a giudizio dell'Organo competente in materia di tutela del paesaggio, potranno essere vietati o sostituiti con finestre/aperture in falda tetto.

b11) Serre:

Sono da considerare serre, ai fini delle disposizioni che seguono, gli impianti formati da materiale stabilmente infisso al suolo e facilmente rimovibili, di tipo prefabbricato, o eseguiti in opera e destinati esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

La realizzazione di serre può avvenire solo nelle aree indicate nelle norme di attuazione del PRG.

Le serre sono classificate in:

- tunnel mobili permanenti;
- serre propriamente dette.

La realizzazione delle serre propriamente dette può avvenire solo nelle aree indicate nelle norme di attuazione del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

1. Il materiale adottato consenta il passaggio della luce;
2. L'altezza massima non superi i m. 3 in gronda e m. 6 al culmine;
3. Le distanze minime non siano inferiori a:
 - m. 5 dai fabbricati esistenti sul fondo;
 - m. 10 da tutti i fabbricati;
 - m. 5 dal confine;

Le distanze dalle strade devono essere conformi alle previsioni dell'articolo 15 lett. c2) e dell'articolo 82 comma 3 delle presenti Norme di Attuazione.

Non è stabilita una distanza minima fra serra e serra.

L'insediamento di tunnel permanenti può avvenire solo nelle aree indicate nelle norme di attuazione del P.R.G. e nel rispetto delle seguenti condizioni:

1. non vi ostino prevalenti ragioni igienico-sanitarie;
2. siano rispettate le distanze dai confini e dalle costruzioni stabilite dal Regolamento Edilizio. In assenza di specifiche disposizioni in merito nel Regolamento Edilizio e nelle more di adeguamento dello stesso, deve essere preventivamente acquisito il parere della Commissione Edilizia comunale che determina nei singoli casi le predette distanze.

Le serre possono essere realizzate dietro impegno a non modificare la destinazione del manufatto. Le serre propriamente dette costituiscono a tutti gli effetti costruzione.

Per i tunnel temporanei vale quanto stabilito nell'art. 92 bis, commi 4 e 5 della L.P. 22/91 e s.m.i..

b12) Serre solari:

Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:

- a) la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione, luoghi di lavoro, ecc.);
- b) la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza e quella dispersa in presenza della serra, che deve risultare non inferiore al 25%;
- c) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- d) la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- e) la superficie linda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della superficie utile dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della Sul) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

b13) Aree di pertinenza dei fabbricati:

Per area di pertinenza si intende il terreno di proprietà posto nelle immediate vicinanze e comunque entro un raggio di 50 metri dall'edificio principale. Detta distanza è elevata a 100 metri nel caso in cui l'edificio principale ricada all'interno del perimetro dei centri storici.

C - DISTANZE

c1) Distanze minime tra i fabbricati:

Nell'ambito delle diverse zone la distanza tra i fabbricati è stabilita in mt. 10,00 e pari all'altezza della fronte dell'edificio più alto se questa supera i mt. 10,00 salvo le diverse prescrizioni stabilite per le singole zone. La distanza è il distacco minimo misurato in proiezione ortogonale che deve intercorrere tra ogni punto dei fronti del fabbricato ed i fabbricati finiti (vedi allegati 3 e 4). Sono ammesse distanze inferiori fino ad un massimo del 20% nel caso di zone soggette a piani esecutivi di grado subordinato per comprovati motivi tecnici di organizzazione urbanistica.

Fra le fronti, con finestre destinate ad abitazione, uffici, ecc., di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 6,00 ed inoltre fra fronti cieche o con aperture di servizio (corridoi, bagni, ecc.), è ammessa una distanza non inferiore a metri 4,00.

Gli edifici inoltre devono rispettare la distanza minima di metri 5,00 dalle legnaie, e dalle costruzioni complementari preesistenti all'entrata in vigore della 2° variante al PRG (delibera della Giunta Provinciale n. 1156 del 18/05/2001) sorte con destinazione diversa dall'abitazione e non configurabili come edificio. Tali caratteristiche non possono essere mutate.

Analogamente le costruzioni complementari di cui alla lettera b7), possono essere realizzate alla distanza di metri 5,00 dagli edifici esistenti.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono considerati come nuove costruzioni al fine del rispetto delle distanze.

Le costruzioni complementari di cui alla precedente lettera b7) punto 4 e le opere non rilevanti sotto il profilo edilizio non vengono computate al fine di verifica della distanza minima tra gli edifici.

c2) *Distanze delle costruzioni da osservare nei confronti del limite delle strade interne alle zone di espansione:*

Nell'ambito delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale, delle zone per attrezzature e servizi pubblici, delle zone per attrezzature e impianti turistici, delle zone produttive e commerciali, delle zone per attrezzature di supporto alla produzione agricola e forestale, le distanze minime nei confronti del limite delle strade esistenti (con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti), sono le seguenti:

- m. 5 per strade di larghezza inferiore ai m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i 7 e i 15 m.;
- m. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.

Per le strade esistenti da potenziare e le strade di progetto, valgono le larghezze della fascia di rispetto fissate nella tabella "C", della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 dd. 03.02.1995, così come modificata dalle deliberazioni n. 10778 dd. 2.10.1998 e n. 1606 dd. 22.06.2001 e s.m.i..

Sono ammesse distanze inferiori dalle strade:

- a) nel caso di zone soggette a piani attuativi di grado subordinato per comprovati motivi tecnici di organizzazione urbanistica;
- b) nel caso di continuità edilizia come richiamato nelle singole destinazioni di zona, comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m..

c3) *Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:*

La distanza dai confini è la distanza tra la proiezione orizzontale della parete dell'edificio misurata nel punto di massima sporgenza e la linea di confine.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

Per le costruzioni, fatti salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme o dai piani esecutivi di grado subordinato, la distanza dal confine non potrà essere minore di 5 m. o almeno pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente se questa supera i 10 m.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre e vedute o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da ristrutturare o da realizzare in aderenza.

E' inoltre ammessa la costruzione a distanze dal confine inferiori a quelle previste dalle N.A. nel caso di consenso del proprietario confinante, reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con il quale venga in ogni caso garantito il rispetto delle distanze minime previste tra i fabbricati, ove non si costruisca in aderenza.⁴

⁴ L'autorizzazione non è ammessa nei casi citati nell'art.16.

Le distanze dai confini si misurano al netto di balconi, scale a giorno gronde dei tetti e simili con aggetto non superiore a m. 1,50 (in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente).

Le strutture verticali portanti ed i pilastri dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze.

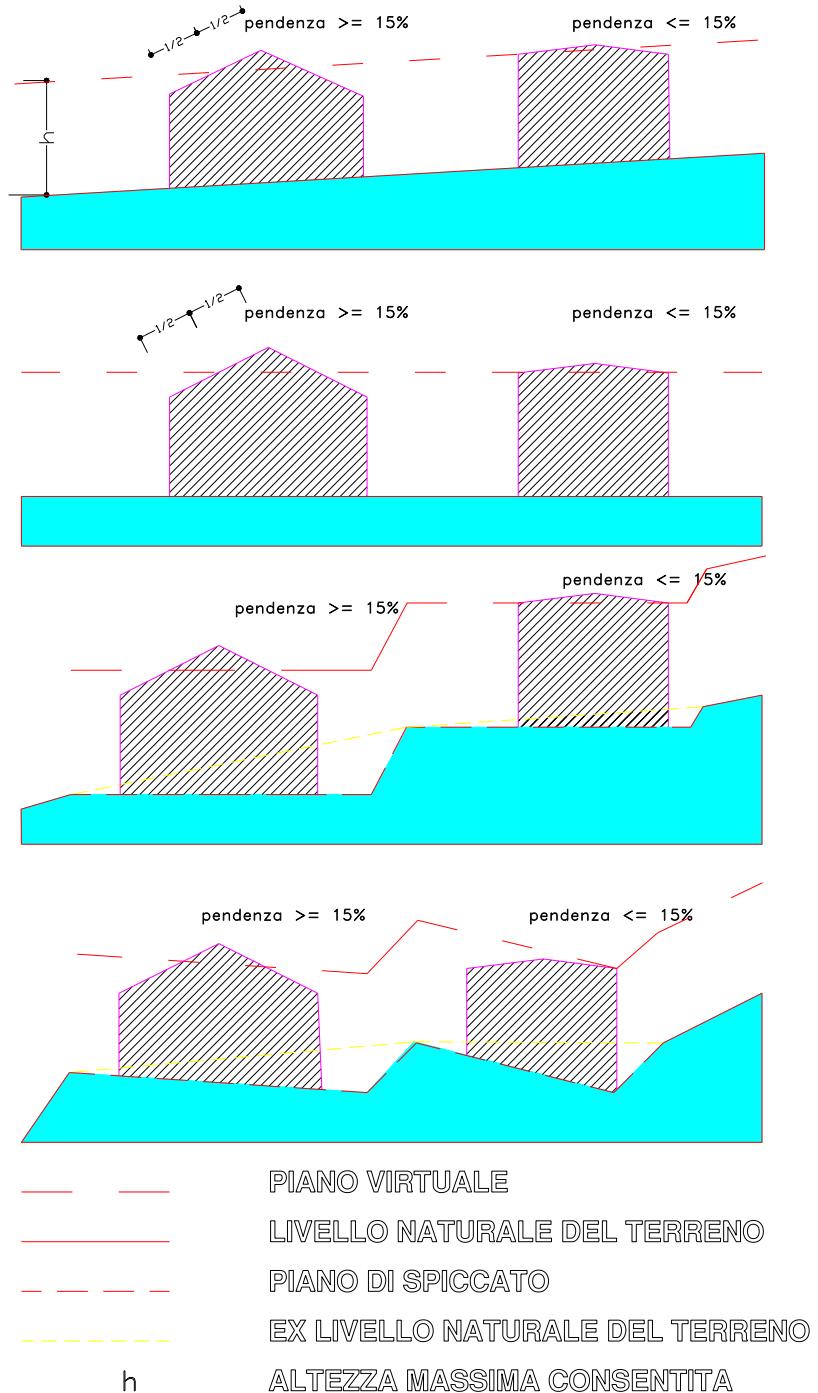
Nel rispetto degli indici di zona, le sopraelevazioni degli edifici esistenti sono consentite anche in deroga alle distanze dai confini fermo restando il rispetto della distanza fra i fabbricati. In questo caso non potrà essere superata l'altezza massima di 10 m., fatto salvo il rispetto degli indici di zona. Nel caso di altezza superiori si impone l'arretramento della parte eccedente.

La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante al PRG, ove ammessa, al fine di consentire l'allineamento verticale delle murature perimetrali, non è subordinata al rispetto delle distanze minime dai confini del lotto, fermo restando il rispetto delle distanze tra i fabbricati e dell'altezza massima della zona.

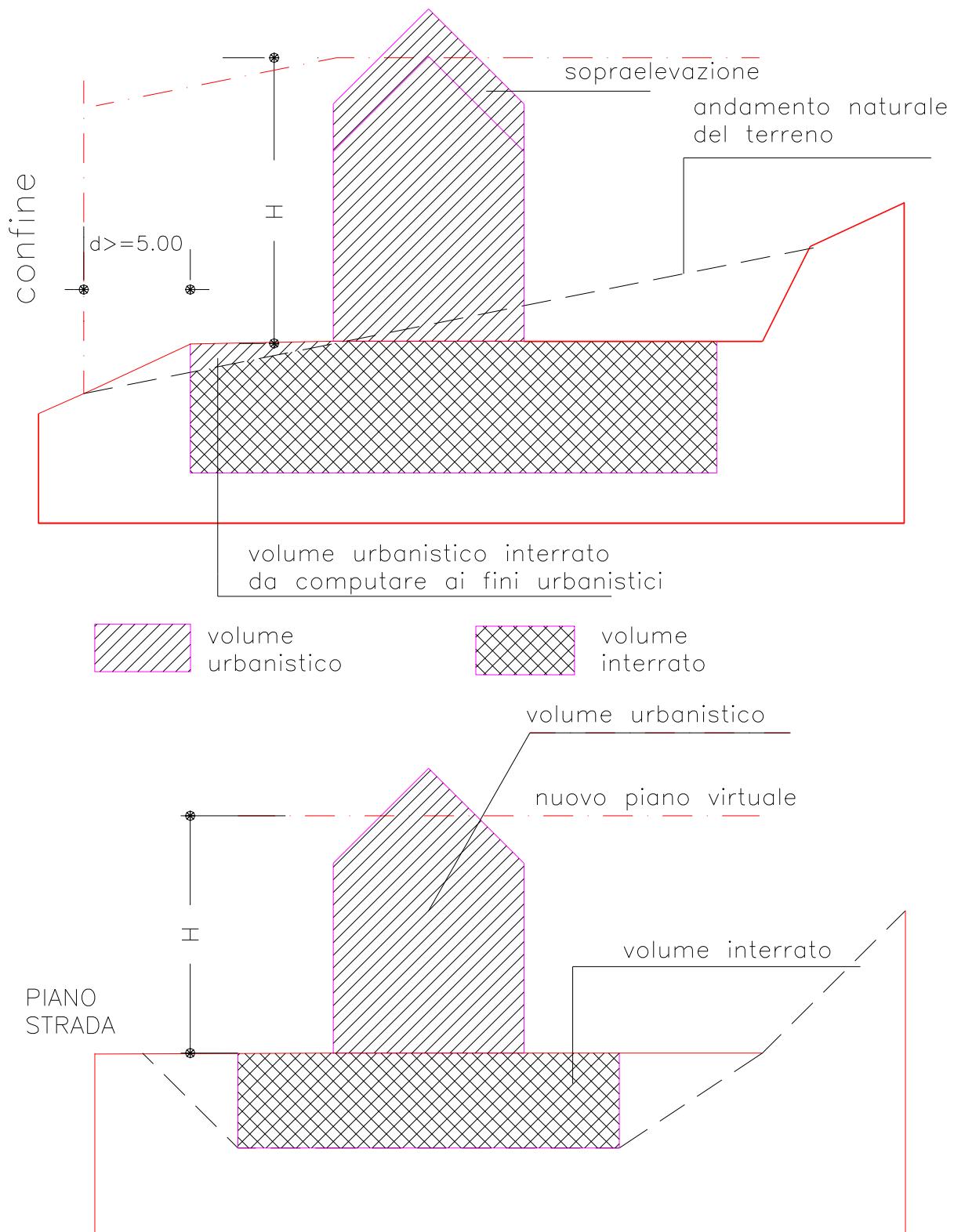
Le costruzioni complementari dovranno rispettare la distanza minima di 1,50 mt. dal confine di proprietà.

Per le opere non rilevanti sotto il profilo edilizio non è prescritta nessuna distanza minima dal confine di proprietà.

Allegato 1

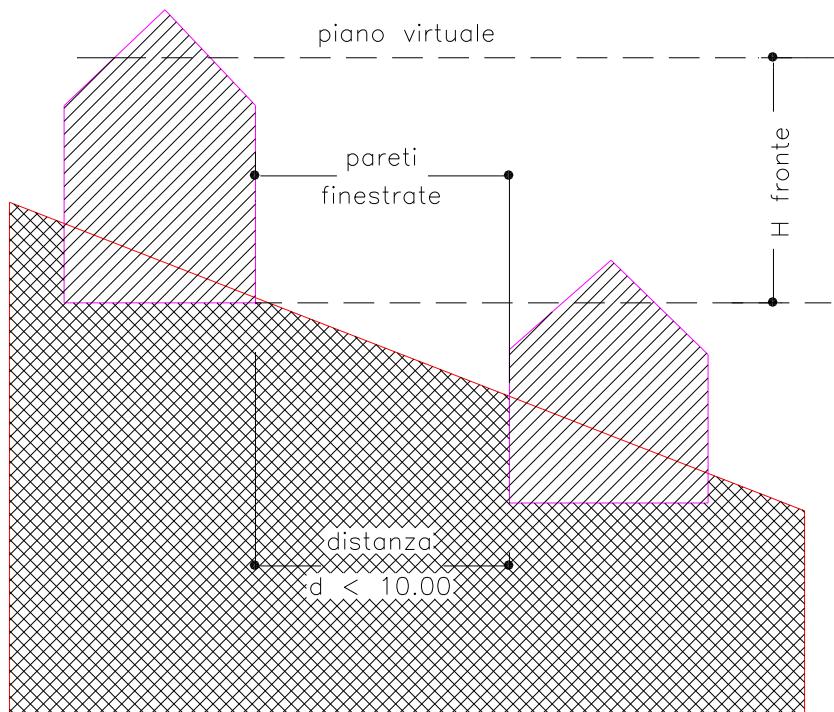


Allegato 2

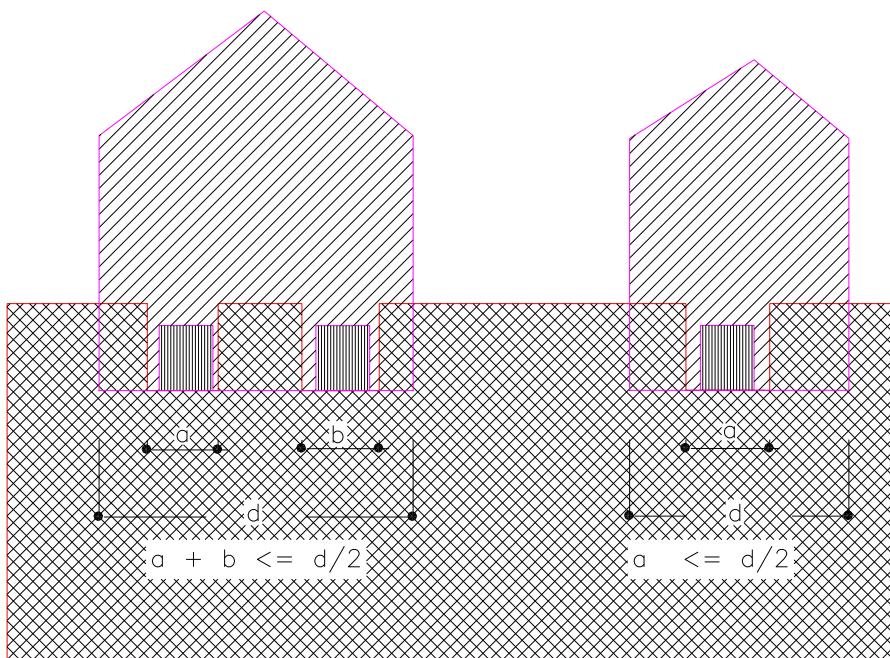


terreno urbanizzato - stato naturale del terreno
art. 15 lettera a7)

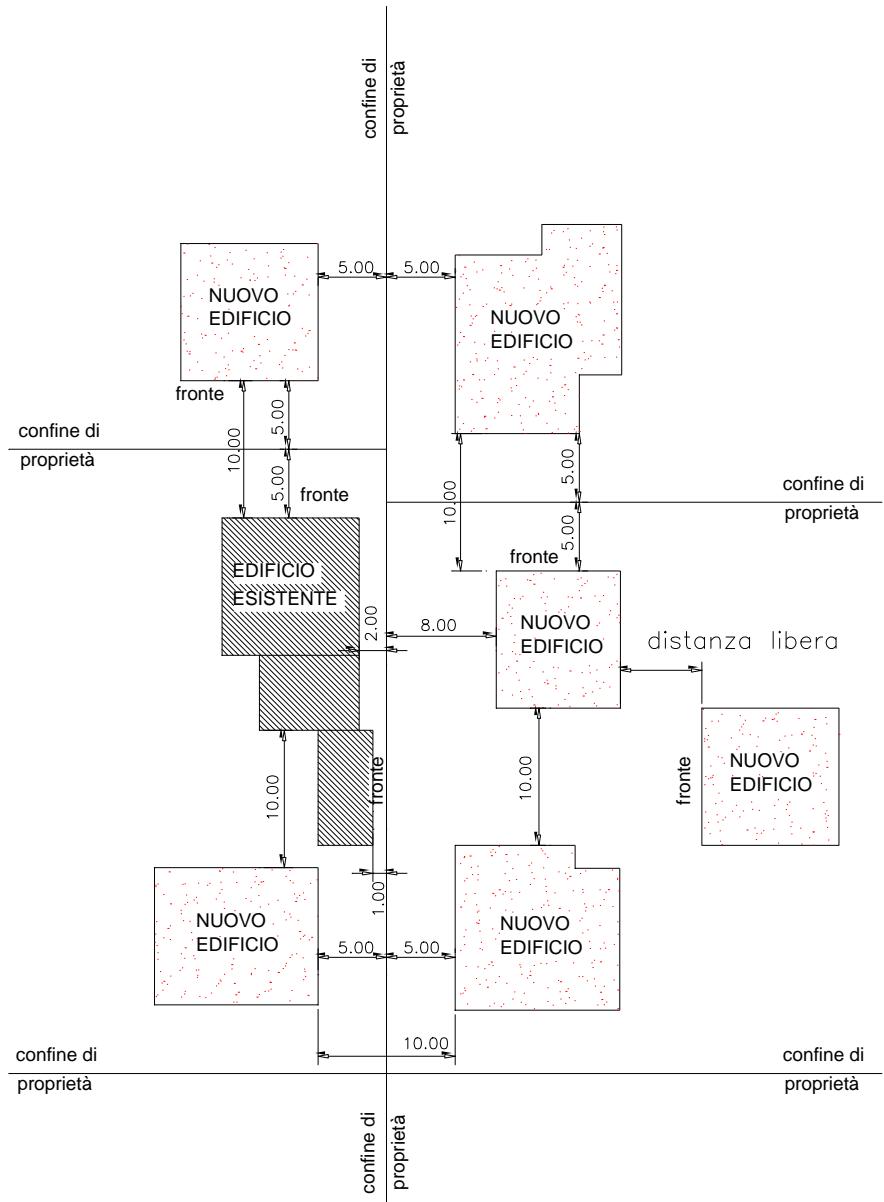
Allegato 3



Accesso garage interrati rif. art. 15 lettera a5)



Allegato 4



Art. 16 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI DI ZONA

(1) Tutte le costruzioni da realizzarsi sulle aree confinanti con le zone:

- Produttive;
- Campeggi;
- Per servizi ed attrezzature pubbliche (esistenti e di progetto);
- Verde pubblico;
- Parcheggi pubblici (esistenti e di progetto)

dovranno rispettare, nei limiti delle zone stesse, una distanza pari a quella minima dai confini di proprietà, senza possibilità di deroga.

Art. 17 LEGNAIE

(1) Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti nelle zone residenziali di completamento, nelle zone agricole di interesse primario e secondario, nonché all'interno del perimetro del centro storico, è consentita la realizzazione di legnaie a servizio dei fabbricati secondo le seguenti precisazioni:

- realizzate esclusivamente nelle aree di pertinenza dei fabbricati, come definite dall'art. 15 lettera b 13);
- realizzate completamente in legno e con tipologia costruita a disegno semplice;
- manto di copertura realizzato con materiali tradizionali;
- superficie coperta non superiore a 25,00 mq..
- altezza massima m. 3,50 al colmo (in caso di terreno in pendio le altezze sono misurate a valle prevedendo l'interramento a monte);
- nel numero di un manufatto per ogni edificio esistente. Qualora l'edificio a cui la legnaia serve sia suddiviso in più di due unità immobiliari, è ammesso l'aumento della superficie coperta della legnaia di 7,50 mq. per ogni porzione materiale residenziale eccedente la seconda, con un limite massimo inderogabile di superficie coperta di 40 mq..

(2) Gli elaborati cartografici relativi all'Allegato 1 della relazione illustrativa individuano alcuni schemi tipologici indicativi di possibili soluzioni progettuali compatibili.

(3) Tali manufatti non costituiscono volume urbanistico, e sono soggetti al rispetto delle distanze di 3,00 mt. dai confini e 5,00 mt. dai fabbricati. Nel caso in cui risulti impossibile la realizzazione di un corpo staccato, essi possono essere costruiti anche in aderenza al fabbricato principale. All'esterno del perimetro del centro storico tali manufatti non possono essere realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale.

(4) La destinazione urbanistica è vincolante a legnaia e non può essere adibita né modificata ad altra destinazione.

(5) A funzione esaurita la legnaia va demolita e ripristinata la situazione urbanistica preesistente.

(6) Il posizionamento delle legnaie sul terreno di pertinenza dell'edificio principale deve tener conto del contesto paesaggistico-ambientale e salvaguardare le visuali panoramiche. Di conseguenza la Commissione Edilizia potrà, previa valida giustificazione, indicare la corretta ubicazione del manufatto.

(7) La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla completa demolizione di eventuali strutture precarie già esistenti.

Art. 18 RUDERI

- (1) Fatte salve tutte le altre norme di zona e di PRG è ammessa la ricostruzione di ruderdi di preesistenti edifici, alle seguenti condizioni:
 - il volume esistente deve essere riconoscibile e corrispondere ad almeno l'80% del volume preesistente;
 - la ricostruzione deve avvenire in base a documentazione storica sia progettuale che fotografica.
- (2) Tale ricostruzione non è ammessa nelle aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva.

Art. 19 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

- (1) L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva possibilità di intervento edilizio diretto sulle superfici stesse, salvo i casi di demolizione e ricostruzione espressamente indicati nelle presenti N.A., indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- (2) Qualora l'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono e si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettate, sia per le costruzioni conservative, sia per le nuove da edificare.
- (3) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diverse destinazioni d'uso di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle presenti norme.
- (4) Qualora un lotto interessi due o più zone aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purché le zone siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.
- (5) Per gli edifici esistenti insistenti su due zone a diversa destinazione, l'applicazione dei parametri urbanistici va effettuata con criterio ponderale.

Art. 20 SPAZI DI PARCHEGGIO NELLE COSTRUZIONI

- (1) Ai fini del rilascio della concessione o della denuncia d'inizio di attività nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti di quelle esistenti, comprese le demolizioni con ricostruzione, nonché nei mutamenti di destinazione d'uso dei manufatti esistenti, gli edifici devono essere dotati di idonei spazi di parcheggio, a seconda delle destinazioni d'uso dell'edificio secondo quanto determinato dalla Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 73 della L.P. 22/91 e s.m.i. con propria deliberazione n. 1559 del 17.2.1992 così come modificata dalle deliberazioni n. 12258 del 3.9.1993 e n. 1534 del 16.6.2000 e succ. mod. ed int..

Art. 21 RAPPORTO CON IL R.E.C.

- (1) In caso di contrasto o di semplice diffidenza definitoria fra le presenti Norme e quelle del Regolamento edilizio Comunale, prevalgono le presenti Norme.
- (2) Nel Regolamento edilizio sono inoltre riportate le norme generali da osservare nell'attività costruttiva all'interno delle singole zone, con riferimento particolare alle norme tecnologiche, alle norme per l'edificazione nonché per la tutela del patrimonio arboreo e lo sviluppo del verde, come richiesto dall'art. 18 della Legge Provinciale 22/91 e s.mod. ed int..

CAPITOLO 4 – DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI

Art. 22 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI

- (1) Gli interventi di conservazione, modifica e trasformazione del territorio e della realtà urbana, riguardano edifici e spazi aperti. La loro realizzazione, in funzione dei lavori che comportano, sarà subordinata o meno all'ottenimento del titolo abilitativo.
- (2) Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di esecuzione e del controllo edilizio a scala comunale, sono classificati in una serie di tipi di intervento definiti negli articoli seguenti.
- (3) Le categorie degli interventi previsti dal PRG di Centa San Nicolò sono definite dalla legislazione nazionale, provinciale e della presente normativa.
- (4) All'atto dell'eventuale domanda presso gli uffici tecnici comunali, dovrà essere precisata la categoria di intervento prevista. Gli interventi soggetti alla denuncia di inizio attività, non possono prefigurare artificiosamente interventi soggetti a concessione edilizia e non possono condurre ad un organismo diverso dal precedente
- (5) E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori, ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso in cui le opere non rientrino tra quelle dichiarate o siano per altro verso, in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.
- (6) Durante gli interventi sugli edifici da recuperare dovranno essere utilizzati materiali compatibili con quelli esistenti, garantendo comunque che eventuali aumenti del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi non rechino pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero edificio. Tra gli interventi relativi agli edifici rivestono particolare importanza quelli sugli edifici in muratura e generalmente su tutti gli edifici storici realizzati con tecniche tradizionali.
- (7) Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si considerano interventi di **recupero**:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia;
- (8) Si considerano interventi di **nuova costruzione e demolizione**:
 - demolizione senza ricostruzione;
 - demolizione con ricostruzione;
 - ampliamento;
 - interventi di nuova edificazione.

Art. 23 MANUTENZIONE ORDINARIA

- (1) Gli interventi consistono in opere finalizzate periodicamente alla pulitura, protezione, riparazione, consolidamento e rifacimento degli elementi di finitura e nelle opere necessarie a mantenere in efficienza gli elementi tecnici (impianti tecnologici e sistemi di protezione). Gli interventi non si applicano agli elementi

strutturali e non devono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti (materiali, modalità di messa in opera, tipologia, colore, aggetti, elementi decorativi e partizioni preesistenti).

- (2) Tali interventi non devono alterare i caratteri originari, né modificare volumi e superfici delle singole unità immobiliari.

Art. 24 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- (1) Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie al rinnovo o alla sostituzione degli elementi degradati dell'edificio, anche di quelli strutturali, in opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare servizi igienici, sanitari e tecnici.
- (2) Gli interventi sugli elementi strutturali non possono determinare modifiche del comportamento statico dell'edificio, della costituzione (materiali, tecnologie e tipi) e della gerarchia degli elementi strutturali medesimi. E' sempre ammesso l'impiego degli accorgimenti costruttivi che, nel rispetto delle tecniche originarie, migliorino il comportamento statico dei singoli elementi o di tutto l'edificio.
- (3) Gli interventi sugli elementi tecnici non devono comportare l'alterazione dei volumi esistenti, della superficie netta, della quota dei solai e della copertura e non devono variare l'assetto generale dello spazio aperto, né la destinazione d'uso delle singole unità.
- (4) Gli interventi sugli elementi di finitura devono essere realizzati in preferenza secondo tipi, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri dell'edificio e preferibilmente dovrebbero essere estesi a tutto l'edificio.

Art. 25 RESTAURO

- (1) Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conservare il patrimonio edilizio esistente nei suoi caratteri architettonici (tipologici, formali, costruttivi e strutturali), nel rispetto dell'assetto storico e paesistico ambientale del suo intorno, assicurandone la funzionalità e consentendone destinazioni d'uso ad esso compatibili.
- (2) Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali sull'assetto statico dell'edificio, mantenendo in generale le caratteristiche strutturali esistenti.
- (3) Gli interventi possono prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purchè il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.
- (4) Gli interventi sugli elementi tecnici e su quelli di finitura possono comportare operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre che interventi di protezione e consolidamento; l'integrazione e la realizzazione di impianti tecnologici non devono alterare i volumi esistenti, la superficie netta, la quota dei solai e della copertura.
- (5) Gli interventi di restauro dovranno comportare il ripristino delle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee per tecnologie forma e materiali all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti); potranno essere recuperate e consolidate le aggiunte e modificazioni che, pur risultando alterazioni dell'impianto originario, sono per dignità di materiali e correttezza di forme, assimilate all'organismo

edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo. Potranno essere ricostruite le parti crollate o demolite in presenza d'idonea documentazione (catastale, archivistica, fotografica ecc.,) tenendo conto della regola costruttiva per quanto concerne finiture ed elementi strutturali (ricostruzione filologica) ovvero con la ricostruzione di edifici o parte di edifici mediante l'impiego di tecnologie non tradizionali.

(6) L'inserimento di impianti tecnologici per il superamento delle barriere architettoniche dovrà avvenire con modalità volte alla salvaguardia dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio e delle aree di pertinenza, tutelando le parti del fabbricato o delle aree scoperte a esso connesse di maggiore rilevanza.

Art. 26 RISANAMENTO CONSERVATIVO

(1) Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero della fruibilità del patrimonio edilizio esistente mediante il ripristino di corrette condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi tecnici conseguenti all'uso previsto, senza aumento del volume esistente nel rispetto dei caratteri architettonici (stucchi, cornici, decorazioni, soffitti voltati ecc.), tipologici, formali, costruttivi e strutturali esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie, ove opportuno, tradizionali.

(2) Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti. Rientra negli interventi di risanamento conservativo l'utilizzo delle soffitte e dei sottotetti senza aumento della superficie utile esistente.

Art. 27 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(1) Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conferire all'edificio o a sue parti una differente articolazione distributiva, architettonica e strutturale, nel rispetto delle quantità di superfici utili e accessorie esistenti e delle attuali volumetrie utili, fatta eccezione di quelle eventualmente necessarie, per adeguare le altezze interne dei vani utili, ai minimi previsti dal R.E.C.. All'interno dei centri storici e per gli edifici storici sparsi, gli interventi dovranno conservare la sagoma esistente e i caratteri costruttivi originari, prospetti ed aree scoperte che identificano il manufatto all'interno del nucleo consolidato. Sono previsti anche incrementi della superficie utile esistente anche tramite il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 28 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

(1) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree e gli edifici che il PRG (in particolare all'interno del centro storico) intende recuperare come spazi aperti pubblici o privati.

(2) Per i fabbricati che insistono parzialmente o totalmente su aree preordinate a diventare pubbliche sono consentiti esclusivamente interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione.

- (3) Per i fabbricati che insistono parzialmente su aree da recuperare come spazi aperti privati, saranno ammessi gli interventi di recupero, a condizione che contestualmente, sia prevista e attuata la demolizione di quei corpi di fabbrica che il PRG non prevede in mantenimento.
- (4) Per i fabbricati che il PRG individua da demolire sono consentiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione.
- (5) In particolare è definito volume estraneo al contesto insediativo dei centri storici lo spazio coperto destinato prevalentemente a funzioni accessorie rispetto a quella abitativa (deposito attrezzi, servizi dell'abitazione e del fondo agricolo, etc.), delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabilmente infissi al suolo, che presenta nell'uso dei materiali, nel tipo edilizio, nella localizzazione ed orientamento rispetto al nucleo storico di riferimento, caratteri stridenti rispetto alle preesistenze edilizie tradizionali (es. box in lamiera, tettoie fatiscenti, volumi accessori degradati). Per tali manufatti si considera attuabile la sola operazione di demolizione senza ricostruzione.

Art. 29 DEMOLIZIONE - RICOSTRUZIONE

- (1) Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio.
- (2) In particolare si configura come intervento di ricostruzione quello che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di una nuova costruzione.
- (3) All'interno dei centri storici si ricorre a questi interventi radicali nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o recanti sensibile intralcio alla funzionalità del centro urbano.
- (4) Sono considerati interventi di **sostituzione edilizia** gli interventi che comportino la demolizione del fabbricato esistente con successiva ricostruzione nel rispetto del sedime e della volumetria esistenti. Ciò comporta la possibilità di conservare le precedenti distanze dai confini, strade ed edifici, senza tener conto delle costruzioni aggiuntive prive di regolare concessione edilizia. L'intervento deve comunque tendere ad aumentare le distanze inferiori a quelle prescritte, ogni volta che le dimensioni della superficie fondiaria lo consentano.
- (5) Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono le operazioni che comportano la demolizione dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione con sedime e volumetria diversi dai precedenti. In tal caso dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati.

Art. 30 AMPLIAMENTO DI VOLUME

- (1) Gli interventi d'ampliamento consistono in un insieme di operazioni che comportano un aumento di volume (VU), anche con incremento della Superficie netta (SN) nei limiti indicati dagli indici urbanistici. Tali interventi non devono modificare i caratteri tipologici dell'edificio e le destinazioni d'uso
- (2) Gli interventi d'ampliamento sono:
 - ampliamento con sopraelevazione;
 - ampliamento in aderenza o in adiacenza (realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale).

- (3) Qualora si prevede un ampliamento contestuale ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportare la totale demolizione o ricostruzione, ovvero quando l'edificio esistente viene interessato da importanti lavori che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso, l'insieme costituisce un intervento di ricostruzione.
- (4) All'interno dei centri storici gli ampliamenti ammissibili sono quelli individuati dai successivi articoli 45, 46, 47, 48 e 49.

Art. 31 NUOVA EDIFICAZIONE

- (1) Gli interventi interessano le aree non edificate o non completamente edificate al momento dell'adozione del PRG.
- (2) La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le eventuali prescrizioni specifiche desumibili dalle presenti N.A. che dovranno essere rispettati, con riferimento all'intero lotto.

Art. 32 RIUSO DEI SOTTOTETTI

- (1) Al fine di migliorare la qualità abitativa degli alloggi esistenti o di aumentare il numero delle unità abitative, è consentito il riuso a fini residenziali dei sottotetti esistenti. Tale intervento è ammesso per tutti gli edifici esistenti sul territorio comunale, ad eccezione di quelli sottoposti alla categoria d'intervento "3" ed esistenti all'interno del centro storico.
- (2) Gli interventi edilizi per il recupero abitativo dei sottotetti possono avvenire anche senza alcuna modifica della sagoma dell'edificio, delle altezze e del colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Tali interventi sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti a denuncia d'inizio di attività, comportando la corresponsione del relativo contributo.

Art. 33 INTERVENTI SUGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO E SUI MANUFATTI STORICI SPARSI

- (1) Per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei centri storici e per gli edifici storici sparsi, le modalità di intervento sono regolamentate dal Capitolo 6 in relazione alle categorie di intervento ammesse e alle tipologie edilizie attribuite ai singoli manufatti.

TITOLO II ZONIZZAZIONE

CAPITOLO 1 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Art. 34 LE ZONE OMOGENEE

(1) Come risulta dalle planimetrie in scala 1:25000 - 1:10000 e 1:5000 - 1:2000 ed 1:1000 del P.R.G., il territorio di Centa San Nicolò è stato suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

1. ZONE “A”: AREE DI INSEDIAMENTO STORICO ED INTERESSE CULTURALE, CENTRI STORICI

A/cs - centri urbani di formazione storica ed edifici storici sparsi;
A/im - manufatti minori di interesse storico culturale;
A/vs - viabilità storica;
A/ar - zone ed elementi di interesse archeologico.

2. ZONE “B”: AREE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI

B1 - zone residenziali sature, art. 62;
B2 - zone residenziali di completamento art. 63;

3. ZONE “C”: AREE DI ESPANSIONE

C1 – zone residenziali di espansione sottoposte a piano attuativo, art. 64;

4. ZONE “D”: AREE PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE E COMMERCIALI/ARTIGIANALI

D1- zone per attività produttive del settore secondario di livello locale, art. 68;

5. ZONE “E”: AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA, BOSCO, PASCOLO ED IMPRODUTTIVE

E1 – zone agricole di interesse primario - normali, art. 70;
E2 - zone agricole di interesse secondario - di tutela ambientale, art. 71;
E3 – zone ed attrezzature di supporto alla produzione agricola, art. 72;
E4 – zone boschive forestali, art. 73;
E5 – zone agropastorali, art. 74;
E5 – zone improduttive, art. 75;

6. ZONE “F”: AREE PER SERVIZI, ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE

F1 – zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano, art. 76;
F2 – verde pubblico, art. 77;
F3 – parco, art. 78;
F4 – parcheggio, art. 80;
F5 - viabilità, art. 81;
F6 - eliporti, art. 84;
F7 - cimiteri, art. 79;

7. ZONE “G”: AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE

G1- zone per attrezzature ricettive ed alberghiere, art. 85;
G2 - zone a campeggio, art. 86;

8. ZONE “H”: AREE A FUNZIONI SPECIALI

H1 - attrezzature tecnologiche, art. 87;
H3 - elettrodotti metanodotti, condotte forzate, linee telefoniche, art. 88;
H5 - antenne ed apparati di ricezione e trasmissione, art. 89;

9. ZONE A VERDE

a) aree destinate al verde di tutela degli insediamenti storici, art. 58;

10. AREE DI TUTELA PER LA SICUREZZA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI

a) fasce di rispetto

11. AREE DI TUTELA, PROTEZIONE E VINCOLI

- a) aree di tutela ambientale;
- b) aree di protezione idrogeologica;
- c) fiumi, torrenti e rivi;
- d) aree di rispetto delle acque;
- e) zone di recupero ambientale;
- f) viabilità storica;
- g) aree di protezione dei contesti paesaggistici naturalistici e dei centri storici;
- h) zone di rilevanza ambientale e culturale;
- i) zone di recupero ambientale;
- l) tutela geoidraulica del territorio e degli insediamenti. Sintesi geologica. (La zonizzazione relativa è contenuta nella carta di Sintesi Geologica della P.A.T., estesa a tutto il territorio comunale parte integrante della variante P.U.P. 2000, nonché approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 2813 dd. 23/10/2003.)
- m) aree di protezione dei pozzi e delle sorgenti selezionati;
- n) manufatti minori di interesse storico e culturale.

(2) Per ciascuna zona sono indicati gli indici edilizi ed urbanistici che regolano gli interventi ammessi, nonché le procedure alle quali sono assoggettate. Tali norme hanno validità zona per zona.

(3) Ulteriori e specifiche prescrizioni di maggior dettaglio circa gli indici edificatori sono riportate in appositi cartigli che precisano - dove opportuno ed in particolari zone - i contenuti del progetto. Tali prescrizioni integrano e completano quelle generali di zona di cui al comma precedente, intendendosi che in caso di eventuale contrasto con le medesime prevalgono su di esse.

Art. 35 ZONE DI ESPANSIONE

(1) Sono considerate zone di espansione le seguenti divisioni territoriali:

- a) zone per attività produttive del settore secondario;
- b) zone per insediamenti a prevalenza residenziale;
- c) zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano;
- d) zone per attrezzature ricettive ed alberghiere;
- e) centri storici perimetrati;
- f) zone per attrezzature di supporto alla produzione agricola.

CAPITOLO 2 - AREE DI INSEDIAMENTO STORICO – NORME GENERALI (zone tipo “A”)

Art. 36 DEFINIZIONE

- (1) Le aree di insediamento storico e di interesse culturale comprendono sia i centri storici perimetrati che gli insediamenti storici sparsi presenti sull'intero territorio comunale. Le zone individuate si distinguono pertanto in:
 - A/cs - Centri urbani di formazione storica ed edifici storici sparsi;
 - A/im - Manufatti minori di interesse storico culturale;
- (2) In particolare il PRG relativamente ai centri storici individua e definisce tramite elaborati specifici in scala 1:1000 la fase di analisi e la fase di progetto.
 - Analisi dello stato attuale dei centri storici:
 - documentazione fotografica e schedatura di ogni manufatto;
 - perimetrazione dei centri storici (indicata anche sugli elaborati di piano in scala 1:2000 ed 1:5000);
 - epoca di costruzione degli edifici;
 - stato del degrado;
 - destinazione d'uso prevalente del manufatto;
 - analisi dell'uso del suolo.
 - Progetto:
 - categorie di intervento sugli edifici e ampliamenti volumetrici ammessi;
 - progetto dell'uso del suolo.

Art. 37 INSEDIAMENTI STORICI⁵ - NORME GENERALI

- (1) Tali aree comprendono parti del territorio consolidato esito di una stratificazione nel tempo lungo processi di costruzione e modificazione dell'ambiente urbano; si tratta di realtà storiche spesso compatte nelle quali gli edifici sono in stretto rapporto con il sistema viario, gli spazi aperti privati e pubblici, aree verdi, parchi giardini e orti. Gli edifici appartenenti ai centri storici, che in seguito verranno classificati secondo le tipologie attribuite, sono solitamente riconoscibili per i connotati storici ed artistici. Frequentemente nonostante permanga il principio insediativo, i manufatti sono recenti o comunque recentemente trasformati.
- (2) Appartengono al sistema dei centri storici del Comune di Centa San Nicolò, gli insediamenti di: Campregheri, Girardi, Tonezzeri, Uezi, Rossi, Martinelli, Strada, Conci, Wolfi, Chiesa, Lambri, Fontani, Doss, Stauderi, Cioli, Maccani, Menegoi, Valle, Sadleri, Tiecheri, Frisanchi, Paldaolfi.
- (3) Gli interventi in queste aree dovranno essere rivolti a favorire il recupero e la conservazione degli spazi aperti esistenti, mantenendo il principio insediativo e la relativa omogeneità tipologica: essi dovranno perseguire un moderato adeguamento alle esigenze contemporanee, conservando il più possibile gli elementi costitutivi sia degli edifici che degli spazi aperti e garantendo il miglioramento delle condizioni abitative ed insediative.

⁵ I criteri previsti nel presente capitolo, hanno valore analogo per tutti gli edifici storici sparsi censiti dal PRG.

(4) Nelle zone A/cs il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto e secondo piani di riqualificazione urbanistica là dove indicato nelle tavole di piano.

(5) Il piano individua aree interessate dalla presenza di edifici e manufatti di interesse storico artistico e culturale, aree inedificate, libere di pertinenza o porzioni di queste, elementi di arredo, aree verdi, e viabilità esistente. Sono frequentemente incluse aree interessate da edifici o manufatti recenti inseriti nel tessuto più antico. In particolare il piano individua la seguente suddivisione di elementi:

VOLUML EDIFICATI - Sono i manufatti edilizi individuati quali elementi costruiti, (unità edilizie, raderi manufatti, accessori, manufatti di interesse storico ed artistico, superfetazioni). La categoria d'intervento è indicata sulle tavole di piano alla scala 1:1000, e sulle schede puntuali relative ad ogni singolo edificio. I volumi edificati si distinguono in:

- Unità edilizie;
- Volumi accessori;
- Volumi precari e superfetazioni;
- Manufatti di interesse storico culturale;
- Manufatti o siti di interesse culturale tutelati dal D.Leg. 490/1999.

(6) Nell'ambito degli insediamenti storici e della loro perimetrazione vengono individuate come aree non edificate le aree libere. Esse rivestono un ruolo fondamentale in quanto aggregati reali del tessuto urbano esistente. Il PRG, tramite la presente normativa e gli elaborati di piano, individua le possibilità di intervento sulle stesse. Esse si distinguono in:

- **Aree di pertinenza:** sono quelle aree libere all'interno del perimetro dell'insediamento storico, (orti, giardini, percorsi, cortili,...) che non hanno necessariamente particolari caratteristiche di pregio storico od artistico ma che interagiscono strettamente con il manufatto di riferimento. Si rimanda agli schemi catastali per la corretta individuazione.
- **Viabilità storica:** è costituita dalla trama viaria esistente di collegamento del tessuto insediativo antico. Il piano ne individua con apposito simbolo i tracciati originari. I residui materiali di tali tracciati (muri, pavimentazioni, ponti, ecc.) pur non evidenziati nelle carte del piano – insediamenti storici vanno tutelati e conservati, ai fini del mantenimento della testimonianza storica, con iniziative di restauro e di recupero con funzioni coerenti con quelle originali.

Art. 38 UNITÀ EDILIZIA (VOLUME ESISTENTE)

(1) Per unità edilizia si intende il volume costruito avente caratteristiche tipologiche indipendenti ed architettonicamente unitarie. La sua determinazione è indifferente rispetto all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiarie.

(2) Le unità edilizie sono individuate e distinte dal PRG con numerazione progressiva sulle cartografie di piano e sulle singole schede.

Art. 39 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI

(1) Si tratta di pertinenze di unità edilizie, recenti o antiche, anche di consistente volume edificato, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi a servizio dell'abitazione e dell'attività agricola. Per le loro funzioni e per le relazioni con le

unità edilizie esse si trovano a far parte integrante del centro o del nucleo antico; ognuna di esse è individuata e distinta con numerazione progressiva nelle cartografie di piano.

- (2) Le scarse caratteristiche edilizie di pregio fanno sì che l'intervento di recupero debba essere teso ad integrare tali elementi edilizi nel contesto tradizionale, qualora non ne sia possibile la demolizione.

Art. 40 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI

- (1) Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, precariamente stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, legnaia, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.
- (2) Si definisce superfetazione ogni parte di un edificio (aggiunta degradante, modificazione incoerente di organismi costruttivi), in particolare nei centri storici che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale e l'autenticità tipologica e stilistica del fabbricato.
- (3) Non necessariamente le superfetazioni sono prive di caratteri di pregio, frequentemente esse sono una valida testimonianza della trasformazione storica del manufatto e come tali possono essere preservate. Spesso invece le scarse caratteristiche di valore ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.

Art. 41 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

- (1) Per ogni edificio esistente, gli interventi dovranno tenere in considerazione l'unità integrale funzionale originaria dell'edificio stesso in particolare per quanto concerne le facciate, le aree di pertinenza, ed i caratteri architettonici.
- (2) A tal fine ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive di rete di approvvigionamento idrico, viabilità accessi, illuminazione esterna, sistemazioni esterne che s'intendono realizzare, e tutti gli interventi di miglioramento o conservazione dei caratteri ambientali e agronomici da effettuarsi sulle aree di pertinenza.
- (3) Per ogni unità minima di intervento si deve individuare una proposta progettuale unitaria relativamente all'intervento possibile e riferito alla singola unità, tenendo in considerazione anche le scelte proposte nell'unità contigua se coerenti, al fine di ottenere un corretto ed omogeneo sviluppo delle prescrizioni generali di PRG.
- (4) Il perimetro dell'unità edilizia e, conseguentemente, il perimetro dell'unità minima d'intervento indicati nelle planimetrie di PRG, possono essere in piccola parte rettificati, senza che ciò costituisca variante al PRG, per portarli a coincidere con l'effettivo stato di fatto di tali unità. Tali modifiche non sono ammesse quando riguardino spazi a uso o destinazione pubblica.

Art. 42 DESTINAZIONI D'USO

- (1) All'interno dei centri storici perimetrati, la destinazione privilegiata degli immobili è la residenza. Tuttavia, al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione

e specializzazione funzionali e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse anche destinazioni relative a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, attività agricole e artigianali che non risultino nocive e non comportino disturbo, molestia e inquinamento, amministrative, turistico ricettive, alberghiere, commerciali, uffici pubblici e privati ed altre purché non contrastino con quanto specificato nel comma successivo.

- (2) E' ammesso pertanto il cambiamento della destinazione d'uso originaria purché la nuova non necessiti di uno stravolgimento formale e strutturale dell'impianto tipologico esistente e della distribuzione originaria interna.
- (3) E' facoltà dell'Amministrazione comunale porre divieto a destinazioni d'uso, che a causa dell'attività svolta possano alterare in modo dannoso l'equilibrio del sistema urbano esistente.

Art. 43 TIPOLOGIE EDILIZIE, NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI

- (1) Tutte le unità edilizie presenti all'interno dei perimetri dei centri storici e censite come edifici storici sono caratterizzate dalla corrispondenza ad un'apposita **tipologia architettonica**, ovvero ad un sistema organizzativo ed insediativo con caratteri costanti tali da formare elementi ed edifici simili e ripetuti.
- (2) L'analisi tipologica effettuata su tali edifici ha messo in evidenza elementi costanti che nel loro insieme hanno permesso di identificare e "catalogare" i manufatti nelle seguenti tipologie:
 - Edifici e manufatti religiosi;
 - Case civili (palazzotti con pregi architettonici e di impianto);
 - Case civili di insediamento storico rurale;
 - Case civili prive di caratteristiche storiche ed ambientali;
 - Unità edilizie recenti e compatibili con l'impianto urbano;
 - Costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico;
 - Edifici speciali di interesse pubblico.;
- (3) Ogni tipologia è rappresentata e descritta nell'"Allegato 1" che ne traccia una breve descrizione, ne evidenzia i caratteri tipologici ed insediativi prevalenti, individua gli elementi architettonici prevalenti segnalando i criteri di intervento sul manufatto che ne qualificano la trasformazione. L'"Allegato" individua poi i criteri generali di intervento per la valorizzazione dei dettagli architettonici e tipologici.
- (4) L'attribuzione di una determinata tipologia ad un manufatto esistente, e la contestuale individuazione della categoria d'intervento, definiscono una "tutela" particolare sul manufatto stesso.
- (5) Le tipologie sono indicate nelle planimetrie di PRG per ciascuna unità edilizia con apposita simbologia che non ha valore di delimitazione territoriale, ma solo di individuazione.

Art. 44 CATEGORIE D'INTERVENTO

- (1) Il PRG individua le categorie d'intervento attribuite ad ogni singola unità edilizia. Le categorie definiscono gli interventi ammessi sugli elementi costitutivi degli edifici.

(2) Tali categorie sono indicate con le lettere “**1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**” ed ammettono esclusivamente gli interventi edilizi così come riportati ai commi successivi.

(3) **Categoria d'intervento “1”** - sono ammesse le seguenti operazioni:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- sistemazioni di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- rinnovo della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.) ponendo particolare attenzione nell'applicazione dell'intonaco esterno, privilegiando materiali e colori neutri per consentire l'effetto dell'invecchiamento naturale delle superfici;
- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastri, arcate, architravi, volti, avvolti, ...) con medesime caratteristiche tecniche e materiali degli elementi di cui è documentata la condizione di irrecuperabilità e degrado;
- rifacimento delle coperture con mantenimento del numero, pendenza e quota delle falde, con riproposizione delle originarie strutture portanti, modalità costruttive e materiali;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti, intendendo come tali tutte le aggiunte o le modifiche avvenuta in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini storici ed artistici per il manufatto;
- inserimento, se necessario di coibentazioni nelle coperture, a condizione che la maggiorazione dello spessore non ne alteri l'aspetto formale;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ...);
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti e strutture lignee o murarie esterne qualora siano degradate o crollate, purché siano riproposti i caratteri ed i materiali originari.
- destinazione di singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, etc.);
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo ai percorsi orizzontali e verticali.

(4) **Categoria d'intervento “2”** - sono ammesse le seguenti operazioni:

- (gli interventi previsti con la categoria d'intervento “1”);
- rifacimento e consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) senza la modifica della inclinazione delle falde e della quota di imposta e di colmo, delle strutture orizzontali piane e non voltate, (é esclusa la demolizione delle strutture salvo minimi interventi finalizzati all'inserimento di nuovi collegamenti verticali) senza modifica della quota dei solai fatta eccezione per documentate necessità statiche e limitatamente alla misura strettamente necessaria al raggiungimento della sufficienza dei requisiti igienico-sanitari, ciò ai fini anche di un risparmio energetico, del solaio del piano sottotetto che potrà essere abbassato a condizione che tra il margine superiore delle bucature esterne dell'ultimo piano utile e

l'intradosso del solaio del piano sottotetto sia lasciato uno spazio di almeno 30 cm.

- rifacimento o consolidamento di controsoffittature piane e voltate;
- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti alla data di adozione del nuovo PRG impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- nel rispetto dei caratteri tipologici il riuso dei sottotetti a fini abitativi, purché essi abbiano i requisiti igienici previsti dal R.E.C.. A tal fine è consentita la realizzazione delle opere di collegamento verticale necessarie (interne) senza che ciò comporti aumento di volume.
- rifacimento o consolidamento di elementi di collegamento verticali esterni e interni (è consentito aumentare la larghezza e lo sviluppo delle rampe per una loro migliore utilizzazione purché ciò non comporti modifiche rilevanti alle strutture portanti verticali adiacenti);
- realizzazione di elementi di collegamento verticali interni di servizio per mettere in comunicazione vani utili con vani accessori;
- realizzazione, rifacimento o consolidamento di collegamenti verticali interni meccanizzati (ascensori e montacarichi) riguardanti anche l'intero edificio;
- realizzazione esterna agli edifici di ascensori, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche in applicazione della Legge 13/89 e del D.M. 236/89, quando è dimostrata la impossibilità di realizzare tali innovazioni al loro interno, tutelando le parti del fabbricato e delle aree scoperte a esso connesse di maggior rilevanza e, di norma, senza interessare i fronti prospettanti su strade pubbliche e quelli visibili dalla pubblica via;
- modifiche distributive interne;
- modifica del numero delle unità immobiliari esistenti prescrivendo che nei fabbricati l'aumento delle stesse potrà avvenire a condizione che non si creino nuovi ingressi principali dall'esterno e che, nel caso di aumento delle unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni nuovo appartamento siano individuabili aree o accessori da adibire al parcheggio privato. (fatta salva l'applicazione dell'art. 7 della Del. G.P. n. 2255 di data 21/10/2005);
- riapertura di porte e finestre esterne tamponate solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- lieve modifica di porte, portoni e finestre esterne esistenti solo se motivate da nuove esigenze abitative purché i contorni dei vani non siano in pietra;
- lievi modifiche di balconi e ballatoi esistenti;
- realizzazione di nuove aperture esterne eccetto che nei prospetti principali dell'edificio, esclusivamente per esigenze igienico sanitarie legate alla variazione delle destinazioni d'uso o distributive interne.

(5) CATEGORIA D'INTERVENTO "3" - sono ammesse le seguenti operazioni:

- (gli interventi previsti con la categoria d'intervento "2");
- realizzazione di lucernari, per prese di aria e luce, di superficie non superiore al 5% della superficie dei sottotetti;

- realizzazione di abbaini della tipologia tradizionale nel numero massimo di 2 per fabbricato⁶;
- realizzazione nuove di scale esterne;
- sostituzione dei solai dei sottotetti non praticabili con solai praticabili con modifica della quota di imposta;
- realizzazione di isolamenti termici;
- ampliamenti volumetrici così come previsti dalle tavole di piano in corrispondenza dei singoli edifici o in alternativa del 20% del volume esistente. Tale ampliamento può essere realizzato sia per sopraelevazione che per aggiunte laterali, nel rispetto delle norme di zona, ed in alternativa a quello ammesso nelle cartografie di piano per i soli edifici a cui è attribuito un ampliamento tramite retino grafico, e non è cumulabile a quest'ultimo;
- ai fini del recupero abitativo dei locali sottotetto esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con un ampliamento volumetrico che può arrivare fino al 15% del volume esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - non è ammesso tale ampliamento per i sottotetti che già presentano requisiti tecnici idonei all'agibilità;
 - non è possibile comunque superare l'altezza massima degli edifici contigui;
- realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne per esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni della destinazione d'uso, per variazioni distributive interne e per la riqualificazione della facciata, a condizione che siano introdotti o reintrodotti assetti architettonici unitari dei fronti, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle attuali aperture, con il mantenimento degli allineamenti esistenti e purché non siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza.

(6) **Categoria d'intervento “4”**, sono ammesse le seguenti operazioni:

- (gli interventi previsti con la categoria **d'intervento “3”**);
- rifacimento, consolidamento o sostituzione delle strutture di fondazione;
- demolizione, rifacimento, consolidamento o sostituzione delle strutture orizzontali (piane e voltate) anche con modifica delle quote degli orizzontamenti;
- demolizione, rifacimento, consolidamento o sostituzione, fino ad un massimo del 50% delle strutture verticali esistenti, specificando che sono escluse da tale verifica, le murature in comune con edifici che non sono oggetto d'interventi di recupero;
- demolizione, realizzazione, consolidamento o sostituzione delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane), anche con modifica del tipo e inclinazione delle falde e delle quote di imposta e di colmo. Nei centri storici e negli edifici storici sparsi, è possibile modificare l'inclinazione solo per l'intera superficie;
- modifica delle coperture dei fabbricati, con eventuale innalzamento delle quote di colmo e di gronda, esclusivamente per riordinare le falde onde evitare salti, frammentazioni o pendenze eccessive, nonché per adeguare le altezze interne dei vani utili esistenti ai minimi previsti dal R.E.C.;

⁶ Per gli edifici all'interno del centro storico e censiti come edifici storici sparsi sono ammessi abbaini solo individuati come “tecnici” che non prevedono aumenti di volume, da realizzarsi preferibilmente sulle falde relative alle facciate secondarie dei manufatti e comunque meno visibili

- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti alla data di adozione del nuovo PRG;
- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di collegamenti verticali interni riguardanti anche l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi);
- realizzazione di scale esterne aperte riguardanti anche l'intero edificio;
- installazione di ascensori esterni, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche;
- cambio di destinazione d'uso e modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità immobiliari. L'aumento delle stesse, nel caso di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, sarà consentito solamente se sono individuabili aree o accessori da adibire al parcheggio privato (in aggiunta a quelle esistenti);
- modifiche prospettiche;
- realizzazione di balconi e terrazzi in aggetto⁷;
- realizzazione di pensiline in corrispondenza degli ingressi;
- realizzazione di lucernari, per prese di luce ed aria, di superficie non superiore al 5% della superficie netta dei sottotetti e realizzazione di abbaini;

(7) **Categoria d'intervento “5”:** gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo o volume. In tutti i centri storici è ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici per attività accessorie (depositi, garage) legittimamente costruiti o condonati, senza aumento delle attuali superfici e volumetrie lorde e degli attuali rapporti di copertura. Ai fini dell'adeguamento funzionale è ammesso un ampliamento “una tantum” del 15% del volume esistente. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, essa potrà comunque avvenire in aderenza all'edificio principale purché per questo non siano previsti interventi relativi alle categorie d'intervento “1, 2, 3”.

(8) **Categoria d'intervento “6”:** sono qualificati come interventi di demolizione ovvero rivolti ad eliminare fabbricati incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici o manufatti giudicati incongrui con la struttura originaria dell'edificio. A meno di quanto previsto dal presente comma, per tali elementi, rimane vietato ogni intervento, ad esclusione della sola manutenzione ordinaria. E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

(9) **Categoria d'intervento “7”:** sono gli interventi rivolti a manufatti pubblici o di interesse pubblico che non rivestono particolare interesse storico o artistico per i quali è prevista la redazione di progetti speciali che possono prevedere interventi fino alla demolizione con ricostruzione ed ampliamenti volumetrici per un massimo del 50% del volume esistente. Gli interventi della categoria “7” sono collegati alle previsioni dell'articolo relativo alle attrezzature pubbliche.

Art. 45 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI

(1) Le Carte di Piano all'interno dei perimetri dei centri storici, individuano con apposita retinatura, indipendentemente dalla categoria d'intervento attribuita all'edificio, le diverse possibilità nei termini di trasformazione urbanistica

⁷ Come per altre indicazioni, tali norme devono essere sempre collegate per gli edifici storici alle prescrizioni individuate nell'“Allegato 1” delle presenti N.A.

ammesse e quindi l'eventuale tipo di ampliamento volumetrico consentito sui singoli manufatti esistenti.

- (2) La trasformazione urbanistica è distinta nelle seguenti tipologie operative:
 - (1) ampliamento volumetrico in sopraelevazione per il recupero dei sottotetti;
 - (2) ampliamento volumetrico in sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio adiacente;
 - (3) ampliamento volumetrico per aggregazione laterale;
 - (4) ampliamento volumetrico per ripristino tipologico.
- (3) Tali interventi sono finalizzati alla possibilità di riuso ed alla riqualificazione del patrimonio architettonico esistente, tramite ampliamenti volumetrici che consentano la riutilizzazione a fini abitativi del manufatto.

Art. 46 AMPLIAMENTO VOLUMETRICO IN SOPRAELEVAZIONE

- (1) Sono ammessi gli ampliamenti in sopraelevazione secondo le modalità di seguito descritte, per i fabbricati ove sia chiaramente indicato con apposita simbologia sulle carte di piano e secondo le possibilità espresse dalla presente normativa.
- (2) Nel rispetto della categoria d'intervento attribuita al manufatto ed al fine del raggiungimento dell'altezza minima dei locali è possibile che l'intervento preveda un lieve spostamento dell'ultimo solaio a condizione che le altezze sottostanti a quest'ultimo rimangano tali da consentire l'uso dei locali.
- (3) Nel caso di sottotetto recuperato potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da un'idonea distribuzione verticale, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento esterno se consentito. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto non implica la possibilità di poter realizzare una nuova scala esterna di collegamento.
- (4) Nel rispetto delle categorie d'intervento è ammesso l'inserimento di abbaini⁸ sulle coperture purché siano sempre solo previsti come volumi tecnici avendo quindi le dimensioni strettamente necessarie allo scopo previsto ed essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo all'andamento della copertura. E' ammessa l'apertura di finestre in falda al fine di garantire la corrispondenza alle norme igienico sanitarie degli ambienti sottostanti, tramite comunque un disegno organico delle coperture.
- (5) L'ampliamento deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - distanza fra le fronti degli edifici e dai confini di proprietà nel rispetto nelle norme del Codice civile;
 - allineamento verticale delle murature perimetrali;
 - ricostruzione delle coperture secondo i caratteri originali;
 - l'ampliamento in sopraelevazione non potrà comunque avere un'altezza superiore a quella del più alto degli edifici contigui, o in assenza di edificazioni in adiacenza, l'altezza del più alto degli edifici circostanti;
 - non è ammesso il sopralzo dei fabbricati che affacciano sulla viabilità pubblica se la loro altezza eccede i 12 mt..
- (6) **Innalzamento della copertura per il recupero dei sottotetti:** tale ampliamento, ammesso per una sola volta, è finalizzato esclusivamente al recupero abitativo del sottotetto degli edifici storici classificati esistenti alla data di adozione del presente PRG.

⁸ Vedi art. 15 delle N.A.

- (7) A tal fine, gli edifici contrassegnati con apposita retinatura nelle tavole di PRG in scala 1:1000 possono essere ampliati sopraelevando le murature perimetrali, fino al raggiungimento della misura massima di 1,50 ml misurata sul lato interno delle suddette murature a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio esistente (nel caso di soli residui di tamponamenti lignei, la misura verrà effettuata in corrispondenza del piano virtuale costituente il prolungamento verticale del lato interno della muratura perimetrale sottostante). Tali interventi avvengono nel rispetto delle previsioni dell'articolo 44 delle presenti N.A..
- (8) **Sopraelevazione della copertura esistente fino al raggiungimento dell'edificio adiacente:** tale ampliamento, ammesso per una sola volta, consente la sopraelevazione del tetto fino al raggiungimento dell'altezza dell'imposta del tetto principale di riferimento o fino all'imposta del tetto del più basso degli edifici adiacenti permettendo la continuità visiva della gronda.

Art. 47 AMPLIAMENTO VOLUMETRICO PER AGGREGAZIONE LATERALE

- (1) Comprende gli ampliamenti da realizzarsi con volumetrie che si aggiungono a corpi edilizi esistenti compatti e ben definiti planimetricamente, configurandosi quali nuovi interventi coerenti con l'impianto originario ma distinti da esso.
- (2) Per evitare l'estrema omogeneità degli interventi o la creazione di volumi monolitici eccessivamente monotoni potenzialmente alteranti i rapporti proporzionali e compositivi del manufatto originario, il PRG propone per tali ampliamenti una tipologia architettonica generalmente distinta rispetto a quella dell'edificio esistente. Solitamente l'altezza del corpo in ampliamento dovrà rispettare l'altezza del corpo dell'edificio da ampliare e comunque non essere ad essa superiore.
- (3) Le Carte di progetto del Piano individuano, con apposita simbologia grafica, la facciata degli edifici storici sulla quale è ammesso l'ampliamento per aggregazione laterale.
- (4) L'ampliamento per aggiunta laterale deve rispettare gli allineamenti con gli edifici contigui, nel caso di "riempimento" di spazi urbanisticamente non definiti, la dimensione massima di 4,00 metri e l'allineamento con l'edificio principale di riferimento.

Art. 48 AMPLIAMENTO VOLUMETRICO PER RIPRISTINO TIPOLOGICO

- (1) Comprende gli ampliamenti consentiti al fine di riportare nella tipologia originaria un edificio od un complesso edilizio fortemente alterato negli elementi compositivi da una serie di interventi stratificatisi nel tempo.
- (2) Il Piano individua sulle cartografie di progetto gli edifici che possono usufruire dell'ampliamento di ricomposizione tipologica.
- (3) Il PRG individuando edifici sottoposti ad aumento volumetrico per ripristino tipologico, intende ricomporre i volumi esistenti ed in particolare "riordinare" formalmente le strutture di copertura ed i prospetti dei fabbricati che risultano alterati da aggiunte non in sintonia.
- (4) In taluni casi, contrassegnati con apposita retinatura sulle tavole di PRG, l'ampliamento di ricomposizione tipologica si aggiunge a quello in sopraelevazione, determinando la possibilità di eseguire entrambe le tipologie d'ampliamento.

- (5) E' sempre ammesso, anche negli ampliamenti volumetrici di ripristino tipologico, l'aumento di volume derivante dalla necessità di ripristinare la pendenza di falda originaria della copertura in relazione alla classe tipologica di appartenenza dell'edificio, specificata nel successivo art. 49.
- (6) Dovrà pertanto essere redatta un'idonea documentazione tecnica che sia in grado di fornire elementi di analisi e di progetto atti a prevedere la completa ricomposizione formale del manufatto.

Art. 49 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI

- (1) In tutti gli edifici classificati, ad eccezione di quelli sottoposti alla categoria d'intervento "1", è ammesso l'ampliamento di volume necessario per il ripristino della pendenza di falda originaria.
- (2) Tale ampliamento si otterrà alzando esclusivamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina e potrà aggiungersi a quello in sopraelevazione disciplinato nel precedente articolo.
- (3) In casi eccezionali, relativi ad edifici con falda di copertura che assuma pendenze superiori a quella tradizionale, è ammesso il ripristino della pendenza originaria alzando la quota di banchina fermo restando il mantenimento della volumetria originaria del manufatto.
- (4) Sono infine ammessi minimi aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti delle falde che siano validamente giustificati da opportunità tecniche e funzionali e che comunque non superino di pochi punti percentuali la pendenza media della falda.
- (5) I progetti relativi agli interventi previsti dai precedenti commi sono sottoposti al parere preventivo della Commissione edilizia comunale.

Art. 50 VINCOLO E RIQUALIFICAZIONE FORMALE DELLE FACCIADE

- (1) Nelle carte di PRG sono indicate con apposita simbologia le facciate con vincolo di ricomposizione unitaria. L'intervento di riqualificazione formale delle facciate interessa prevalentemente edifici compromessi da opere o elementi contrastanti con la composizione architettonica tradizionale. Esso deve essere progettato contestualmente agli interventi previsti.
- (2) La progettazione tramite l'analisi dell'edificio deve definire il nuovo assetto formale, individuando gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura. Essi saranno progettati nuovamente, sostituiti o eliminati.
- (3) Il progetto di intervento edilizio sulle facciate con vincolo di ricomposizione unitaria, anche se proposto dal proprietario di una porzione dell'edificio storico catalogato, dovrà contemplare l'intero prospetto dell'edificio.

Art. 51 PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

- (1) Sono relativi a spazi pubblici da riqualificare con progetti di arredo delle aree libere, per esse si propone una riqualificazione funzionale e paesaggistica da attuarsi con specifici progetti di arredo urbano che individuino spazi destinati alla viabilità, al parcheggio pubblico, al verde.

- (2) Gli elementi storici che compongono l'arredo urbano quali muri a secco, rogge scoperte, fontane, portali esistenti, vanno mantenuti e sono consentiti solo interventi rivolti alla manutenzione ed al restauro.
- (3) All'interno delle aree perimetrate sulle tavole di PRG in scala 1:1000 (individuate come "progetti di riqualificazione urbanistica"), sono individuate aree di notevole interesse storico ed urbano nelle quali si prescrive che la viabilità i parcheggi l'arredo urbano, siano oggetto di uno studio globale teso ad una organica risistemazione.
- (4) In tali aree il Comune dovrà predisporre delle progettazioni che definiscano con precisione gli aspetti formali in relazione alla conformazione dei luoghi, alla presenza di muri, pavimentazioni, colore fabbricati, elementi di arredo, alberature,....

Art. 52 DEROGHE (artt. 7-8-9 Decreto Ministeriale 2-4-1968, n. 1444)

- (1) Per gli interventi ove sono ammessi gli ampliamenti e nei casi specifici riportati sulle tavole di PRG relative ai centri storici, è ammessa la deroga ai limiti stabiliti dagli artt. 7-8-9 del Decreto Ministeriale 2-4-1968, n. 1444.
- (2) Nel caso di ampliamenti, per le distanze valgono le norme del Codice Civile e in caso di sopraelevazione dell'edificio va preferita la continuità con le murature perimetrali dell'edificio.
- (3) Per quanto riguarda la distanza dalle strade e/o spazi pubblici, nel caso di ampliamenti laterali che non avvengano sul retro, essi non potranno oltrepassare l'allineamento con l'edificio preesistente ed in nessun caso avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio stesso.
- (4) Nel caso di nuove costruzioni la distanza dalla strada e/o spazi pubblici può essere ridotta fino ad allineare il nuovo edificio con quello preesistente ai suoi lati più vicino alla strada e/o spazi pubblici ed in nessun caso tuttavia avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio con il quale è allineato. In tali casi va comunque garantita la distanza minima di ml. 2,00 dalla nuova costruzione al limite della strada.
- (5) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nella verifica delle distanze tra gli edifici storici ed i fabbricati, i confini di proprietà e la viabilità pubblica esterni al perimetro del centro storico.

Art. 53 SPAZI DI PERTINENZA – GENERALITÀ

- (1) La cartografia di PRG in scala 1:1000 (uso del suolo) evidenzia all'interno del perimetro del centro storico gli spazi di pertinenza degli edifici esistenti. Si tratta di aree destinate a giardini, orti, piazzali, cortili, cavedii, che svolgono un ruolo determinante nell'immagine complessiva del centro abitato.

Art. 54 SPAZI PRIVATI PAVIMENTATI

- (1) Sulle aree destinate a spazi privati pavimentati (stradine minori a servizio di singoli edifici o di piccoli complessi edilizi, cavedii, corti, cortili, androni, porticati e passaggi) sono ammessi i seguenti interventi tendenti alla conservazione funzionale e dimensionale con il mantenimento o il ripristino delle pavimentazioni in pietra:

- pavimentazione con materiali tradizionali (porfido, acciottolato, terra battuta), con la possibilità di materiali alternativi secondo le indicazioni contenute nell'”Allegato 1”;
- ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
- realizzazione di locali di servizio completamente interrati con creazione di accessi esclusivamente di tipo pedonale (larghezza scala max. 1,20 mt.); per le strutture alberghiere esistenti è ammessa la realizzazione di locali interrati dalle destinazioni accessorie e/o complementari per una superficie netta massima di 200 mq.;

(2) Tali superfici si ritengono asservite all'uso degli edifici prospicienti e a tal fine, non potranno in alcun modo essere edificate, salvo l'ampliamento degli edifici ove ammesso dal PRG nelle tavole di Piano in scala 1:1000 e fatto salvo la costruzione di legnaie come previsto nel precedente art. 17 adottando criteri, parametri e modalità d'intervento definite nell'”Allegato 1”.

Art. 55 ORTI, VERDE PRIVATO, PRATO E GIARDINO

(1) Sulle aree destinate ad orto, prato giardino valgono le seguenti prescrizioni, volte al mantenimento della destinazione d'uso e alla conservazione di un equilibrato rapporto fra spazi verdi e spazi pavimentati:

- Non sono consentite sostanziali alterazioni del terreno o modifiche del verde esistente, se non quelle esclusivamente finalizzate all'uso agricolo del terreno e alla realizzazione di un posto auto per edificio, anche con la esecuzione, là dove necessario, di limitate opere di sostegno e la posa in opera di grigliati con successivo inerbimento. Tali interventi dovranno essere realizzati in totale armonia con il contesto esistente. L'abbattimento di piante esistenti può essere eseguito esclusivamente se previsto nell'ambito di un progetto generale approvato e comunque con le modalità previste dalla L.P. 22/91 e s.m. ed int.;
- le superfici a orto non possono essere pavimentate;
- non è consentita alcuna edificazione fatto salvo quanto previsto al comma 2;
- tali aree possono essere delimitate lungo il loro perimetro esterno con l'installazione di paletti in ferro e rete metallica, steccato in legno per un'altezza non superiore a 1,50 mt., o siepi.
- Le costruzioni sotterranee potranno essere realizzate purché venga ripristinato l'andamento orografico e la consistenza del verde preesistente, salvo la parte strettamente necessaria per l'accesso alla costruzione stessa.

(2) Tali superfici si ritengono asservite all'uso degli edifici prospicienti e a tal fine, non potranno in alcun modo essere edificate, salvo l'ampliamento degli edifici ove ammesso dal PRG nelle tavole di Piano in scala 1:1000 e fatto salvo la costruzione di legnaie come previsto nel precedente art. 17 adottando criteri, parametri e modalità d'intervento definite nell'”Allegato 1” e la realizzazione di volumi interrati come previsto al comma (1).

Art. 56 VIABILITÀ E SPAZI DI SOSTA PUBBLICI

(1) Sulle aree destinate a viabilità e spazi di sosta pubblici esistenti sono ammessi i seguenti interventi tendenti al mantenimento della destinazione pubblica, al

recupero e/o ripristino delle pavimentazioni, e alla sistemazione con elementi d'arredo urbano:

- rifacimento delle pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali che rispettino il rapporto storico ed urbano presente nel contesto di intervento, si propone pertanto ove necessario l'uso del porfido, ma è comunque ammesso derogare per motivi di carattere economico e funzionale, in particolare per le strade principali di attraversamento degli abitati;
- conservazione e manutenzione degli elementi storici che compongono l'arredo urbano, quali muri fontane, portali...;
- progetti finalizzati alla riqualificazione formale dell'abitato anche tramite posizionamento di elementi di arredo urbano che non siano avulsi dalla tradizione locale;
- ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
- creazione o ripristino di marciapiedi;
- piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
- apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari, nonché organizzazione degli spazi di sosta.

(2) Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta pubblici sono inedificabili, salvo per la realizzazione di attrezzature tecnologiche interrate a servizio della viabilità ed in particolare si prescrive che tutte le reti tecnologiche siano interrate.

Art. 57 PARCHEGGIO

- (1) Nelle aree destinate a parcheggio devono essere realizzate idonee strutture di sosta. Esse possono essere a cielo aperto oppure interrate. L'intervento deve essere attivato a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area.
- (2) Nelle aree riportate in cartografia come parcheggi esistenti o di progetto è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture destinate alla sosta degli autoveicoli, aperte all'uso pubblico. Dovrà essere verificata la possibilità di destinare una quota dei parcheggi alla sosta dei motocicli, ciclomotori o biciclette. Detti parcheggi possono essere realizzati a livello del suolo o nel sottosuolo.
- (3) Particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle pavimentazioni evitando, per quanto possibile i conglomerati bituminosi. Di norma sarà preferibile una pavimentazione in materiali tipo porfido, pietra, sistemi inerbiti,.....
- (4) Resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni totali e, o nelle zone di pertinenza delle stesse, predisporre appositi spazi per parcheggi nella misura stabilita dalle disposizioni provinciali specifiche in vigore.
- (5) I proprietari d'immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.
- (6) Per gli interventi sui manufatti esistenti all'interno del perimetro del centro storico, si esonera dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di spazi di parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire detti spazi.
- (7) Gli spazi a parcheggio privati esistenti non possono modificare la destinazione d'uso e devono rimanere legati funzionalmente all'edificato di cui sono pertinenza.

Art. 58 VERDE DI TUTELA DEI CENTRI STORICI

- (1) Si tratta di zone adiacenti ad edifici o complessi di interesse storico o ambientale la cui salvaguardia è essenziale.
- (2) In tali zone, destinate ad ospitare giardini, orti, piazzali, ecc. non è consentita alcuna edificazione, e la alterazione dell'andamento naturale del terreno e/o la modificazione del verde esistente dovranno essere di lieve entità, finalizzate all'uso agricolo/privato del terreno e alla realizzazione di un posto auto per edificio, anche con la esecuzione, là dove necessario, di limitate opere di sostegno e la posa in opera di grigliati con successivo inerbimento.
- (3) Le zone a verde di tutela degli insediamenti storici verranno sistematate seguendo i criteri per la tutela e lo sviluppo del verde, di cui allo specifico articolo del R.E.C..
- (4) Le zone a verde di tutela degli insediamenti storici possono essere computate, ai fini della determinazione della superficie fondiaria SF, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati nelle zone contigue, solo per il raggiungimento del lotto minimo.
- (5) Gli edifici esistenti in zona ad uso abitativo e/o produttivo alla data di entrata in vigore del P.R.G. possono essere ampliati per una sola volta del VU sia per aggiunte laterali, che per sovrallzo, del 20%.
- (6) Gli ampliamenti predetti dovranno rispettare comunque l'altezza massima di mt. 8.
- (7) Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima stabilità (mt. 8) possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente, sempre nel rispetto dell'ampliamento massimo consentito.
- (8) E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, sempre che non risulti molesto, nocivo e dannoso.

Art. 59 ARREDO URBANO

Mantenimento degli elementi esistenti

- (1) Il PRG prevede il mantenimento degli elementi storici esistenti all'interno del centro storico, quali insegne, vetrine, chioschi, lampioni, cancellate - realizzati nei secoli passati e fino alla fine della seconda guerra mondiale. Per tali elementi, ove esistenti è obbligatorio il restauro e/o ripristino mediante il rifacimento dei modelli originari secondo la documentazione esistente.
- (2) Le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.
- (3) Le targhe per indicazione di enti, associazioni, studi professionali e simili dovranno inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.
- (4) La segnaletica stradale va contenuta entro il minimo tecnicamente necessario e solo per informazioni di pubblico interesse. L'Amministrazione comunale può promuovere e realizzare progetti di segnaletica, al fine di agevolare le attività economiche.
- (5) Negli interventi di riordino e miglioramento delle reti telefoniche, elettriche e di illuminazione pubblica vanno rimossi i conduttori aerei e i cavi sulle facciate in vista

- (6) All'interno dei centri storici è vietata la costruzione di cabine elettriche di trasformazione isolate. Questi impianti vanno realizzati di norma entro volumi da incorporare negli edifici e negli interrati. Qualora eccezionalmente per motivate esigenze tecniche, si rendesse necessario realizzare un manufatto fuori terra si dovrà avere cura al suo armonioso inserimento nel contesto ambientale.
- (7) Particolare cura dovrà essere posta alla tipologia dell'illuminazione pubblica ed all'uso dei singoli corpi illuminanti che dovranno preferibilmente essere ad incandescenza.

CAPITOLO 3 - AREE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI (zone tipo "B").

Art. 60 ZONE RESIDENZIALI: GENERALITÀ

- (1) Sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente, ma non esclusivamente alla residenza, ubicate all'esterno del perimetro dei centri storici.
- (2) Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse, all'interno delle zone di cui agli artt. 62, 63 e 64, e secondo le prescrizioni in essi contenute, costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, amministrative, alberghi, bar, ristoranti, uffici pubblici, privati e studi professionali, che non comportino disturbo e molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
- (3) Sono ammesse attività produttive, artigianali ed agricole, con piccoli laboratori, purché non nocive né moleste, ed in riferimento agli articoli 216 e 217 del Testo Unico delle Leggi sanitarie.
- (4) Sono vietate stalle e concimaie ed in genere tutte le strutture che ospitano attività in contrasto con il carattere residenziale della zona, salvo le opere relative agli allevamenti a scopo familiare meglio specificati nel R.E.C..
- (5) E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto del comma 2.
- (6) Per gli edifici ricadenti in tali aree con destinazioni d'uso differenti da quelle consentite è prevista la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (7) Negli interventi di nuova costruzione, salvo quanto disposto negli articoli specifici, almeno 1/5 della SF va riservata a verde privato e sistemata a prato, orto, giardino.

Art. 61 MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

- (1) Le zone residenziali indicati nelle tavole in scala 1:2000 e 1:5000, si dividono in:
 - S sature (art. 62);
 - C di completamento (art. 63);
 - E di nuova espansione (art. 64).
- (2) Queste zone sono distinte, attraverso un'apposita simbologia (cartiglio) che stabilisce le diverse modalità di intervento ed i parametri volumetrici. Nel cartiglio sono indicate con lettera "S" le zone sature, con lettera "C" le zone di completamento e con lettera "E" quelle di nuova espansione.
- (3) Sempre sul medesimo cartiglio è indicato per ciascuna zona l'indice di fabbricabilità e l'altezza massima degli edifici, specificando che tale indice di fabbricabilità è fondiario nelle zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, mentre è territoriale per le zone soggette a piano attuativo.

Art. 62 ZONE RESIDENZIALI SATURE

- (1) Sono le aree in cui gli edifici sono sorti in modo indipendente, senza una preventiva pianificazione attuativa o comunque una progettazione unitaria. In tali aree pertanto si riscontra la presenza di edifici con tipologie differenti tra di loro.

Il piano auspica una riqualificazione di tali aree e degli edifici che sulle stesse insistono.

- (2) Tali aree presentano una densità edilizia tale da sconsigliare ulteriori insediamenti, in cui pertanto è vietato qualsiasi aumento del volume fuori terra, salvo quanto previsto dai commi successivi.
- (3) Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In tale caso la nuova edificazione potrà avere una superficie utile massima minore o uguale di quella utile esistente e dovrà rispettare di massima il sedime esistente nonché le distanze dai fabbricati e dai confini così come definite all'art. 15.
- (4) I lotti esistenti alla data di adozione del PRG non possono essere frazionati. I lotti non edificati restano tali; in particolare andranno mantenuti giardini ed orti.
- (5) Ove non si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta dalla data di approvazione della presente variante al PRG, la sopraelevazione delle murature perimetrali al fine di ottenere una altezza utile a rendere abitabili i sottotetti (max 50 cm). Tale ampliamento dovrà essere lo stretto indispensabile al raggiungimento delle dimensioni minime dei locali così come stabilite dal regolamento edilizio comunale. Esso potrà avvenire anche con la modifica delle altezze del colmo nonché delle linee di pendenza delle falde, garantendo sempre e comunque il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del manufatto.
- (6) In alternativa se più favorevole, è consentito per una sola volta un aumento volumetrico finalizzato ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare o finalizzato alla riqualificazione formale di elementi incongrui del fabbricato nella misura massima di 150 mc..
- (7) E' ammessa la costruzione di volumi interrati.

Art. 63 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- (1) Sono le zone a prevalenza residenziale parzialmente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria.
- (2) In queste zone il P.R.G. si attua sia attraverso intervento edilizio diretto sia attraverso Piano di lottizzazione. L'intervento edilizio diretto può riguardare sia una nuova costruzione che la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente; in ogni caso esso dovrà necessariamente allacciarsi alle opere di urbanizzazione esistenti e sarà quindi limitato alla saturazione delle aree attualmente infrastrutturate, secondo le modalità, gli indici ed i perimetri indicati negli appositi cartigli, e quelli qui di seguito specificati:
 - IF (fondiario) = v. cartiglio
 - H max = v. cartiglio
 - Lotto minimo = 400 mq.
- (3) Per le zone residenziali di completamento prive di cartiglio valgono i seguenti indici:
 - IF (fondiario) = 1.75
 - H max = 9.00
 - Lotto minimo = 400 mq.
- (4) Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di zone pur prive di cartiglio, che si pongono in continuità a corrispondenti omogenee indicazioni risultanti dalla cartografia 1:2000; in tale ultimo caso valgono per le aree predette gli indici stabiliti sulla planimetria 1:2000.

- (5) E' obbligatorio, salvo il rispetto degli indici urbanistici e edilizi l'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiario (SF) pari al 60% di quello massimo di zona o di cartiglio e dell'altezza del fabbricato (H) pari al 60% di quella massima di zona o di cartiglio.
- (6) L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 20% di quella del lotto minimo previsto per le singole zone. Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.
- (7) Sono consentiti per una sola volta ampliamenti di volume per gli edifici esistenti, con destinazione compatibile con l'art. 60, purché la volumetria complessiva che ne risulta non superi del 30% quella risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità di zona.
- (8) Tali ampliamenti possono essere realizzati con un limite di altezze eccedenti quelle previste per le singole zone fino ad un massimo di cm. 100. L'intervento deve essere finalizzato al recupero abitativo e/o alla funzionalità dell'abitazione esistente.
- (9) Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima consentita, possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente, sempre nel rispetto degli ampliamenti massimi consentiti.
- (10) Se più favorevole, possono essere realizzati ampliamenti, per una sola volta, laterali e/o in soprelevazione nel rispetto delle norme di zona con l'esclusione del lotto minimo, dell'indice di fabbricabilità fondiario e con un limite di altezza eccedente quello previsto per le singole zone fino ad un massimo di cm. 100 nel seguente modo:
 - a) per gli edifici fino a 1.000 mc. il 30% del volume esistente;
 - b) per gli edifici fra i 1.000 e 2.000 mc., il 30% per i primi 1.000 mc. ed il 15% sulla parte eccedente;
 - c) per gli edifici oltre i 2.000 mc., il 30% per i primi 1.000 mc., il 15% fra i 1.000 e 2.000 mc. ed il 5% sulla parte eccedente i 2.000 mc.
- (11) In caso di continuità edilizia (nuova edificazione in prossimità di edificio esistente) può essere mantenuto l'allineamento preesistente con una distanza minima dalla strada comunque non inferiore a mt. 2,00 e nel rispetto di quanto stabilito dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m..
- (12) Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, è possibile derogare dalla distanza minima dalle strade, purché l'ampliamento non si avvicini alla strada più dell'edificio esistente.
- (13) Tutti gli interventi ammessi nel presente articolo dovranno armonizzarsi con i profili plani-altimetrici degli edifici adiacenti esistenti, nonché nell'uso dei materiali costruttivi. Nei progetti vanno indicati gli elementi o volumi incongrui da eliminare, il miglioramento degli accessi, gli spazi privati di interesse pubblico.

CAPITOLO 4 - AREE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI DI NUOVA ESPANSIONE (zone tipo "C").

Art. 64 ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

- (1) Si tratta di zone attualmente libere, nelle quali è prevista una nuova edificazione, e dove le reti infrastrutturali spesso sono inesistenti o inidonee a consentire le nuove realizzazioni, salvo il caso in cui in esse siano in corso di realizzazione in funzione di piani attuativi già esistenti.
- (2) Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano.
- (3) In queste zone il P.R.G. si attua a mezzo di piani attuativi.
- (4) Si applicano i seguenti parametri:
 - IT (territoriale) = vedi cartiglio/scheda progetto;
 - H max = vedi cartiglio/scheda progetto;
 - Lotto minimo = nessuna limitazione.
- (5) Sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati previsti all'interno dell'area soggetta ad espansione, come specificato all'art. 15 lettera c1) delle presenti N.A., rispettando le distanze minime dai fabbricati e dai confini esterni alla perimetrazione dei piani attuativi.
- (6) In attesa dell'approvazione dei piani attuativi di cui al precedente comma 3, per gli edifici esistenti all'approvazione del PRG, nelle zone residenziali di nuova espansione sono consentiti ampliamenti nei limiti massimi delle volumetrie e delle altezze derivanti dall'applicazione degli indici stabiliti dai cartigli delle singole zone e delle distanze tra edifici, dai confini e dalle strade. Detti ampliamenti non potranno comunque eccedere la misura di 400 mc..

Art. 65 MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE AREE DI PERTINENZA DELLE ZONE RESIDENZIALI

- (1) Per gli insediamenti abitativi esistenti le aree di pertinenza degli edifici destinate a giardini, orti, parcheggi esterni, ecc..., dovranno mantenere preferibilmente le destinazioni d'uso attuali ed in particolare sono possibili e consentiti i seguenti interventi:
 - Lavori di sistemazione del verde con modeste modifiche dell'andamento attuale del terreno, da realizzarsi mediante scarpate o muretti di contenimento trattati con pietre a vista.
 - Recinzioni da realizzarsi preferibilmente in legno o con siepi, purché di disegno semplice ed altezza contenuta.
 - La realizzazione di spazi a parcheggio esterni e percorsi pedonali di accesso e di servizio, con pavimentazioni in lastre o cubetti in pietra, o in piastrelle di cemento colorato.
 - La posa a dimora di alberature a foglie caduche ad alto o medio fusto nelle posizioni che non riducano il soleggiamento ottimale alle proprietà vicine e non arrechino disturbo con le radici.

Art. 66 - PIANO ATTUATIVO LOCALITÀ TONEZZERI

- (1) Si tratta di una zona esterna al limitato centro storico Tonezzeri raggiungibile dalla strada comunale proveniente da Campregheri-Girardi.
- (2) Tale area di limitate dimensioni con una lieve pendenza sul versante est della valle sarà interessata da un piano di lottizzazione a scopo residenziale.
- (3) Obiettivo del progetto sarà aumentare la limitata capacità residenziale della zona con interventi che propongano comunque modelli insediativi di ridotto impatto ambientale.
- (4) I dati relativi all'area sono:
 - superficie territoriale (ST): 4550 mq.;
 - destinazioni d'uso previste: residenze.
- (5) L'edificio o gli edifici previsti dovranno segnare il confine del territorio urbanizzato e avere le seguenti caratteristiche:
 - tipologia edilizia a schiera;
 - utilizzo di tecniche costruttive tradizionali dove siano privilegiati i materiali naturali, pietra, legno, calce,....;
 - copertura a falda inclinata sprovvista di abbaini;
 - continuità con apertura visiva verso la campagna e attestamento sulla linea di confine;
 - altezza massima: 2 - 3 piani fuori terra più eventuale seminterrato;
 - accessi soltanto sul fronte strada;
 - delimitazione, verso la viabilità, di uno spazio ad uso pubblico piantumato e pavimentato destinati a parcheggi e aree verdi;
 - Individuazione degli spazi destinati a parcheggi pertinenziali.
- (6) La realizzazione di tutte le opere necessarie per l'allestimento delle aree destinate al parcheggio pubblico e per il potenziamento della strada di accesso dalla Frazione Campregheri (vedi tratto con indicazione Mp sulla cartografia di Piano) saranno a carico dei privati.

CAPITOLO 5 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI (zone tipo "D")

Art. 67 D1 - AREA PRODUTTIVA/ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO

- (1) Il PRG individua le zone produttive del settore secondario di livello locale quali aree finalizzate alla edificazione e razionalizzazione degli insediamenti produttivi o ad essi assimilabili.
- (2) Le zone produttive del settore secondario sono destinate allo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) attività industriale e artigianale di beni;
 - b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;
 - c) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
 - d) impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti purché non inquinanti o nocivi;
- (3) Sono consentiti anche insediamenti con annessi uffici, officine, magazzini, depositi, silos, nonché attività di deposito o di magazzinaggio e di vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti.
- (4) All'interno delle costruzioni di cui al comma 2 sono ammesse funzioni o destinazioni per usi direttamente connessi con l'attività principale di insediamento quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti ed accessori purché l'attività artigianale sia comunque prevalente, servizi aziendali di interesse collettivo al servizio dell'azienda quali mensa, sale di ritrovo, ecc. per una superficie complessiva non superiore al 30% della SuL.
- (5) Non sono consentiti nelle zone per attività produttive insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione salvo un appartamento per il custode o il titolare dell'azienda per ciascun impianto o laboratorio. Appartamento che non potrà superare il 30% della volumetria complessiva con un massimo di 400 mc..
- (6) Tale unità andrà integrata architettonicamente con l'edificio produttivo ed i metri cubi andranno misurati al lordo delle murature e di un solaio con esclusione del vano scale. A questo scopo per insediamento si intende l'intero complesso progettato ed edificato sul lotto indipendentemente dalle singole unità produttive autonome presenti all'interno.
- (7) Non è consentita la posa di serre di cui al precedente articolo 15 ad esclusione dei tunnel mobili leggeri.
- (8) Sono escluse le attività di lavorazione, trattamento degli inerti e betonaggio.
- (9) Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente, e con riferimento particolare alle disposizioni contenute nel Testo Unico delle leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti (D.P.G.P. 26/1/1987, n. 1-41/Legisl. e L.P. 6/91).
- (10) All'interno delle aree produttive del settore secondario di livello locale è obbligatorio il rispetto del Rapporto di copertura (RC) previsto per le singole zone.
- (11) Nelle tavole del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 le zone per attività produttive sono individuate in:
Zone produttive del settore secondario locali di nuovo impianto "E"

(12) In termini generali tutte le aree per attività produttive sono luoghi destinati a servire attività lavorative ordinate in modo sistematico e regolate nei dettagli. Diviene pertanto importante l'influenza dell'uso di nuovi materiali percepibile in modo chiaro nella realizzazione delle architetture di progetto e nelle scelte progettuali. Devono essere indicate soluzioni architettoniche efficaci, tramite l'utilizzo di elementi tecnologicamente diversi e comunque validi. E' preferibile la copertura tradizionale in legno a due falde.

Art. 68 ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO LOCALI DI NUOVA ESPANSIONE

- (1) Sono zone produttive del settore secondario pressoché inedificate e prive delle necessarie idonee reti infrastrutturali. Esse sono contraddistinte dalla sigla "E"
- (2) In esse l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo di grado subordinato esteso all'intera area risultante dalla cartografia del PRG e redatto con i seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: 50%;
 - $H_{max} = 9$ metri (ad esclusione dei volumi tecnici) e salvo altezze diverse indicate nei rispettivi cartigli;
 - Lotto minimo = 1.000 metri quadrati salvo diversa indicazioni riportate nel cartiglio.
 - rapporto verde alberato = almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze di alto fusto in ragione di n. 1 ogni 30 metri quadrati e preferibilmente lungo il perimetro del lotto;
 - dotazione minima di parcheggi: vedi art. 20 delle presenti N.A..
- (3) Il piano attuativo determina anche la viabilità di progetto, la rete degli impianti tecnologici, gli accessi all'area ed ai singoli insediamenti, la viabilità interna, gli allineamenti stradali, la planivolumetria di progetto e le alberature.
- (4) Il piano attuativo inoltre dovrà prevedere un corretto utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici produttivi, riservando consistenti zone destinate alla realizzazione di sistemi verdi che attenuino l'impatto nel paesaggio circostante prodotto dagli edifici produttivi. Dovranno pertanto essere chiaramente indicati i percorsi carrabili, gli spazi verdi, le alberature tendendo sempre al miglioramento della qualità visiva dell'area in progetto.
- (5) I sistemi del verde, ovvero barriere visive naturali, potranno consistere in dune artificiali rinverdite, alberature, siepi, dossi, essi separeranno virtualmente la zona produttiva dal contesto circostante.
- (6) Qualora sia indispensabile per lo svolgimento dell'attività produttiva, posizionare all'aperto del materiale tecnico di qualsiasi natura e consistenza, questo dovrà essere sistemato con ordine su superfici ben definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali della strada principale e dell'accesso e comunque adeguatamente mascherate con alberature e siepi.
- (7) La progettazione dei nuovi edifici dovrà prevedere la collocazione degli stessi preferibilmente secondo allineamenti paralleli alle principali direttive stradali.

CAPITOLO 6 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA, BOSCO, PASCOLO ED IMPRODUTTIVE (zone tipo “E”)

Art. 69 GENERALITA’

- (1) Il PRG individua le zone a destinazione agricola, bosco, improduttive ed agropastorali del territorio comunale. Esse sono:
 - E1 Zone agricole di interesse primario;
 - E2 Zone agricole di interesse secondario di tutela ambientale;
 - E3 Zone ed attrezzature di supporto alla produzione agricola;
 - E4 Zone boschive forestali;
 - E5 Zone agropastorali;
 - E6 Zone improduttive.
- (2) Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e su quelli di nuova costruzione si rimanda alle singole norme di zona.
- (3) Al fine di quanto stabilito al comma precedente del presente articolo, il termine edificio è riferito soltanto a quegli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione e che abbiano una cubatura non inferiore ai 100 mc. fuori terra. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili ovvero le costruzione in legno o quelle prive di tamponamenti o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili che siano sorte con destinazione d’uso diversa dall’abitazione.

Art. 70 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO – NORMALI

- (1) Le zone agricole di interesse primario sono quelle dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerate come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale. Esse sono individuate nella cartografia di piano in scala 1:5000 e 1:2000.
- (2) Tali zone svolgono anche una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico, del mantenimento della biocenosi e dello stato microclimatico. Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo deve essere finalizzata alla conservazione dell'ambiente e alla ristrutturazione della produzione agricola. E' vietato nelle zone agricole trasformare la coltura agricola in forestale.
- (3) Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.
- (4) Nelle zone agricole di interesse primario dovranno essere rispettate le seguenti condizioni per la costruzione dei manufatti:
 - a) le stalle dovranno essere localizzate su aree distanti almeno 100 mt. dalle zone individuate per insediamenti a prevalenza residenziale, per attrezzature e servizi pubblici, per attrezzature turistiche, destinate a verde pubblico;
 - b) tutte le nuove stalle dovranno distare dalle abitazioni non meno di 30 mt. esclusa l'abitazione del conduttore che comunque non deve essere in

collegamento diretto con la stalla ed essere situata sopravento; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 mt. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 30 mt. dalle strade provinciali, non minore di 50 mt. da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 5 mt. dalle stalle;

c) per le distanze da pozzi e sorgenti si rinvia all'articolo 97.

(5) Alle disposizioni del precedente comma 4 è possibile derogare per gli allevamenti a scopo familiare meglio specificati nel R.E.C..

(6) La nuova edificazione deve risultare preferibilmente accorpata con gli insediamenti esistenti, al fine di limitare al massimo il consumo di suolo agricolo. Le stalle ed i fienili possono essere anche staccati dagli altri fabbricati, purché mantengano rapporti spaziali organici con il resto della struttura insediativa e con i relativi complessi agricoli, opportunamente ed armonicamente articolati per funzioni. La costruzione di ricoveri o annessi agricoli per la conduzione agricola dei fondi (ricoveri, depositi, magazzini, locali per attrezzi, essiccati, silos, ecc.) vanno disposti nelle posizioni più defilate rispetto alle visuali principali, evitando collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo e al quadro ambientale locale.

(7) I proprietari devono assicurare la manutenzione e la conservazione di fossati e siepi, esistenti o di nuova costruzione; la rimozione degli oggetti di scarto, dei depositi di residui e di materiali abbandonati e quant'altro può deturpare l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità ambientale; la sistemazione e la recinzione dei terreni non coltivati o privi di specifici utilizzi, o che risultino indecorosi o che lo possono diventare, o la loro occultazione alla vista. Il Sindaco provvede con proprie ordinanze a prescrivere le opere e le misure idonee ad assicurare il corretto assetto delle singole aree.

(8) La viabilità rurale minore non indicata dal PRG deve essere realizzata rispettando i requisiti stabiliti all'articolo specifico.

(9) Nelle aree di cui al presente articolo sono altresì vietate tecniche e mezzi di coltivazione che possano comportare una riduzione permanente delle potenzialità produttive del suolo e di altre risorse primarie.

(10) E' ammessa la costruzione di volumi interrati, come specificato alla lettera b4) dell'art. 15, per una SN non superiore a 50 mq. in aderenza o posti entro una distanza di 50 mt. dagli edifici esistenti in zona e dagli edifici esistenti nei centri storici, purché finalizzati ad un uso connesso con l'attività svolta nell'edificio esistente, e purché venga ripristinato l'andamento orografico e la consistenza del verde precedente (almeno 30 cm. sopra la soletta), salvo la parte strettamente necessaria per l'accesso alla costruzione stessa.

(11) In queste zone sono consentiti, nel rispetto degli strumenti urbanistici e con particolare cura per la qualità del paesaggio, esclusivamente interventi urbanistici ed edili concernenti la realizzazione di manufatti ed infrastrutture attinenti allo svolgimento delle attività produttive agricole e zootechniche e precisamente:

- ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare;
- silos, magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, essiccati;
- con carattere di eccezionalità e nei soli casi di stretta connessione ed inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi ed in funzione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'azienda agricola e comunque previa autorizzazione da rilasciarsi secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione delle Giunta provinciale, fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 mc. residenziali, sempre che l'imprenditore risulti iscritto

alla sezione I[^] dell'archivio provinciale delle imprese agricole a termine della L.P. 4 settembre 2000 n. 11, che concerne modificazioni a leggi provinciali in materia di agricoltura e di edilizia abitativa nonché disposizioni per l'istituto dell'archivio provinciale delle imprese agricole;

- d) attività agrituristiche (L.P. 19.12.2001 n. 10);
- e) serre (art. 15 lett. b11);
- f) tettoie per una superficie coperta massima di 20 mq. e con altezza massima di 3,5 mt.. Dette tettoie potranno raggiungere la dimensione massima di 200 mq. e l'altezza massima di zona se realizzate in aderenza o comunque ad una distanza non superiore a ml. 50 dall'edificio aziendale. E' prescritto l'uso di tecniche costruttive, tipologie edilizie e materiali a carattere tradizionale o comunque prevalenti nell'ambito locale;
- g) esercizi rurali e bed and breakfast (L.P. 15.05.2002 n. 7).

(12) I richiedenti la concessione edilizia per nuove costruzioni destinate all'attività di cui alle lettere a), b), e), f) e g) del comma 11 devono risultare iscritti dell'Archivio provinciale delle imprese agricole a termine della L.P. 11/2000 - sezione prima o seconda; per la lettera d), iscritti nella sezione prima.

(13) Ai fini del computo della SF è ammesso l'accorpamento di più particelle di proprietà del conduttore o dei conduttori alle seguenti condizioni:

- le particelle risultino nell'ambito del territorio comunale o dei Comuni confinanti con le modalità dell'art. 25 della L.P. 22/91;
- le particelle in accorpamento risultino sulla base dei fogli di possesso terreni agrari (esclusi quindi i terreni qualificati come alpe, bosco, pascolo, improduttivo, paludi e stagni e particelle edificali);
- le particelle in accorpamento siano all'interno delle seguenti zone previste dal P.R.G.: verde di tutela degli insediamenti storici e zone agricole di interesse primario e secondario.

(14) In riferimento alle superfici accorpate l'indice fondiario massimo consentito è pari a 0,13 mc./mq. così ripartito: 0,1 mc./mq. per le parti legate alle attività produttive e 0,03 mc./mq. per le parti destinate ad abitazione.

(15) Dimensione minima del lotto facente corpo unico: mq. 2.500; per la realizzazione di tettoie di cui alla lett. f) la superficie del lotto minimo facente corpo unico è ridotta a 1.500 mq.

(16) Il volume utile massimo consentito per attività produttive è di mc. 1.200 ad esclusione della abitazione; quest'ultimo non può superare il limite di 400 metri cubi e comunque non può essere superiore al 50% del VM.

(17) Nel caso in cui l'attività produttiva dell'azienda sia di indirizzo zootecnico e l'intervento edilizio sia chiaramente finalizzato a questo utilizzo il VU viene elevato a 2.000 mc. e l'indice fondiario per le attività produttive è elevato a 0,15 mc./mq..

(18) L'altezza massima consentita è di m. 9 fatta eccezione per i silos e gli impianti tecnologici, la cui altezza sarà determinata da esigenze costruttive dell'attrezzatura. Il rapporto di copertura massimo è pari al 50%.

(19) Gli edifici esistenti in zona, non identificati come manufatti storici sparsi di interesse storico culturale, possono essere ampliati per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, nei seguenti limiti:

- per ciascun edificio è ammesso l'ampliamento massimo di 300 mc. (VU);
- se più favorevole è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% del volume (VM) preesistente, da destinare esclusivamente a scopi abitativi;

- se più favorevole è ammesso l'aumento massimo del 40% del volume (VM) preesistente, da destinarsi alle attività di cui al comma 11 lettere a), b), d) e g).
- (20) Gli ampliamenti predetti dovranno rispettare comunque l'altezza massima di mt. 9 stabilita per i nuovi interventi.
- (21) Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima stabilita (mt. 9) possono essere effettuati per aggiunte laterali, fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio, sempre nel rispetto degli ampliamenti massimi consentiti.
- (22) Gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive del manufatto ed inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico.
- (23) Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso il riuso dei rustici, degli edifici rurali e produttivi esistenti (non evidenziati come "Insediamenti storici sparsi") da almeno 30 anni ed iscritti al Catasto, non più utilizzati a fini agricoli, al fine della conservazione del rapporto ambientale spazio aperto - spazio costruito.
- (24) In tali immobili, non classificati come manufatti sparsi di interesse storico-culturale, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con conseguenti variazioni alla destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli - produttivi, che non comportino aumento di volume. Tali interventi sono volti funzionalmente alla riutilizzazione abitativa degli immobili. La ristrutturazione edilizia può portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore ad una unità a quelle esistenti originariamente. La ristrutturazione degli annessi agricoli produttivi può portare alla realizzazione di due unità abitative per costruzione ristrutturata.
- (25) Gli interventi dovranno rispettare la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto.

Art. 71 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO - DI TUTELA AMBIENTALE

- (1) Le zone agricole di interesse secondario sono quelle che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario.
- (2) Le zone agricole di interesse secondario sono indicate nella cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 del Piano e sono individuate come zone "agricole di tutela ambientale".
- (3) Le zone agricole di interesse secondario di tutela ambientale sono zone che, pur svolgendo una funzione produttiva nel settore agricolo, esercitano una importante azione di salvaguardia ambientale e paesistica anche rispetto ai centri abitati assicurando un equilibrato rapporto fra superfici libere e superfici edificate. Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo di tutela ambientale deve essere finalizzata alla conservazione dell'ambiente e alla ristrutturazione della produzione agricola. E' vietato nelle zone agricole di tutela ambientale, trasformare la coltura agricola in forestale.
- (4) In tali zone non sono ammessi pertanto insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, né sono consentite nuove edificazioni per qualsiasi altro uso, né costruzioni interrate (ad esclusione di quelle ammesse al comma 10 dell'art. 70 e dagli artt. 102, 103, 104).
- (5) Ogni modificazione rilevante della morfologia ambientale o topografica esistente è da valutarsi con particolare cautela.
- (6) Sono comunque consentite le operazioni necessarie per il razionale mantenimento o trasformazione delle colture agricole.

- (7) Sugli edifici esistenti sono ammessi gli ampliamenti ad uso abitativo e/o produttivo come previsti ai comma 19, 20, 21, 22, dell'art. 70 e gli interventi previsti ai commi 23, 24, 25 dello stesso art. 70.
- (8) Oltre agli interventi sugli edifici esistenti sono consentiti:
 - costruzione di fienili, ricoveri per attrezzi e animali domestici, con strutture in legno e con un VU in nessun caso superiore a 250 mc. ed altezza massima di mt. 5,0 o costruzione di tettoie per una superficie coperta massima di 20 mq. e con altezza massima di 3,5 mt., su un lotto minimo di 1.500 mq. Le costruzioni di cui al presente punto possono raggiungere 500 mc. di VU solo nel caso in cui siano destinate al ricovero di animali, e siano realizzate al piano terra, in aderenza ad edifici esistenti, e con tecniche costruttive e materiali identici a quelli dell'edificio originario. Tale volume non è cumulabile con gli ampliamenti consentiti al precedente comma 7.
 - serre: tunnels mobili pesanti (art. 15 lett. b11).
- (9) I richiedenti la concessione per gli interventi di cui al comma precedente devono essere iscritti all'Archivio provinciale delle imprese agricole, sezione prima o seconda, a termine della L.P. 11/2000.

Art. 72 ZONE PER ATTREZZATURE DI SUPPORTO ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

- (1) Sono le zone destinate alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, nonché dell'allevamento del bestiame, esistenti e di nuova formazione.
- (2) In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) impianti per la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli e delle carni che non siano necessariamente annessi alle aziende agricole;
 - b) stalle per l'allevamento del bestiame, con locali a servizio dell'allevamento quali: il deposito, la manutenzione di materiali e utensili, la preparazione di mangimi, l'assistenza e il riposo del personale;
 - c) magazzini per la vendita all'ingrosso dei prodotti agricoli;
 - d) serre come specificato (art. 15 lett. b11).
- (3) E' altresì consentita la destinazione d'uso agrituristica (L.P. 19.12.2001 n. 10).
- (4) Non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, salvo un alloggio per il custode o il titolare dell'azienda, con un VU massimo di 400 mc.
- (5) Il volume abitativo non può in ogni caso essere superiore al 50% del volume destinato all'attività produttiva.
- (6) In tali zone il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto o tramite piani attuativi a fini speciali per gli insediamenti produttivi redatti a cura dei privati interessati o dell'Amministrazione Comunale competente. La categoria d'intervento è specificata nelle carte di piano.
- (7) Indici e parametri sono i seguenti:
 - IF = 1,75 mc./mq.;
 - H max = 9,00 m. (esclusi silos ed altri volumi tecnici) salvo diversa indicazione del cartiglio;
 - Rapporto massimo di copertura = 50%, per la realizzazione di serre il rapporto massimo è elevato all'80%.
- (8) Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti ad uso abitativo e/o produttivo come previsti ai commi 19, 20, 21, 22 dell'art. 70.

Art. 73 ZONE BOSCHIVE FORESTALI

- (1) Sono zone caratterizzate dalla presenza di boschi e foreste, radure a prato e pascolo, porzioni di terreno coltivato nelle quali va preservata, razionalizzata e potenziata l'attività di forestazione.
- (2) Nelle zone a bosco sono consentiti gli interventi ammessi dal Piano forestale della Provincia Autonoma di Trento e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione geologica ed idraulico-forestale.
- (3) Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modificazione della destinazione d'uso esistente. E' inoltre consentito l'ampliamento volumetrico strettamente necessario a garantire l'adeguamento funzionale dell'esistente con il limite massimo del 10% del volume (VU) esistente.

Art. 74 ZONE AGROPASTORALI

- (1) Si tratta delle zone agricole destinate prevalentemente all'agricoltura di alta quota, all'alpeggio, al pre - e al post - alpeggio.
- (2) Tali zone svolgono anche una funzione essenziale di salvaguardia del sistema idrogeologico, e dell'equilibrio geologico in generale.
- (3) E' altresì consentita la destinazione d'uso agritouristica.
- (4) In tali zone sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti:
 - a) miglioramento e risistemazione delle strade di accesso ai pascoli e alle attrezzature ad esse connesse con sezione non superiore a m. 3,00;
 - b) opere di disboscamento delle superfici utilizzabili a pascolo, di bonifica fondiaria, di approvvigionamento idrico, previo parere favorevole dei Servizi Forestali;
 - c) opere di miglioria e risanamento degli edifici esistenti e loro ampliamento in ragione del 10% del VU purché strettamente necessario a garantirne l'adeguamento funzionale. La percentuale in ampliamento è aumentata al 20% del volume esistente (VU), solo nel caso che l'intervento sia destinato a scopo produttivo o agritouristico o per il miglioramento dell'alloggio di coloro che risultino residenti in tali zone da almeno quattro anni o che vi abbiano risieduto in passato per più di quattro anni continuativi. Gli ampliamenti predetti dovranno rispettare comunque l'altezza massima di mt. 7,50. Gli ampliamenti di edifici con altezza superiore alla massima stabilità (mt. 7,50) potranno essere effettuati per aggiunte laterali fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente, sempre nel rispetto dell'ampliamento massimo consentito;
 - d) edificazione di nuovi fabbricati, destinati agli usi di cui al comma 1, quali ricoveri di animali, magazzini, depositi e locali per la lavorazione dei prodotti dell'alpeggio, nonché costruzioni con destinazione d'uso agritouristica. Tale edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri: IF sulle superfici accorpate pari a 0,05 mc./mq.; H = 7,50 mt.; VU max pari a 3.000 mc..
- (5) Per le nuove costruzioni sono necessarie le seguenti condizioni:
 - i richiedenti la concessione edilizia possono essere le Amministrazioni Comunali, Società fra Allevatori o Contadini iscritti alla sezione prima

dell'Archivio provinciale delle imprese agricole a termine della L.P. 11/2000;

- l'intervento sia previsto su un lotto non inferiore a 1000 mq.;
- la superficie fondiaria non sia inferiore a 7.500 mq. calcolata anche mediante accorpamento di più particelle ubicate nel territorio del Comune;
- le particelle da accorpore risultino sulla base dei fogli di possesso terreni agrari (esclusi quindi i terreni qualificati come alpe, bosco, improduttivo, palude, stagno e particelle edificiali);
- le particelle in accorpamento siano all'interno delle seguenti zone previste dal P.R.G. verde di tutela degli insediamenti storici, zone agricole di interesse primario e secondario, zone agropastorali;
- la concessione è subordinata alla trascrizione, sull'apposito registro delle concessioni, di tutte le particelle accorpate, ai fini dell'utilizzazione degli indici di fabbricabilità.

(6) Gli edifici di cui alle lettere c) e d) del comma 4), possono anche svolgere funzioni di rifugio e di posti di ristoro nel caso in cui ad esse non venga destinato un VU superiore al 20% dell'intero edificio e comunque non superiore a mc. 400 e saranno realizzati secondo la tipologia, la tecnica costruttiva e i materiali tipici del Comune di Centa San Nicolò.

(7) Per le zone poste a quote superiori ai 1.600 metri s.l.m., oltre agli interventi precedenti, può essere prevista la realizzazione di rifugi alpini per i quali è stabilito il volume massimo di mc. 1.000, da definirsi con apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

(8) Sono vietate le serre.

Art. 75 ZONE IMPRODUTTIVE

(1) Le zone improduttive sono quelle in cui, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono normalmente essere svolte attività che comportino insediamenti stabili.

(2) Le zone improduttive sono riportate, con apposita simbologia, nella cartografia del Piano.

(3) In queste zone sono consentite solamente:

- a) le opere, infrastrutture tecniche a difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica e simili;
- b) l'eventuale utilizzazione alpestre del suolo;
- c) punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi;
- d) percorsi e spazi di sosta.

(4) Per le zone improduttive superiori ai 1.600 metri s.l.m., oltre agli interventi precedenti, può essere prevista la realizzazione di rifugi alpini per i quali è stabilito il volume massimo di mc. 1.000, da definirsi con apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

(5) Per gli edifici esistenti, restando escluso il mutamento della destinazione d'uso, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento senza aumento di volume.

(6) L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agrosilvopastorali, nonché per l'approvvigionamento di rifugi alpini, eventuali abitazioni non altrimenti raggiungibili, per l'esecuzione di opere pubbliche, per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento degli incendi, ed in genere di protezione civile.

CAPITOLO 7 - AREE PER SERVIZI, ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE (zone tipo "F")

Art. 76 ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO

- (1) Le zone per attrezzature e servizi pubblici sono destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione residente e fluttuante, in materia di servizi ed attrezzature pubbliche di ambito ed utenza comunale.
- (2) Il piano individua in modo specifico nelle aree urbane, *all'interno ed all'esterno del centro storico*, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici esistenti e di progetto, suddividendole nelle seguenti categorie:
 - (CA) Zone per attrezzature civili ed amministrative esistenti;
 - (CAPr) Zone per attrezzature civili ed amministrative di progetto, nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per istituzioni culturali, sociali, associative, assistenziali, ricreative, sanitarie di base, e per la pubblica amministrazione connesse allo svolgimento delle predette funzioni;
 - (CAPat) Zone destinate alle attrezzature provinciali destinate al Servizio viabilità e manutenzione stradale;
 - (SC) Zone per attrezzature scolastiche e culturali esistenti;
 - (SCPr) Zone per attrezzature scolastiche e culturali di progetto, nelle quali è ammessa la costruzione di locali per asili nido scuole materne, elementari, teatri e sale di riunione, biblioteche, musei, impianti sportivi, ecc...;
 - (IC) zone per attrezzature di interesse comune, intese come aree destinate ad attività assistenziali, ambulatoriali, religiose, sportive, uffici postali, centri polifunzionali, servizi in genere, ecc..... Sono considerate di interesse comune anche quelle aree destinate ad interventi complessi polifunzionali (piazze, parcheggi, spazi verdi), individuati solitamente in prossimità o all'interno dei centri storici.
- (3) L'intervento su aree a servizi è riservato, in via principale al Comune o agli Enti pubblici.
- (4) Sugli edifici esistenti, conformi alle destinazioni di zona si applicano tutti gli interventi previsti dal Capitolo 4 del Titolo I.
- (5) In tali zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto. A tali effetti valgono le seguenti norme:
 - Rapporto massimo di copertura = 60%, salvo diversa indicazione di cartiglio;
 - H max = 10,00 mt. salvo diversa indicazione di cartiglio.
- (6) Nel caso di utilizzo del lotto, le aree non edificate o destinate a parcheggio, saranno sistemate a verde nei modi previsti seguendo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale.
- (7) All'interno delle zone per servizi pubblici sono incluse le strutture provinciali di supporto alla viabilità.

Art. 77 ZONE A VERDE PUBBLICO

- (1) Le zone a verde pubblico comprendono giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero nel significato più estensivo di questo termine.
- (2) Le zone a verde pubblico, salvo i chiarimenti di destinazione d'uso di cui ai successivi commi, dovranno essere dedicate in totale al tempo libero; le aree a verde pubblico con una superficie pari o superiore a 10.000 mq. saranno attuate mediante progetti di organizzazione e di arredo tenendo presente le seguenti indicazioni:
 - la zona, per almeno il 40%, sarà destinata a prato o area boscata, comunque libera;
 - almeno il 20% dell'area sarà destinata a superficie di passaggio libero (pedonale-ciclopipedonale) e sosta, senza giochi o attrezzature;
 - almeno il 10% sarà destinata a giochi per i bambini, con o senza attrezzature leggere;
 - almeno il 10% sarà adibita ad altre attrezzature per il tempo libero.
- (3) I parcheggi sono ammessi purché sempre delimitati con siepi ed arbusti che espletano l'importante funzione di filtri per i gas di scarico delle auto, nonché barriera visiva per le stesse. La collocazione di tali parcheggi dovrà avvenire cercando di sottrarre la minima superficie possibile di verde alla fruizione pubblica e senza l'eliminazione del patrimonio arboreo significativo. Tutta la zona del parcheggio vera e propria, dovrà essere sistemata con il graticolato di cemento e seminata con erbe adatte al calpestio.
- (4) I fabbricati esistenti all'interno della zona a verde pubblico, potranno essere adibiti ad attività di tempo libero al coperto ed essere a tale scopo trasformati.
- (5) Nelle aree a verde pubblico non è ammessa alcuna costruzione, ad eccezione di ricoveri per attrezzi e locali legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde con i seguenti indici:
 1. Rapporto di copertura: non maggiore del 10%;
 2. IF (fondiario): 0,10 mc./mq.;
 3. H: non superiore a ml. 4,50.
- (6) Nelle zone a verde pubblico con il simbolo **i** "inedificabile" non è consentita alcuna costruzione.
- (7) Le aree libere da attrezzare dovranno essere piantumate ed attrezzate utilizzando essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo, nel nostro paesaggio e secondo la caratteristica climatica, pedologica e di utilizzazione delle varie aree (come indicato nel Regolamento Edilizio Comunale). E' comunque ammessa la creazione di orti botanici.

Art. 78 ZONE A PARCO

- (1) Le zone a parco sono destinate a soddisfare le esigenze di tempo libero, nelle sue varie componenti montane, collinari, forestali.
- (2) Le zone a parco saranno attuate mediante progetti aventi come scopo la conservazione dell'ambiente e la sua accessibilità, secondo modi che potranno essere regolati per esigenze forestali, vegetazionali e faunistiche.
- (3) Salvo i chiarimenti di destinazione d'uso di cui ai successivi commi, gli interventi ammessi per raggiungere lo scopo di cui al precedente comma sono:
 - a) sistemazione del fondo, rivestimento anti polvere escludendo l'asfaltatura, assestamenti del percorso, senza opere di sterri e di riporti, salvo opere di comprovata necessità per mettere in sicurezza l'esistente viabilità carrabile;

- b) rettifica della viabilità esistente, con possibilità di creare nuovi tratti al fine di migliorare l'assetto complessivo della viabilità stessa;
- c) sistemazione di eventuali cave o altre radure per posteggi e soste;
- d) sistemazione di sentieri pedonali, zone di sosta e picnic, bidoni per i rifiuti, toilettes;
- e) creazione di nuovi percorsi pedonali con pavimentazione in pietra locale o materiale stabilizzato o terra battuta;
- f) opere di sistemazione forestali e geologiche di regimazione idrica con sistemi tradizionali, di avvistamento antincendio e faunistici;
- g) recupero dei resti di manufatti esistenti al fine della conservazione della memoria storica.

(4) Nelle zone a parco possono essere realizzati solo nuclei di servizi ed attrezzature (bar, servizi igienici, servizi di ristoro, depositi attrezzi, alloggi di guardiani e lavoratori del parco, camerette rifugio e servizi per alloggiamento e pernottamento di un limitato numero di escursionisti, studenti, studiosi, ecc.) strettamente necessari per la fruizione e la manutenzione del verde, con l'esclusione di qualunque altra attività.

(5) La realizzazione delle attrezzature di cui al precedente 4° comma, dovrà interessare gli edifici esistenti nella zona a parco. In caso di inesistenza e di insufficienza degli edifici esistenti, è consentita la costruzione per gli stessi usi, quando ritenuti indispensabili ed intrasferibili, di nuovi edifici.

(6) La volumetria degli eventuali nuovi manufatti non potrà superare complessivamente i 500 mc. e un'altezza massima di ml. 5,00 per ciascuna zona.

(7) Vi sono ammessi piccoli impianti sportivi, purché non comportino consistenti alterazioni nella conformazione del suolo e non presentino volumetrie.

(8) In via eccezionale e solo su motivata documentazione sarà possibile adibire a viabilità automobilistica e parcheggio, purché tangenti all'area, non più del 5% della superficie complessiva con destinazione a parco.

(9) In tutte le zone destinate a parco è comunque vietato l'abbattimento di alberature, siepi ed elementi naturalistici di particolare valore ambientale, senza una comprovata necessità connessa con la manutenzione del patrimonio arboreo.

(10) Nelle aree di cui al presente articolo sarà possibile la creazione di un ponte, per accedere alla località Cleccheri.

(11) Nelle aree di cui al presente articolo è altresì ammesso il riuso ed il risanamento dei rustici, degli edifici rurali e produttivi esistenti (non evidenziati come "Insediamenti storici sparsi") da almeno 30 anni ed iscritti al Catasto, non più utilizzati a fini agricoli (malghe – opifici – mulini – baite e similari) al fine della conservazione della memoria storica e del rapporto ambientale tra spazio aperto e spazio costruito.

(12) In tali immobili, non classificati come manufatti sparsi di interesse storico-culturale, allo scopo di permettere miglioramenti igienici e distributivi, sono ammessi interventi che spaziano dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, con variazioni parziali che non comportino aumento di volume e sempre che funzionali alla riutilizzazione abitativa. In ogni caso il volume abitativo non può essere superiore al 50% del volume destinato ad attività produttive o alla sua memoria storica.

(13) Gli interventi dovranno rispettare la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto.

Art. 79 VINCOLO CIMITERIALE E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

- (1) La zona indicata con apposita simbologia (vincolo cimiteriale), è adibita a cimitero, crematorio e servizi connessi con la sepoltura.
- (2) Vengono considerati servizi cimiteriali anche gli eventuali garage per le auto di servizio e gli altri servizi specifici.
- (3) La fascia di rispetto cimiteriale è indicata, con apposita simbologia, nelle tavole di Piano.
- (4) All'interno della fascia di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di quanto precisato nei seguenti commi.
- (5) Gli edifici esistenti possono essere ricostruiti e ristrutturati, nel rispetto della destinazione di zona fissata dal P.R.G. in vigore e dei relativi parametri.
- (6) Gli edifici esistenti possono altresì essere ampliati, nei limiti e con le modalità stabilite dall' art. 75 comma 4 della L.P. 10/98 e nel rispetto dei parametri fissati nella destinazione urbanistica di zona prevista dal P.R.G.
- (7) L'osservanza della zona di rispetto cimiteriale indicata dal PRG è possibile solo con l'approvazione da parte dell'autorità competente, della delibera comunale di variazione della distanza di rispetto cimiteriale da 200 metri a 50 metri.
- (8) La zona con vincolo cimiteriale può essere ampliata nella fascia di rispetto cimiteriale. L'ampliamento è subordinato al contestuale ampliamento della fascia di rispetto cimiteriale e all'adozione della deliberazione di cui al precedente comma (7).
- (9) Valgono per tali aree le disposizioni del Regolamento di polizia mortuaria e degli specifici Regolamenti comunali.

Art. 80 PARCHEGGI

- (1) Nelle tavole di piano, in scala 1:2000 e 1:5000, sono indicate con apposita simbologia P le zone destinate a parcheggi pubblici o di pubblico interesse, in adiacenza a zone nelle quali le destinazioni d'uso previste richiedono spazi a ciò destinati.
- (2) Oltre a ciò, e conformemente a quanto disposto all'art. 81 è consentita la realizzazione di parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici, all'interno delle fasce di rispetto stradale, purché le aree per la sosta e le manovre siano adeguatamente protette dalle corsie di traffico e sistamate con la piantumazione di alberature o siepi.
- (3) Fatte salve le specificazioni sopraccitate, resta obbligatorio in tutte le ricostruzioni, ristrutturazioni che comportano cambio di destinazione d'uso, nelle nuove costruzioni, o nelle zone di pertinenza delle stesse, predisporre appositi spazi per parcheggi privati nella misura stabilita dalla deliberazione G.P. n. 1559 dd. 17-2-1992 e n. 12258 dd. 3-9-1993 così come modificate dalla deliberazione n. 1534 del 16-06-2000.
- (4) La tabella di riferimento per la dotazione di standard di parcheggi al servizio delle singole costruzioni per il Comune di Centa San Nicolò (C) è la seguente:

- (5) Fatto salvo quanto indicato nella tabella di cui al comma (4) in particolare per le zone residenziali:

- a) deve essere garantito un posto auto per appartamento anche monocamera delle dimensioni minime mt. 2,50 x mt. 5,00, direttamente accessibile dall'esterno del lotto;
- b) le superfici destinate a parcheggio privato, devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni appartamento o unità immobiliare;
- (6) Nelle zone per attività produttive, commerciali, i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.
- (7) La dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela, per gli esercizi commerciali all'interno delle varie zone urbanistiche, è stabilita nella misura prevista all'art. 11 comma 11 dell'allegato 1 – "criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" – alla Del. G.P. n. 340 dd. 16/02/2001.
- (8) Nelle zone residenziali, con riferimento ai soli interventi connessi all'ampliamento e trasferimento di esercizi commerciali e strutture di vendita esistenti, devono essere predisposti appositi spazi a parcheggio nella misura stabilita dalle deliberazioni della G.P. n. 1559 dd. 17-2-1992 e n. 12258 dd. 3-9-1993 e succ. modif. ed int.
- (9) I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico, qualora sussistano i presupposti di legge.
- (10) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, si prescinde dalla predisposizione di nuovi spazi per parcheggio privato.
- (11) Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico di cui a gli articoli 104 e 105 della L.P. 05.09.1991, n. 22 sono ammesse le opere di cui all'art. 6 comma 6 della deliberazione della Giunta Provinciale n. 10778 dd. 02-10-1998.

Art. 81 VIABILITÀ

- (1) Le zone indicate per la viabilità sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico, ed in esse l'intervento spetta unicamente alla pubblica amministrazione.
- (2) In queste zone sono ammessi interventi di miglioramento, potenziamento e nuova realizzazione di spazi per il traffico dei mezzi meccanici e dei pedoni.
- (3) Il PRG divide la viabilità in due categorie:
 - strade di III[^] categoria;
 - strade di IV[^] categoria;
- (4) A ciascun tipo di strada è assegnata la larghezza totale della piattaforma stradale risultante dalla tabella "A" allegata alla deliberazione della Giunta Provinciale di Trento n. 909 dd. 03-02-1995 così come modificata dalle deliberazioni n. 10778 del 2.10.1998 e succ. mod. e n. 1606 del 22.06.2001.
- (5) Le altre strade individuate nelle cartografie di piano oltre a quelle indicate al comma 3, costituiscono la rete viabile minore del PRG. A tale viabilità minore si applicano, le disposizioni per la categoria "altre strade" contenute nella tabella "A" allegata alla deliberazione della Giunta Provinciale di Trento n. 909 dd. 03-02-1995 così come modificata con le integrazioni successive. Per le strade non individuate nella cartografia di Piano si applicano le disposizioni relative alle "strade rurali e boschive" contenute nella deliberazione della Giunta Provinciale citata nel punto precedente.

- (6) I tracciati e le dimensioni delle strade del PRG sono vincolanti nei limiti delle rispettive fasce di rispetto. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva nella quale potranno essere previste particolari soluzioni di dettaglio.
- (7) L'eventuale assenza nella cartografia del PRG di indicazioni circa la rettifica, l'allargamento, il miglioramento di tratti stradali esistenti non pregiudica in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze di pubblica utilità.
- (8) Fuori dagli insediamenti (zone di espansione) è ammessa la costruzione di strade veicolari minori non previste dal P.R.G., purché siano a traffico controllato e a condizione che:
 - il traffico sia consentito esclusivamente a servizio delle funzioni assegnata a ciascuna area e a ciascun tipo di insediamento;
 - abbiano la carreggiata massima di m. 2,50, con banchine ampie al massimo di m. 0,25 per una larghezza totale massima di m. 3,00.
- (9) Oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.) vi si potranno realizzare impianti di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc...), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburante.

TABELLA A

DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (art. 1)		
CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE	
	MINIMA	MASSIMA
AUTOSTRADA	---	---
I CATEGORIA	10.50	18.60
II CATEGORIA	9.50	10.50
III CATEGORIA	7.00	9.50
IV CATEGORIA	4.50	7.00
ALTRE STRADE	4.50*	7.00
STRADE RURALI E BOSCHIVE	---	3.00

(*) al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni e' ammessa una larghezza inferiore fino a mt. 3

PIATTAFORMA STRADALE

TABELLA B

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)

Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero
dei centri abitati nei comuni sprovvisti di piano (art. 3)

CATEGORIA	STRADE ESISTENTI	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE	STRADE DI PROGETTO	RACCORDI E / O SVINCOLI
AUTOSTRADA	60	---	---	150
I CATEGORIA	30	60	90	120
II CATEGORIA	25	50	75	100
III CATEGORIA	20	40	60	---
IV CATEGORIA	15	30	45	---
ALTRE STRADE	10	20	30	---

LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:

- DAL LIMITE STRADALE PER STRADE ESISTENTI
- DALL'ASSE STRADALE PER STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER STRADE DI PROGETTO
- RACCORDI E / O SVINCOLI

TABELLA C

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)				
CATEGORIA	STRADE ESISTENTI	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE	STRADE DI PROGETTO	RACCORDI E/O SVINCOLI
AUTOSTRADA	(")	--- ---	--- ---	150
I CATEGORIA	(*)	40	60	90
II CATEGORIA	(*)	35	45	60
III CATEGORIA	(*)	25	35	(*)
IV CATEGORIA	(*)	15	25	(*)
ALTRE STRADE	(*)	10 (**)	15 (**)	(*)

(") Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto e' determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 luglio 1961, n. 729.

(*) Valgono le fascie di rispetto previste dagli strumenti urbanistici locali.

(**) Ove non diversamente specificato dagli strumenti urbanistici locali.

LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:

<ul style="list-style-type: none"> - DAL LIMITE STRADALE PER - DALL'ASSE STRADALE PER - DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER 	<ul style="list-style-type: none"> STRADE ESISTENTI STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE STRADE DI PROGETTO RACCORDI E/O SVINCOLI
---	--

Art. 82 DISTANZE DALLE STRADE

- (1) Le distanze dalle strade da osservare nelle zone di espansione di cui all'art. 35, sono riportate all'art. 15 lett. c2) delle presenti norme, ferme restando le disposizioni della tabella "C" della deliberazione della Giunta Provinciale n. 10778 del 02.10.1998 e succ. mod. ed int. per quanto riguarda le strade esistenti da potenziare, le strade di progetto, raccordi e svincoli.
- (2) In tali zone, nei tratti esistenti, di potenziamento e di nuova costruzione, vanno previsti, ove possibile, su uno o su entrambi i lati della sede stradale marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,50.
- (3) Per le zone non elencate all'art. 35 delle presenti norme di attuazione le distanze dalle strade sono quelle misurate ai sensi degli articoli 70 e 147 della L.P. 22/91 e s. mod. ed int. e specificatamente alla tabella "B" della deliberazione della Giunta Provinciale n. 10778 del 02.10.1998 e succ. mod. ed int..
- (4) Nell'attuazione degli interventi vanno osservate le norme contenute nel D.P.R. 30.03.2004 n. 142, recante disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante da traffico veicolare.

Art. 83 FASCE DI RISPETTO STRADALE

- (1) Le fasce di rispetto stradale di cui al precedente art. 82, pur non individuate espressamente sulle carte di Piano possono dedursi dall'applicazione delle deliberazioni della Giunta provinciale che attengono all'argomento. Esse non possono essere utilizzate per l'edificazione anche sotto il livello naturale del terreno. In tali fasce sono ammesse le seguenti realizzazioni nel rispetto delle particolari norme vigenti:
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - cabine di distribuzione dell'energia elettrica;
 - reti idrauliche, fognature, canalizzazioni irrigue e canalizzazioni in genere;
 - recinzioni (come definite dal nuovo codice della strada);
 - stazioni di pompaggio e sollevamento fognature;
 - pozzi;
 - metanodotti, ecc.;
 - strade a servizio dell'edificazione, di raccordo dei vari sbocchi viari e a servizio delle opere consentite in detta fascia;
 - marciapiedi;
 - strutture ed impianti di manutenzione stradale.
- (2) Le zone indicate come fasce di rispetto possono essere computate ai fini della determinazione della volumetria edificabile e della superficie fondiaria SF, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati nelle singole zone.
- (3) Nelle fasce di rispetto potranno essere realizzati parcheggi, secondo le modalità previste dall'art. 82 delle presenti N.A..
- (4) L'abbandono o mutamento di attività insediate nelle fasce di rispetto, determinano automaticamente l'obbligo di attenersi a parametri e normative di zona.
- (5) Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi specificati nei singoli articoli di zona comprese le entità in ampliamento, nel rispetto delle condizioni fissate dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m..

- (6) Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico di cui all'articolo 104 della L.P. 22/91 e s. mod. ed int. è ammesso l'ampliamento come previsto dall'articolo 6 comma 3 della deliberazione della Giunta Provinciale n. 10778 del 2.1.1998 e succ. mod. ed int. L'entità dell'ampliamento è stabilita nel precedente comma (6).
- (7) Nelle fasce di rispetto stradale è comunque consentita la realizzazione di volumi interrati da destinare ai sensi dell'art. 6 della deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 del 3.2.1995 così come modificata dalle deliberazioni n. 10778 del 2.10.1998 e n. 1606 del 22.06.2001.

Art. 84 ELIPORTI

- (1) Sono aree individuate dal P.R.G., e contrassegnate dalla simbologia "E", destinate all'atterraggio ed al decollo di elicotteri utilizzati a fini collettivi o di soccorso pubblico.
- (2) Le dimensioni e le fasce di rispetto delle zone destinate al decollo e all'atterraggio di elicotteri sono riportate nelle leggi specifiche di settore.
- (3) La progettazione di questi spazi deve essere redatta in conformità alle vigenti Norme in materia. Tali spazi devono essere inseriti nel contesto territoriale con idonee mitigazioni ambientali. E' opportuno fare in modo che l'elicottero atterri senza che alcun tipo di ostacolo impedisca le manovre di atterraggio che deve avvenire secondo una traiettoria di avvicinamento libera da qualsiasi impedimento.

CAPITOLO 8 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE (tipo zone "G")

Art. 85 ZONE RICETTIVE ED ALBERGHIERE

- (1) Sono zone destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere, esistenti o da realizzare. Per attrezzature ricettive e alberghiere si intendono gli insediamenti a carattere turistico definiti dall'art. 2 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e ulteriormente specificati nel Regolamento di esecuzione della medesima.
- (2) E' inoltre ammessa la realizzazione di soli ristoranti fatti salvi un rapporto di copertura pari al 40% .
- (3) Le zone ricettive ed alberghiere sono riportate nelle tavole 1:2000 e 1:5000 con una lettera "C" (zone di completamento) indicata nell'apposito cartiglio, o risultano essere prive di cartiglio. Sono le zone in cui vanno mantenute e razionalizzate le attrezzature alberghiere esistenti e dove è possibile insediarne di nuove attraverso intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni degli elaborati planimetrici del PRG.
- (4) In tali zone è tassativa la permanenza dell'attuale destinazione d'uso. In caso di fabbricati con destinazione compatibile con quella di zona, la cui volumetria attuale corrisponda ad un indice di fabbricabilità fondiario inferiore a 3,0 mc./mq., è possibile l'ampliamento fino a raggiungere la cubatura consentita da tale indice, fatti salvi un rapporto di copertura pari al 40% ed un'altezza che non potrà essere superiore a 11 metri fuori terra, salvo diversa prescrizione cartografica. E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio per il proprietario o custode dell'attività con una volumetria non superiore a 400 mc..
- (5) Nel caso di utilizzo del lotto, le aree non edificate o destinate a parcheggio, saranno sistematiche a verde seguendo le indicazioni del R.E.C..
- (6) Gli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante urbanistica, con destinazione d'uso diversa da quella prevista per la zona potranno essere conservati ed ampliati nella misura massima di 100 mc..

Art. 86 ZONE PER CAMPEGGIO

- (1) Nelle zone destinate a campeggio il PRG si attua nel rispetto della legislazione e dei Regolamenti vigenti in materia.
- (2) Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui alla L.P. 13 dicembre 1990, n. 33 e relativo Regolamento di esecuzione e s.m.i...
- (3) Si dovrà garantire comunque, anche per le strutture esistenti:
 - a) l'obbligo di recinzione dell'area destinata a campeggio con siepi continue o con alberature di alto fusto;
 - b) l'adeguata dotazione di servizi igienici e di attrezzature comuni, nelle misure stabilite dalle disposizioni in materia per le diverse categorie di campeggio.
- (4) All'interno delle zone per campeggi non sono ammessi insediamenti residenziali di alcun tipo e dimensione, salvo un alloggio per il proprietario o il custode con volume utile non superiore a 400 mc..

(5) Le eventuali costruzioni dovranno obbligatoriamente uniformarsi per dimensioni, tipologia, materiali e dettagli costruttivi alle costruzioni tipiche del luogo, con i seguenti parametri edificatori e condizioni:

- altezza massima edifici m. 5.00;
- lunghezza massima delle fronti m. 20.00;
- volume complessivo realizzabile mc./utente 4.00 per la categoria 1 e 2 stelle;
- volume complessivo realizzabile mc./utente 6.00 per la categoria 3 e 4 stelle;
- sono ammesse le tettoie pari a 1 mq./utente;
- recinzioni con siepi continue o alberature ad alto fusto.

CAPITOLO 9 - AREE A FUNZIONI SPECIALI (tipo zone "H")

Art. 87 ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

- (1) Sono zone destinate ad attrezzature ed impianti per l'igiene ambientale e per la salvaguardia delle caratteristiche ecologiche del territorio.
- (2) Con la lettera **D** sono evidenziate le zone destinate a depuratori, vasche di decantazione, con le lettere **DI** sono evidenziate le zone destinate a discariche di inerti.
- (3) L'attuazione delle zone a discariche di inerti **DI** è prevista tramite la stesura del piano per lo smaltimento dei rifiuti ai sensi degli artt. 66 e 67 del T.U.LL.PP. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti. Tali aree sono destinate allo smaltimento dei materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi. La sovrapposizione di destinazioni urbanistiche diverse, indica la destinazione d'uso ad avvenuto esaurimento della discarica d'inerti.
- (4) In queste zone il PRG si attua attraverso l'intervento edilizio diretto.
- (5) Le distanze dagli impianti di depurazione esistenti sono generalmente individuate dalle fasce di rispetto indicate sulle cartografie di piano, conformemente alle norme contenute nell'art. 59 del Testo unico Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e nella circolare Servizio Protezione Ambiente n. 5890/87 dd. 21/09/1987.
- (6) Gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto dei depuratori possono essere ampliati per una sola volta, al solo fine di garantirne la funzionalità, per un massimo del 15% del volume (VM).
- (7) La fascia di rispetto decade ad avvenuto smantellamento dell'impianto di depurazione.
- (8) Ove non altrimenti indicato negli elaborati del PRG, tali impianti vanno localizzati a conveniente distanza dai centri abitati e vanno realizzati in conformità alle Leggi ed ai Regolamenti vigenti.
- (9) Le aree per attrezzature tecniche non edificate, né destinate a parcheggi, saranno sistematiche a verde, attuando provvedimenti diretti a celare e/o mimetizzare i manufatti e gli impianti, ed a favorire l'abbattimento della rumorosità, con siepi e alberature o altre soluzioni idonee (es. dune vegetali).
- (10) Gli impianti dovranno comunque armonizzarsi con l'ambiente naturale circostante.

Art. 88 ELETTRODOTTI - METANODOTTI - CONDOTTE FORZATE - LINEE TELEFONICHE - IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE - IMPIANTI DI RADIODIFFUSIONE SONORA E TELEVISIVA

- (1) Le distanze dagli elettrodotti, dai metanodotti e dalle condotte forzate sono riportate nelle Leggi specifiche e negli atti di vincolo intavolati.
- (2) L'esecuzione di nuove linee elettriche di tensione inferiore ai 20.000 V. e di nuove linee telefoniche va fatta in tubazioni interrate. Negli interventi sulla rete esistente si consiglia di provvedere all'interramento delle linee medesime.
- (3) Per le attrezzature tecnologiche, evidenziate o meno in cartografia, quali cabine di trasformazione dell'energia elettrica, elettrodotti per il trasporto dell'energia, impianti fissi di telecomunicazione ed impianti di radiodiffusione sonora e televisiva, oltre alle norme di settore si applicano le disposizioni concernenti la

protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici come previsto negli specifici provvedimenti normativi.

**Art. 89 ANTENNE ED APPARATI DI RICEZIONE E TRASMISSIONE
RADIOTELEVISIVA E SISTEMI RADIONOMOBILI DI COMUNICAZIONE.**

- (1) Per la progettazione ed installazione di impianti di telefonia mobile e comunque altri impianti generatori di radiofrequenze si rinvia alle specifiche Leggi e regolamenti di settore provinciali e nazionali vigenti.
- (2) L'installazione di antenne per la trasmissione radiotelevisiva o per la trasmissione telefonica cellulare va comunque effettuata compatibilmente con la tutela sanitaria e con la tutela dell'ambiente e del paesaggio. La localizzazione delle strutture, in rapporto alle esigenze dei gestori, va concordata con l'Amministrazione comunale, tenendo presente che i territori da precludere a tali infrastrutture sono:
 - aree urbane specificatamente destinate all'insediamento, con particolare attenzione alla prossimità di strutture scolastiche, asili infantili, edifici residenziali e strutture sanitarie;
 - le zone caratterizzate da emergenze naturalistiche o paesaggistiche;
 - le zone particolarmente visibili da punti panoramici o interposte tra coni visivi di particolare bellezza paesaggistica e/o monumentale.

**Art. 90 MODALITÀ DI INSTALLAZIONE DEI PANNELLI SOLARI E CELLULE
FOTOVOLTAICHE.**

- (1) L'installazione di pannelli solari e cellule fotovoltaiche sulle falde di copertura degli edifici dovrà attenersi agli indirizzi progettuali e criteri tecnici specificati nei seguenti commi.
- (2) L'installazione di pannelli solari e relativi accessori negli edifici di nuova costruzione ed in quelli esistenti all'esterno dei centri storici e non classificati come edifici storici sparsi è ammessa senza particolari condizioni.
- (3) Al fine di limitare la visibilità e conseguire un risultato accettabile sotto il profilo paesaggistico – ambientale, i pannelli dovranno essere collocati in posizione defilata, preferibilmente sui prospetti a monte meno esposti alle visuali panoramiche, anziché su quelli a valle ed essere appoggiati completamente sul manto di copertura, evitando pendenze ed orientamenti diversi o l'uso di supporti a vista. Ove possibile, dovrà essere preferita la soluzione con pannelli collocati in supporti a terra, più accettabili sotto l'aspetto paesaggistico, a fianco degli edifici o negli spazi di pertinenza.
- (4) E' vietato il posizionamento e l'installazione di serbatoi di accumulo sul manto di copertura.
- (5) Nelle aree sottoposte alla tutela paesaggistico – ambientale, i criteri ed indirizzi sopra citati saranno integrati con le ulteriori prescrizioni vincolanti stabilite dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 1835 del 20.07.2001.

CAPITOLO 10 - AREE DI TUTELA PROTEZIONE E VINCOLI

Art. 91 AREE DI TUTELA AMBIENTALE

- (1) La cartografia del sistema ambientale definisce il “regime autorizzatorio” relativo ad un determinato intervento sul territorio comunale, inteso come necessità di conseguire nulla osta, autorizzazioni o pareri specialistici preliminari alle concessioni/autorizzazioni edilizie.
- (2) Nelle carte del sistema ambientale sono indicate, con apposita simbologia, le aree di tutela ambientale. Per gli interventi edilizi in queste aree è richiesta la preventiva autorizzazione secondo quanto stabilito dalle vigenti norme provinciali. In queste aree gli usi del suolo e i parametri urbanistici ed edilizi ammessi sono quelli indicati dal PRG nella sintesi geologica e nella carta di piano, per le diverse zone che vi ricadono.
- (3) I criteri della tutela ambientale sono contenuti nelle presenti norme, e nel R.E.C. per i tipi di intervento e di edificazione ammessi, per ciascuna zona funzionale e per ciascuna situazione urbanistica, paesistica e territoriale.
- (4) Le aree di tutela ambientale sono individuate nella cartografia in scala 1:10000 del sistema ambientale del PRG, in adeguamento a quelle individuate dalla variante 2000 al PUP nella cartografia in scala 1:25000.
- (5) Nelle aree predette la tutela si attiva secondo le disposizioni delle presenti norme e dei criteri paesaggistico ambientali del PRG al fine di assicurare le esigenze di tutela e di valorizzazione paesaggistica.

Art. 92 AREE DI PROTEZIONE IDROGEOLOGICA

- (1) Sono aree di protezione idrogeologica quelle sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267. L'individuazione esatta dei perimetri è quella contenuta nei provvedimenti di vincolo adottati ai sensi del R.D.L. citato.
- (2) La tutela delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico si attua conformemente alla legislazione vigente in materia.
- (3) Nei perimetri riportati in cartografia e precisati in dettaglio dagli specifici provvedimenti di vincolo, qualsiasi intervento deve conformarsi alla normativa generale vigente sulla protezione idrogeologica ed ottenere le relative autorizzazioni da parte delle autorità competenti.

Art. 93 FIUMI, TORRENTI E RIVI

- (1) Il PRG riporta con apposita simbologia la delimitazione dei corsi d'acqua e dell'eventuale fascia di erosione.
- (2) La riva dei corsi d'acqua, sia per importanza geografica che ne deriva d'essere luogo di transizione tra la terra e l'acqua, sia per l'importanza sociale derivante dall'uso della popolazione - è di interesse pubblico indipendentemente dalla normativa specifica che la regola.
- (3) All'interno di tali zone, è possibile il ripristino della conformazione originale delle rive delle linee storiche di demarcazione tra diversi habitat vegetali,

ripristinando l'accessibilità pedonale ai corsi d'acqua lungo i percorsi storici, ricostruendo o riaprendo i sentieri originali distrutti o resi impraticabili, in modo da recuperare il più possibile al godimento pubblico le rive dei torrenti.

- (4) Nelle aree individuate al precedente comma sono consentiti solo accessi pedonali che non comportino alterazioni dello stato fisico dei luoghi.
- (5) Le opere idrauliche di difesa e regimazioni delle acque, di presa, sbarramento e simili, sono sempre ammesse ma devono essere costruite per le parti a vista con tecniche e materiali tradizionali (paramenti in pietra, scogliere, ecc.), mirando a conseguire la minima alterazione dello stato di fatto e il massimo inserimento ambientale.
- (6) Le modalità e le procedure per la manutenzione, la pulizia idraulica e le possibilità di intervento nelle aree indicate in cartografia come torrenti o fascia di erosione, sono regolate dalla L.P. 8 luglio 1976 n. 18 "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e succ. mod..
- (7) Per la definizione esatta della proprietà pubblica, appartenente al demanio provinciale, si rimanda agli artt. 4 e 5 della citata L.P. 18/76. Le modalità di intervento sono definite dall'art. 7 della medesima legge.
- (8) Torrenti e rivi non indicati nella cartografia di Piano sono comunque assoggettati alla presente normativa.

Art. 94 ZONE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

- (1) Nelle zone di protezione dei corsi d'acqua è vietato qualsiasi intervento che non consideri il quadro naturalistico esistente e che non tenda alla conservazione o alla ricostruzione dei suoi connotati originali. Nelle suddette aree è vietata qualsiasi nuova costruzione lungo il corso dei fiumi e dei torrenti, per una profondità di mt. 10 dal confine esterno dell'area golenale, alluvionale o dagli argini.
- (2) All'interno di tale zona il piano individua apposite destinazioni d'uso urbanistiche che fanno riferimento direttamente all'articolo specifico di normativa, integrato per la parte ricadente nella zona di protezione dei corsi d'acqua al fine di garantire l'integrità delle aree poste lungo la riva.
- (3) In generale nella zona di protezione è vietato:
 - a) procedere all'alterazione del sistema idraulico locale con canali, interramenti o deviazioni dei corsi d'acqua superficiali o della falda sotterranea;
 - b) immettere, in qualsivoglia modo, elementi inquinanti di qualunque natura vuoi direttamente, vuoi indirettamente, ovvero nei corsi d'acqua, nelle falde e nelle sorgenti che li alimentano;
 - c) modificare artificialmente il corso d'acqua, nonché alterare l'assetto degli habitat faunistici e vegetazionali naturali;
 - d) alterare il quadro naturalistico e paesistico esistente nell'area;
- (4) L'accessibilità alle rive deve essere solo pedonale e va limitata alle zone già attualmente accessibili.
- (5) La zona di protezione può essere interessata dalle seguenti infrastrutture ed attrezzature solamente se previste da strumenti di pianificazione superiore o eventuali Leggi che derogano al PRG:
 1. impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché per lo smaltimento delle fognature;
 2. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia.

- (6) Gli eventuali scavi ammessi dovranno essere accuratamente ricomposti, ricostituendo in superficie i profili precedenti e i relativi manti vegetali.
- (7) Nella fascia di protezione dei corsi d'acqua sono vietate le discariche, la pubblicità commerciale e la segnaletica ridondante.
- (8) Gli edifici ricadenti nella zona di protezione dei corsi d'acqua, possono essere ampliati, secondo le indicazioni contenute nei rispettivi articoli di destinazione urbanistica.
- (9) Gli interventi edilizi ammessi nella fascia tutelata, devono rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando le volumetrie e l'impatto visivo con tecniche progettuali e uso di materiali appropriati (preferibilmente tradizionali). Le pavimentazioni esterne ai fabbricati dovranno essere permeabili, mentre per quanto riguarda l'arredo esterno, recinzioni ed illuminazione saranno improntate alla massima semplicità, recuperando la tipologia costruttiva tradizionale ed evitando strutture e apparecchiature vistose.
- (10) Entro tale perimetro rimangono in vigore i prescritti rispetti di settore di cui alle Leggi nazionali e provinciali.

Art. 95 ZONE DI RECUPERO AMBIENTALE

- (1) Il PRG. individua con apposita simbologia le zone di recupero ambientale. Tali aree rivestono particolare importanza per l'equilibrio ambientale delle zone in cui sono situate, anche al fine di assicurare la vivibilità dei nuclei abitati attigui. In tali zone il PRG si attua attraverso i progetti di recupero ambientale, secondo le disposizioni in vigore ai sensi dell'art. 7 norme attuazione - P.U.P.. Tali progetti sono considerati di interesse pubblico e rivestono carattere d'urgenza ed indifferibilità. Detti progetti indicheranno gli interventi diretti al recupero delle aree degradate comprese nei perimetri e alla loro integrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.
- (2) Il perimetro riportato è puramente indicativo e il progetto di recupero ambientale può discostarsene estendendo o restringendo l'area a seconda delle necessità progettuali, sempre e comunque nel limite delle tematiche affrontate nel progetto di recupero ambientale.
- (3) Il recupero delle aree degradate nei contesti urbanizzati o ai loro margini va indirizzato a migliorare gli standards urbanistici, realizzando nuove infrastrutture o equipaggiamenti civili ovvero ampliando e completando strutture esistenti.
- (4) Il recupero delle aree degradate nel territorio aperto va diretto a riportarle nelle condizioni originarie attraverso interventi di risanamento ambientale (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento o ripristino delle colture agricole originarie, sfalcio dei prati, ecc.).
- (5) Laddove il degrado è in corso a seguito di attività in esercizio (cave, depositi, discariche ecc.), l'azione di recupero consiste nel realizzare le opere di mitigazione degli impatti negativi che esse provocano, individuate da appositi studi specialistici anche con finalità preventive.
- (6) I progetti di recupero ambientale preciseranno:
 - le opere da eseguire;
 - le destinazioni da assegnare alle aree recuperate, assumendo la zonizzazione del P.R.G., riportata nella carta di piano;
 - i tempi di intervento;
 - i soggetti titolari delle diverse opere.

(7) Fino ad approvazione dei progetti di recupero ambientale disciplinati dal presente articolo si applicano le norme di Piano relative alle singole zone.

**Art. 96 TUTELA GEOIDRAULICA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI.
SINTESI GEOLOGICA**

- (1) La disciplina degli aspetti geologici fa capo alla carta di sintesi geologica redatta in scala 1:10000 dal Servizio geologico della PAT, approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 2813 del 23/10/2003 ed estesa a tutto il territorio comunale. Ai sensi degli articoli 2, 3 e 5 delle Norme di Attuazione del PUP variante 2000 tale cartografia è soggetta ad aggiornamento periodico approvato con deliberazione della Giunta Provinciale.
- (2) La carta di sintesi geologica suddivide il territorio comunale in parti sulla base del grado di penalità dei suoli al fine di stabilire il tipo di indagine propedeutica da effettuare prima di ogni intervento edilizio o urbanistico.
- (3) Gli usi del suolo e i parametri edificatori ammessi nelle carte di piano dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato "A" ove sono riportate le Norme di Attuazione della carta di sintesi geologica approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 2813 del 23/10/2003.

Art. 97 PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI SELEZIONATI

- (1) I pozzi e le sorgenti selezionati meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque sono individuati nella cartografia in scala 1:25000 del sistema ambientale del PUP variante 2000, alla quale si rinvia.
- (2) In corrispondenza dei pozzi e delle sorgenti di cui al primo comma, la Giunta provinciale, in relazione a fattori di potenziale pericolo di inquinamento o alterazione della circolazione idrica sotterranea, a seguito di trasformazioni edilizie o urbanistiche, individua e ne disciplina i parametri tecnici di tutela:
 - a) aree di tutela assoluta;
 - b) aree di rispetto idrogeologico.
- (3) In base a più dettagliate perizie idrogeologiche nonché a seguito dell'approvazione del piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche, con deliberazione della Giunta provinciale possono essere individuati ulteriori pozzi e sorgenti e possono essere precisati i perimetri delle aree di cui al comma 2, con conseguente aggiornamento dinamico delle cartografie di Piano correlate.
- (4) Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle sorgenti comprese nell'elenco previsto dalla Legge Provinciale 20 giugno 1983, n. 21.

Art. 98 VIABILITÀ STORICA

- (1) E' costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo antico esistente nel territorio comunale. Detta viabilità, comprensiva di slarghi, piazze, scale, non può essere soppressa né privatizzata o alienata salvo che per motivi di pubblica utilità.

- (2) I residui materiali di tali tracciati (muri di sostegno, pavimentazioni stradali, ponti, linee di difesa, trincee, ecc.) anche se non evidenziati nelle carte di piano vanno tutelati e conservati al fine del mantenimento della testimonianza storica.
- (3) Il presente articolo si applica su tutto il territorio comunale.

Art. 99 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- (1) Sotto la denominazione di "manufatti di interesse storico-culturale" sono compresi i manufatti, singoli o riuniti in complessi, quali: edicole votive, croci, nicchie, cippi, dissuasori, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, dipinti, edifici per attività speciali o di difesa, raderi, canali irrigui o strutture analoghe, muri di recinzione, ecc., che costituiscono elementi simbolici della cultura, del costume delle attività artistiche della vita sociale del passato.
- (2) Tali manufatti "minori", evidenziati o non nelle carte del PRG, vanno assoggettati a conservazione (manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro) ai fini del mantenimento o del recupero delle funzioni originali o della semplice conservazione della testimonianza storica.
- (3) L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nel sito originario. Eccezionalmente, solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, su comprovata documentazione tecnica di mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la sola traslazione del manufatto nelle immediate adiacenze.
- (4) La Carta di Piano relativa al progetto d'uso del suolo indica altresì i muri di recinzione e di contenimento tradizionali, in pietra o in cemento. Tali manufatti si intendono ascritti alla destinazione urbanistica delle zone limitrofe. I muri in pietra devono essere conservati o ripristinati con paramento nel materiale originario.
- (5) Ognqualvolta ricorrono le condizioni di vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, deve essere scrupolosamente rispettato quanto disposto nel medesimo ed ottenuta la preventiva autorizzazione di competenza provinciale prima di qualsiasi intervento, come richiamato al successivo art. 100. Il presente articolo si applica su tutto il territorio comunale.

Art. 100 MANUFATTI O SITI DI INTERESSE CULTURALE TUTELATI DAL D.LGS. N. 42/2004 E ZONE ARCHEOLOGICHE

- (1) Gli interventi sugli immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela diretta ed indiretta, in base al D.Leg. 490/1999 e D.leg. 41/2004, sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte del Servizio competente della Provincia Autonoma di Trento.
- (2) Il P.R.G riporta, con apposito simbolo, gli edifici tutelati come da elenco ufficiale fornito dalle Soprintendenze per i Beni architettonici e per i Beni storico-artistici; lo stesso elenco è suscettibile di possibili modifiche ed aggiornamenti. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta nei provvedimenti di vincolo adottati dall'organo di tutela dal Servizio provinciale competente. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta nei provvedimenti di vincolo adottati dall'organo di tutela.
- (3) Oltre ai vincoli diretti ed indiretti rilevabili sia cartograficamente che tavolarmente sulle rispettive particelle edificiali e fondiarie, vi sono categorie di

immobili che, a prescindere dall'intavolazione del vincolo, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale. In particolare ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sono sottoposti a verifica di interesse culturale gli immobili la cui esecuzione risalga a più di cinquant'anni, di proprietà di Enti, Istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro.

Ai sensi dell'art. 11 del citato decreto, inoltre, sono Beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrono i presupposti e le condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

- (4) Qualsiasi intervento su manufatti attribuibili al primo conflitto mondiale deve essere comunicato alla Soprintendenza per i beni Architettonici almeno due mesi prima dell'inizio delle opere, a sensi dell'art. 2 della Legge n. 78/2001.
- (5) Nel caso si rinvengano siti di interesse archeologico, si applica la normativa specificata di seguito:

AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni archeologici della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02-03), secondo le caratteristiche di seguito descritte.

1. AREE A TUTELA 03

Sito non contestualizzabile puntualmente per la scarsità delle informazioni disponibili. Si segnala l'indizio archeologico per un'attenzione da porre durante eventuali interventi di trasformazione. Nuovi rinvenimenti potranno comunque contestualizzare il sito e riqualificarlo come area a rischio 01 o 02.

Per quanto riguarda queste zone, per le quali le informazioni non sono attualmente tali da permettere una precisa individuazione dei luoghi di rinvenimento, si ritiene comunque utile che la Soprintendenza per i beni archeologici della P.A.T., venga informata circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati e le zone limitrofe.

A tale proposito l'Ufficio Tecnico del Comune trasmetterà la comunicazione delle concessioni edilizie approvate che interessano tali aree.

2. AREE A TUTELA 02

Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati e/o programmabili si attueranno sotto il controllo diretto della Soprintendenza per i beni archeologici della P.A.T.. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificata o sottoposta a vincolo primario (area a rischio 01).

Allo scopo di garantire la tutela delle aree a rischio archeologico, ove siano previste opere di scavo e/o movimento terra che richiedono la domanda di concessione edilizia, è di primaria importanza la possibilità, da parte della Soprintendenza per i beni archeologici della P.A.T., di acquisire con congruo anticipo il maggior numero di informazioni circa i lavori che si intendono eseguire, per poter così programmare gli interventi del caso.

A tale scopo alla richiesta di concessione deve essere allegato testo compilato conforme al facsimile predisposto dalla Soprintendenza per i beni archeologici, che l'Ufficio Tecnico trasmetterà alla Soprintendenza per i beni archeologici. La Soprintendenza per i beni archeologici potrà così eventualmente decidere, in

comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare. Eventuali lavori interessanti nuclei storici come perimetinati dal PRG devono parimenti essere segnalati alla P.A.T. quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una profondità superiore a m 1,50 ed interessano aree non manomesse in passato (p.e. realizzazione di parcheggi interrati o nuove cantine).

3. AREE A TUTELA 01

Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42. Vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.

(6) Il presente articolo si applica su tutto il territorio comunale.

CAPITOLO 11 - NORME PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE SPARSA

Art. 101 NORMA GENERALE

(1) Il PRG stabilisce, nel presente capo, le disposizioni particolari adatte a garantire la presenza degli abitanti residenti nonché della continuità dello sviluppo edilizio secondo uno schema distributivo sparso consolidato nel corso dei secoli.

Art. 102 NUOVA EDIFICAZIONE SPARSA

(1) Oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, l'edificazione a scopo residenziale, è ammessa entro una distanza di mt. 60 (misurati in proiezione orizzontale) dal perimetro del centro storico delle località successivamente elencate nella tabella 1, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le particelle interessate devono ricadere nelle zone agricole di interesse secondario;
- b) la pendenza della particella interessata non sia superiore al 50%;
- c) l'area non risulti nella carta di sintesi geologica a rischio geologico e/o di rispetto idrogeologico;
- d) sia garantita l'urbanizzazione primaria;
- e) l'intervento rispetti i seguenti indici:
 - IF (fondiario) = 1,50 mc./mq.
 - H max = 7,00 mt.
 - Lotto minimo = 400 mq.
 - Volume max costruibile (VM) = 700 mc.
 - Volume max interrato = 300 mc.

e alla condizione che:

- a) il richiedente o i richiedenti la concessione edilizia siano residenti da almeno quattro anni o abbiano risieduto in passato per più di 4 anni continuativi nel Comune;
- b) l'edificio da realizzare venga destinato a prima abitazione dal richiedente o dai richiedenti;
- c) il richiedente o i richiedenti non siano in possesso di altra abitazione idonea con riferimento ai criteri oggettivi previsti dalla normativa per l'edilizia agevolata nel Comune;
- d) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipulazione ed all'intavolazione di convenzione fra il Comune e il richiedente il titolo abilitativo all'edificazione, nella quale quest'ultimo si impegni a non alienare l'edificio, nemmeno parzialmente, per il tempo di anni 15 dal momento del rilascio dell'atto abilitativo, e nella quale siano altresì previste le sanzioni convenzionali (stabilite dalla Giunta comunale) a carico del proprietario per l'inosservanza dell'obbligo stabilito nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di Legge per le ipotesi di abusi edilizi ed urbanistici.
- e) la tipologia costruttiva deve rispettare le caratteristiche storiche locali ed i dettami del R.E.C..

Art. 103 ANNESSI DELL'ABITAZIONE

- (1) Per annessi dell'abitazione si intendono tutte le costruzioni a servizio dell'abitazione (nuova edificazione sparsa) quali: garage, fienili, depositi attrezzi, legnaie, ecc..
- (2) Tali costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità costruttiva, principalmente con l'uso di materiali legati alla tradizione costruttiva locale.
- (3) Gli indici urbanistici ed edilizi, sono i seguenti:

- IF (fondiario)	=	0,40 mc./mq.
- H max	=	5,50 mt.
- Lotto minimo	=	400 mq.
- Volume utile max (VU)	=	160 mc. per annesso.
- (4) Dovranno inoltre rispettare le caratteristiche tipologiche della zona, nonché le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 104 DISTANZE FRA ABITAZIONI E ANNESSI DELL'ABITAZIONE

- (1) Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal D.M. 02.04.1968, n. 1444 le distanze minime fra edifici (nuova edificazione sparsa) previste nelle presenti norme possono essere diminuite fino al limite minimo di mt. 5 per la realizzazione di annessi all'abitazione, alla condizione che la destinazione dell'annesso non sia ad abitazione, e che la stessa non venga mutata.

Tabella 1 (allegato all'art. 102)

- Campregheri
- Conzi
- Fontani
- Frisanchi
- Girardi
- Menegoi
- Paldaofi
- Rossi
- Sadleri
- Strada
- Tiecheri
- Tonezzeri
- Uezi
- Valle
- Wolfi

CAPITOLO 12 - VARIANTI E NORME FINALI

Art. 105 VARIANTI PERIODICHE

- (1) Il P.R.G. può essere variato secondo i dettami dell'art. 42 della L.P. 22/91 e s. mod. ed integrazioni.

Art. 106 NORME TRANSITORIE E FINALI

- (1) Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del P.R.G..
- (2) Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Art. 107 DEROGA

- (1) Alle norme e agli elaborati del Piano Regolatore Generale potrà essere derogato nelle forme di legge, in tutti i casi previsti dalla normativa vigente.