



COMUNE DI SANT’AMBROGIO DI VALPOLICELLA

Provincia di Verona

Piano Regolatore Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La pubblicazione del testo non ha carattere di ufficialità.

SOMMARIO

ART. 1: Z.T.O. “A” - CENTRO STORICO.....	2
ART. 2: Z.T.O. “B” - COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE ESISTENTE... 10	
B1 - Le zone edificate lungo le strade di collegamento ed organizzate a nastro.....	11
B2 - Zone di centro urbano, ivi compresi i lotti inedificati.....	11
ART. 3: Z.T.O. “C1” - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.....	12
ART. 4: Z.T.O. “C2” - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	13
ART. 5: Z.T.O. “D1” - ZONE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI.....	14
ART. 6: Z.T.O. “D2” - ZONE COMMERCIALI O DIREZIONALI.....	17
ART. 7: Z.T.O. “D3” - ZONE PER COMPLESSI RICETTIVI ALL’APERTO.....	18
ART. 8: Z.T.O. “E” - ZONE AGRICOLE.....	19
Sottozona E1.....	19
Sottozona E2.....	19
Sottozona E3.....	20
ART. 9: CORTI AGRICOLE AVENTI SIGNIFICATO DI BENE CULTURALE.....	21
ART. 10: Z.T.O. “F” - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE DI PUBBLICO INTERESSE.....	22
ART. 11: ZONE DI TUTELA: VERDE PRIVATO E FASCIA DI RISPETTO.....	23
ART. 11 BIS: FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI.....	24
ART. 12: VERIFICA GEOLOGICO – TECNICA.....	25
ART. 13: AREA SOTTOPOSTA A PREVENTIVO PIANO DI RISANAMENTO IDROGEOLOGICO.....	25
ART. 14: INDICI DI FABBRICAZIONE.....	25
ART. 15: SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.....	26
ART. 16: DESTINAZIONE D’USO.....	26
ART. 17: DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.....	26
ART. 18: DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITÀ.....	27
ART. 19: DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	27
ART. 20: DEROGHE.....	28
TAB. A – GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DI STATO ATTUALE.....	28
TAB. B – ABACO ALTEZZE SU TERRENI A QUOTE DIVERSE z.t.o. B1, B2, C1.....	28
INDICE DELLE TAVOLE.....	29

ART. 1: Z.T.O. "A" - CENTRO STORICO.1. L'attività edilizia ed urbanistica nelle Z.T.O. "A" del centro storico è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tavole che ne costituiscono parte integrante aventi numeri 44-45-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60.

2. Attuazione

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di costruire anche convenzionato;
- Permesso di costruire per opere e impianti pubblici.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono:

- Piani particolareggiati (PP) pubblici;
- Piani di recupero (sia pubblici che privati).

Le tavole da 48 a 60 definiscono gli ambiti minimi ed i relativi interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.

In particolare sono indicati:

- a) con contorno in grassetto le porzioni elementari di territorio in cui è ammesso l'intervento di tipo edilizio; porzioni elementari chiamate "unità di minimo intervento edilizio";
- b) con contorno a tratteggio le porzioni minime di territorio, edificate o meno, in cui è ammesso l'intervento di tipo urbanistico ed assoggettate o assoggettabili pertanto al piano attuativo. Esse possono essere costituite da una o più "unità di minimo intervento urbanistico" e costituiscono l'ambito minimo di riferimento per eventuali piani attuativi ivi compreso il comparto ai sensi dell'articolo 18 L.R. 61/1985;
- c) con apposito simbolo le porzioni di territori assoggettate a piano attuativo obbligatorio specificando se di iniziativa pubblica, a tav. 48-51-57-59 ove sono anche riportati gli ambiti delle stesse, il max peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica e l'altezza max dei relativi edifici, la cui sagoma limite figura invece a tav. 49-52-58-60.
- d) con contorno a tratteggio sottile a tavole 49-52-54-56-58-60 gli edifici o parti di essi sostitutivo di altri esistenti di cui è richiesta la riubicazione, essi possono non essere soggetti a piano attuativo e costituiscono anche in modifica delle unità di minimo intervento edilizio, l'unità minima inscindibile di progettazione, la sua attuazione può comunque avvenire per stralci.

3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi.

In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 3 della D.P.R. 380/2001.

Le tavole da 48 a 60 indicano le restanti modalità di intervento ammesse per ogni singola "unità edilizia" sempre in relazione al citato articolo 3 della D.P.R. 380/2001 e più precisamente:

- c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per le Z.T.O. "A" in cui è obbligatorio il preventivo piano attuativo sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'articolo 3 D.P.R. 380/2001.

All'interno invece delle categorie c, d, sono ammesse più classi graduate di intervento come indicato nei successivi articoli.

Si applicherà di norma la categoria di intervento di maggiore tutela, salvo che il richiedente intervento giustifichi con idonea documentazione richiesta dall'articolo 1 p. 11, 12, 13 delle presenti norme, l'applicabilità della graduazione di minor tutela. Il Sindaco in sede di permesso di costruire previe le procedure d'obbligo, decide motivatamente, sulla attribuzione della classe o delle classi ammesse.

4. Interventi di tipo a manutenzione ordinaria (articolo 3/1a D.P.R. 380/2001)

Non sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.

Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme di cui agli articoli c e d, soltanto per quegli elementi che non siano in contrasto con i modelli originari.

In ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme di cui agli articoli c, e, d, non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette alla acquisizione del titolo abilitativo, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- il rifacimento degli infissi esterni;
- il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse, viene definito che per:

- rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria pur non essendo prescritta si suggerisce di darne comunicazione al Sindaco a mezzo lettera A.R..

5. Interventi di tipo b: manutenzione straordinaria.

Sono soggetti alla acquisizione del titolo abilitativo.

Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (articolo 3 D.P.R. 380/2001).

La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici con esclusione solo di quelli assoggettati a demolizione obbligatoria. Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili), che potranno comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi di volume.

6. Interventi di tipo c: restauro e risanamento conservativo.



Questo tipo di intervento è consentito negli edifici che risultano così campiti nella tav. da 48 a 61.

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, in armonia con quanto previsto all'articolo 3/C della D.P.R. 380/2001, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso compatibili.

In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente ai sensi dei punti 11 e 12 controllata dall'Ufficio tecnico e verificata dalla Commissione Edilizia Comunale sono previste due distinte classi degli interventi ammissibili e precisamente:

c1 ove è ammesso:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.
- Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.
- In occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:
 - aggiunte e modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
 - aggiunte e modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

c2 ove sono ammessi, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, senza compromettere gli elementi ed i sistemi assoggettati a conservazione:

- adeguamenti ed integrazioni alla distribuzione verticale e orizzontale per una più adeguata dimensione e organizzazione di eventuali nuove unità immobiliari;
- l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne connessi ad esigenze distributive sia generali che di singole unità immobiliari;
- il riposizionamento di alcune porzioni delle strutture orizzontali (esclusivamente ai piani ammezzato ed ultimo) per ovviare a gravi carenze di altezza nei riguardi degli utilizzi compatibili e purché non comportino modifiche della quota di gronda, modifiche o tagli alle bucatore esistenti oppure una nuova serie delle stesse;
- adeguamenti finalizzati all'adozione di nuovi impianti (termo-idro-sanitari, elettrici e di ascensore) rispondenti tanto alle disposizioni vigenti in materia che ad un più razionale utilizzo degli stessi.

7. Interventi di tipo d ristrutturazione edilizia.



Questo tipo di intervento è consentito negli edifici come sopra camiti nelle allegate tavole da 48 a 61.

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, in armonia con quanto previsto all'articolo 3/d della D.P.R. 380/2001, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione sotto i profili architettonico, ambientale, artistico e culturale, sono rivolti a trasformarlo mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumenti di volume.

In relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di cui al punto 6 di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione di indagine predisposta da richiedente ai sensi dei punti 11 e 12 controllata dall'Ufficio Tecnico e verificata dalla C.E.C. sono previste due distinte classi di interventi ammissibili di ristrutturazione e precisamente:

d1: Ristrutturazione edilizia.

Per essa sono ammessi:

- interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette a intervento di ripristino.

Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche alle linee di gronda e modifiche o tagli alle finestrate esistenti;

- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione o sostituzione degli impianti igienico sanitari o tecnologici secondo i criteri già previsti per gli edifici di tipo c1 e c2.

Dagli interventi ammessi con il presente articolo sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno. In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come in precedenza descritti.

d2: Ristrutturazione edilizia totale.

A questa classificazione si potrà anche giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

Per essa sono ammessi:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

8. Interventi di tipo e

Questo tipo di intervento è consentito negli edifici nonché nelle porzioni di territorio espressamente individuate e campite come sotto indicato nelle tavole da 48 a 60 relative al centro storico.

e1: sostituzione edilizia



È prevista la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi di restauro del tessuto edilizio; le opere saranno attuate anche mediante singolo permesso di costruire.

Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse, senza peraltro aumento di volumetria, al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella risultante dalla superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente, oppure prevista per i nuovi edifici, per la loro altezza attuale, oppure ove indicato per quella massima imposta come indicato nella tav. 45 di P.R.G..

Dalle sagome limite sono tuttavia ammessi scostamenti nella misura del 10% in fase progettuale.

I volumi di edifici o parte di essi ammessi in sostituzione edilizia, ma non campiti e non compresi nell'involuppo della sagoma limite suddetta, si intendono dalla stessa sostituiti e sono pertanto da demolirsi all'atto dell'edificazione sostitutiva.

Il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico.

Tale progetto deve riguardare tutte le unità di intervento edilizio comprese entro il perimetro assoggettato a progettazione unitaria uniformemente alle indicazioni della suddetta tavola di P.R.G..

e2: ristrutturazione urbanistica



Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono, in armonia con quanto previsto all'articolo 3/e della D.P.R. 380/2001, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio o parte di esso con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno degli spazi aperti o scoperti, dei confini della proprietà, degli isolati e della rete stradale. Essi sono individuati nelle tavole da 48 a 60.

Questo tipo di intervento è consentito negli edifici campiti come indicato nelle suddette tavole da 48 a 60 che riportano anche i perimetri dei piani attuativi che devono precedere l'intervento edilizio; detti perimetri sono il risultato dell'aggregazione di una o più unità di minimo intervento urbanistico.

Il piano urbanistico attuativo dovrà sempre riferirsi alla predetta unità di minimo intervento urbanistico.

Il piano urbanistico attuativo dovrà sempre riferirsi al predetto ambito definito unità di intervento urbanistico determinato e determinabile ai sensi dell'articolo 1 paragrafo 2c.

In sede di strumento urbanistico attuativo sono tuttavia consentite diverse soluzioni planivolumetriche rispetto a quanto riportato nelle tav. 49-52-58-60 purché si dimostri, con il supporto di idonee verifiche analitiche e architettonico-formali, un ulteriore riordino e riqualificazione degli ambiti di intervento oltreché una corretta integrazione con le caratteristiche del territorio circostante.

La volumetria massima ammissibile dallo strumento attuativo è quella ivi indicata "nelle tavole 48-51-57-59 la minima non potrà essere inferiore del 25% della stessa".

Sono tuttavia ammessi rispetto l'assetto planimetrico da considerarsi come linea di massimo involuppo scostamenti e modifiche dell'ordine del 10% senza aumenti di volumetria.

L'altezza indicata per gli edifici è quella massima di riferimento, nella progettazione la stessa va graduata nei vari corpi di fabbrica in modo da rispettare il volume massimo consentito. All'interno del comparto oggetto di piano attuativo l'edificazione potrà invece essere attuata per stralci, essa non potrà comunque mai essere inferiore alla minima unità edilizia elementare prevista dalle tavole da 48 a 60 previa dimostrazione della sua attuabilità nel rispetto dei collegamenti e della viabilità interna prevista.

Ogni stralcio attuativo deve comunque garantire prioritariamente al permesso di costruire la cessione della quota parte di aree per standards secondari previste dal piano regolatore e convenzionate dallo strumento urbanistico attuativo, qualora non siano previste nel comparto è ammessa la relativa monetizzazione, obbligatoria invece la cessione della quota parte di aree per standards primari e la convenzione per quanto riguarda il pubblico uso di accessi, passaggi promiscui, viabilità, ecc..



Le tavole di questo P.R.G. individuano aree per la cui edificazione è obbligatoria l'adozione ed approvazione del preventivo strumento attuativo. Per la progettazione dello stesso alle tavole da 45 a 60 sono indicati gli allineamenti, profili, altezze, volumetrie, ecc.; tali prescrizioni potranno essere modificate soltanto nei termini sopra descritti. Tale variante dovrà però essere corredata a cura del proponente (pubblico o privato) da un nuovo studio planivolumetrico riferito ad un intero ambito sottoposto ad obbligo di piano attuativo, con contorno a segno tratteggiato nelle tavole da 48 a 60 che chiarisca l'effettiva portata delle richieste e nel contempo costituisca impegno definitivo alla sua attuazione; studio che redatto con le modalità di piano attuativo potrà essere adottato contestualmente alla variante stessa.

Per gli edifici di cui le tavole di piano indicano la ristrutturazione urbanistica in attesa della sua attuazione è ammessa soltanto l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, oltre ad una diversa organizzazione interna delle singole unità edilizie, tale però da non costituire ristrutturazione totale ai sensi del punto 7 paragrafo d2.

e3: Demolizione senza ricostruzione.

Negli edifici di questo tipo individuati nelle tavole 48-51-53-55-57-59 è ammessa solo la manutenzione ordinaria essendo essi destinati alla demolizione senza ricostruzione.

9 - Destinazione d'uso.

Premesso che le funzioni ammesse o confermate vanno relazionate ai singoli edifici e la loro attuazione è subordinata ai modi ed ai tipi di intervento ammessi.

La destinazione d'uso residenziale è quella principale e nella misura minima del 70%.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali alberghiere e del terziario esistenti qualora compatibili con le tipologie e il valore storico, artistico degli edifici, purché non ne impediscano la pubblica godibilità. Comunque in presenza di volumi edilizi di particolare valore architettonico (altezza dei vani, successione degli stessi senza disimpegni, presenza di affreschi, decorazioni plastiche, solai decorati ecc.) essi potranno sempre essere utilizzati per attività non residenziali qualora risultassero congruamente le più appropriate con i criteri del restauro architettonico.

È ancora ammessa: la destinazione d'uso ad annesso rustico per attività legate all'agricoltura, escluse le stalle e gli allevamenti, in tutti gli edifici originariamente adibiti a tale funzione; ed ancora l'uso dei piani terreni ad usi connessi con la conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli (enologia compresa); ad attività commerciale (uffici compresi), estese anche ai piani superiori, negli eventuali annessi originariamente non residenziali; ad attività artigianale di servizio; in tutti i casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tali attività non devono costituire pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non essere rumorosi o graveolenti.

Sono comunque ammessi ampliamenti anche con sviluppo verticale di insediamenti a destinazione non residenziali già esistenti alla data di adozione del piano, purché non in contrasto con quanto richiamato al comma precedente, limitatamente ai seguenti casi:

- a) necessità derivante da adeguamenti obbligatori ed Legge 426/71 e 887/82 di insediamenti commerciali al piano terra qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
- b) ampliamenti di attività del terziario, studi professionali, attività artigianali di servizio (con i limiti dei commi precedenti) e similari.

10 Aree scoperte: opere e destinazioni ammesse.

Le tavole n. 49-50-52-54-56-58-60, allegate, definiscono l'uso delle aree scoperte esclusivamente per la Z.T.O. "A" (Centro Storico). Premesso che gli edifici in esse contenuti sono modificabili come risulta dalle relative indicazioni di questo Piano Regolatore Generale.

Per quanto riguarda il regime degli spazi: d'uso pubblico e privato si definisce che:

- sono pubblici gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al D.M. LL.PP. 1444/1968, modificato dall'articolo 25 della L.R. 61/1985 e previsti anche da questo P.R.G.; riguardano il verde pubblico e le piazze, parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione, in essi l'edificabilità è normata da questo P.R.G.;
- sono di uso pubblico i passaggi pedonali pubblici coperti e non.

Essi potranno essere in proprietà pubblica, acquisibili anche mediante esproprio, oppure in proprietà privata nel caso ne sia regolato mediante convenzione l'uso pubblico, preventivamente al rilascio del permesso di costruire per le aree o gli edifici pertinenti.

- sono privati le corti ed i verdi vincolati non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards di cui al 2° comma.

Sono privati ancora i passaggi coperti e non di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti, ecc..

Anch'essi sono da regolarsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio di permesso di costruire per le aree o gli edifici pertinenti, o di adozione di piano urbanistico attuativo.

I passaggi pedonali coperti e non pubblici o privati sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.

Preferibilmente i percorsi pedonali e quelli veicolari da realizzarsi in attuazione degli schemi ordinativi di cui all'articolo 1/8 dovrebbero risultare su quote diverse, quindi realizzando parcheggi interrati o seminterrati coperti.

Per quanto riguarda le opere nelle aree scoperte:

- le aree classificate a verde vincolato sono inedificabili, salvo l'uso di cui al comma precedente, purché la copertura di tali parcheggi abbia manto erboso, esse sono utilizzabili a parco giardino o brolo, in funzione dei quali sono ammessi per gli edifici isolati esistenti all'interno del verde privato vincolato gli interventi di cui all'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 lettere a, b, c, d, ed all'articolo 1 commi 5, 6, 7 delle presenti norme.

Nell'arredo e nella sistemazione dell'area sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno pietra a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale, percorsi in acciottolato, ghiaino o lastame;

- le aree classificate a corte sono inedificabili salvo l'uso di cui ai commi precedenti potranno essere pavimentate in acciottolato o lastame;

- le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno esservi organizzati: marciapiedi ed aree pedonali con cordatura e pavimentazione in pietra, le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali;

- le aree classificate a percorsi pedonali, anche coperti, sono inedificabili e dovranno essere pavimentate in pietra o acciottolato, qualora detti percorsi intersechino corti o piazze la pavimentazione dovrà essere dello stesso materiale, limitando a cordatura anche l'incassata l'individuazione del percorso stesso;

il volume e la superficie dei porticati asserviti con vincolo registrato all'uso pubblico sono detraibili dal volume massimo edificabile e dalle superfici che concorrono alla quota di destinazione d'uso tanto residenziale che per altre attività.

Per quanto riguarda gli immobili dell'Azienda Agricola "MASI S.p.A." con sede e attività produttiva in Sant'Ambrogio di Valpolicella loc. Gargagnago, le presenti norme sono integrate da quelle contenute nell'osservazione n° 2 alla variante n° 1 del P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n° 77 del 18/10/1996 ed esecutiva a tutti gli effetti dal 02/07/1998.

11. Ai fini della definizione degli interventi di tipo C o D di cui ai punti 6 e 7, la relativa indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:

- a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico-architettonico, statico strutturale e delle destinazioni d'uso;
- b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
- d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive - comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc., - con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
- e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).

Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo le indicazioni della tab. A allegata ed in relazione, schematica nei casi più semplici, adeguatamente elaborati e documentati nei casi complessi o di maggior rilievo, anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopra elencati.

Inoltre: gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al paragrafo precedente; e dovranno tendere ad irrobustire l'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause, nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile di quello originario: tanto nel suo insieme quanto nelle sue singole componenti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. Particolari verifiche sono richieste agli effetti di assicurare idonei comportamenti dell'insieme degli interventi da predisporre, in rapporto anche alle sollecitazioni termiche.

12. I criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione sono:

- a) interventi che partano da un'appropriata considerazione dell'assetto del territorio circostante e di quello di fondazione; risanamenti e consolidamenti del suolo; drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acque; opere di sostegno e di contenimento del terreno, specie se in pendenza, ecc..
- b) irrobustimento delle fondazioni, mediante opere di protezione, ricostituzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti o appesantimenti delle strutture;
- c) rafforzamenti dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno - sia verticali che orizzontali - e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
- d) provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante: demolizioni di superfetazione e sopraelevazioni, inutili o dannose, alleggerimento dei carichi, specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti; possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose, dal punto di vista statico, nei piani più alti; collocazione o installazione di serbatoi, impianti, macchinari, ecc. quanto più possibile nelle zone inferiori degli edifici; ogni altro dispositivo di adeguamento alla finalità;
- e) eliminazione o, quanto maggior possibile, riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi) sia in rapporto ad usi che comportino carichi non equilibrati sulle strutture portanti e che possano determinare sensibili momenti di rotazione;
- f) ridistribuzione e riproporzionamento generale dei carichi, oltre che per conseguire gli scopi di cui ai precedenti commi c) ed e) anche in funzione di una migliore ripartizione delle sollecitazioni, nonché in ordine all'opportunità di riprodurre quanto possibile le originarie condizioni di carico secondo cui era stato costruito l'edificio;

Essi si attuano attraverso le seguenti operazioni:

- a) interventi di ricucitura, di risanamento e di ricostituzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre per quanto possibile, rafforzandola, l'originaria consistenza;
- b) sostituzione di elementi fatiscenti, dovuta ad imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;
- c) introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni piuttosto vicine a quelle degli elementi preesistenti;

- d) rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc.) che consolidino e rendano maggiormente solidali i componenti eterogenei onde esse strutture sono costituite;
- e) adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma egualmente significato qualificante nell'organismo architettonico, di tipo strettamente affine a quelli originari o preesistenti.

Ad integrazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio la consistenza tecnica degli interventi di restauro o ristrutturazione dovrà essere definita a mezzo di un compiuto progetto, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni di stato attuale delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo campendo sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostituiti.

Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la geometria delle forme, la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finiture, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante, ivi compresi il sottosuolo e lo stato degli spazi circostanti l'edificio. Per le parti di edificio da conservarsi dovrà essere sottoscritta dal proprietario, dal progettista, dal direttore e dall'assuntore dei lavori apposita impegnativa che costituirà parte integrante del progetto stesso.

13. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici in sostituzione edilizia, obbligatori per gli interventi di tipo e1, indicativi quelli di tipo e2, da applicarsi esclusivamente per la Z.T.O. "A" Centro Storico.

Premesso che gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare più precise norme attuative anche in modificazione di quelle di cui al presente comma, esse comunque dovranno sempre relazionare la nuova edificazione a quella preesistente ed alle tradizioni costruttive locali.

Premesso ancora che per i seguenti vincoli prescritti non possono essere a nessun titolo avanzate, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, richieste di indennizzo o comunque sollevate eccezioni.

Per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive che:

- gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti tetto compreso, tutta la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata a orto, a giardino o a parco e sarà comunque soggetta a vincolo di non edificabilità. L'area condominiale potrà non essere recintata, ovvero dovrà recare una recinzione ridotta al minimo ed omogenea, che in ogni caso dovrà essere descritta ed approvata dalla C.E.C..

Nelle realizzazioni si dovrà tenere conto che:

- a) tutti i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali quali pietra a vista, legno trattato al naturale e se utilizzato come espressione architettonica anche il calcestruzzo a vista. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge; non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali ma tamponamenti effettivi, anche l'eventuale uso del legno dovrà uniformarsi ai tipi edilizi tradizionali dell'ambiente, gli intonachi dovranno essere "a civile" con coloriture a calce e tinte pastello con tonalità neutre, i contorni dei fori dovranno essere realizzati dello spessore non inferiore a cm 10, i parapetti dovranno essere realizzati con ritzi verticali semplici. Inoltre, non potranno essere realizzate caldaie esterne visibili da spazi pubblici, gli impianti di antenna TV e satellitare dovranno preminentemente essere di tipo centralizzato, comunque, obbligatorio nei condomini superiori a 5 unità. I camini dovranno essere realizzati in opera impiegando tipologie, materiali e forme riferibili alla tradizione locale, evitando l'impiego di elementi prefabbricati e l'uso di elementi metallici (quali acciaio, alluminio, rame ecc.). Non dovranno essere installati condizionatori d'aria esterni visibili da spazi pubblici.
- b) le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopra citati siano finite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano chiare per armonizzare con i colori circostanti; preventivamente indicati nel progetto di massima ed accettati dalla C.E.C., la campionatura eseguita sull'edificio dovrà essere approvata dalla stessa C.E.C.;
- c) si adottino i serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno, porte e portoni in legno o in ferro colorato in marrone scuro con esclusione di qualsiasi lega leggera; negli edifici previsti in zona di ristrutturazione urbanistica questa indicazione va sostituita da più adeguata progettazione puntuale;
- d) le forme ed i tipi di copertura siano il più possibile omogenee con quelle tradizionali: manto di copertura in coppo veneto tradizionale laterizio a canale con colore naturale del laterizio o in lastame nella zona collinare di Monte; sono ammesse pendenze max 35% e min. 25%;
- e) nelle sistemazioni esterne: le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamento tra edifici non siano fatte in materiale bituminoso liscio (asfalto o cemento) ma in terra battuta, è ammesso solo l'acciottolato, il porfido o la pietra a spacco di cava;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori di costruzione, le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali: carpano, cipresso, mandorlo, noce, nocciuolo, robinia pseudoacacia e roverella per le zone collinari o montane, cui si aggiungono le rimanenti aree: cedro deodora, gelso, ippocastano, olmo e platano;
- g) tutti i locali di servizio quali: lavanderia, cantina, ecc. siano previsti e compresi nel perimetro dell'edificio progettato.

14. Piani attuativi.

Il progetto di detto piano, dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato e contenere nel rispetto delle norme che ne fanno parte, tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico che assumerà l'intervento e quelli necessari a chiarirne le caratteristiche e quindi anche i costi di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti.

Si devono prevedere parcheggi in sede propria, essi dovranno rispettare le superfici previste dalla vigente legislazione.

Sono da privilegiarsi i parcheggi pubblici e privati interrati o seminterrati serviti da apposita viabilità svincolata da quella principale (punto 16), è in ogni caso fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale in materia.

Il piano attuativo dovrà normare:

- le distanze dai confini e dagli edifici esistenti che possono essere inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/1968 comunque esse dovranno risultare compatibili con i criteri del rispetto monumentale ed ambientale soprattutto nel caso di costruzione in aderenza;
- la demolizione dei volumi per cui il P.R.G. prevede la demolizione senza ricostruzione e quella degli edifici di cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica;
- per questi ultimi da costruirsi la destinazione d'uso con le relative superfici lorde, i volumi e le dimensioni planaltimetriche degli stessi, ed inoltre le caratteristiche formali quali: formetria, tipi di coperture, materiali, colori e finiture esterni, gli arredi degli spazi aperti e scoperti ed ogni altro elemento che concorra a dare il necessario carattere unitario e di corretta ambientazione all'intervento; evitando gli oggetti a sbalzo per balconi, terrazze, ecc. ed adottando invece in loro sostituzione elementi rientranti in nicchia.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale per i piani attuativi.

Nell'ambito di aree o sottozone per cui è obbligatorio il preventivo piano attuativo possono essere compresi edifici per i quali siano prescritti interventi di restauro (punto 6) ristrutturazione edilizia (punto 7): per tali edifici tali interventi previsti potranno avvenire, anche indipendentemente dal suddetto strumento urbanistico, con singolo permesso di costruire.

15. Utilizzo dei sottotetti.

In applicazione delle norme emanate con la L. R. 06/04/1999 n. 12 e del D.M. 09.06.1999 il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998 ai fini abitativi è ammesso in tutti gli edifici tipologicamente assimilabili a residenziali inseriti nelle zone di tipo "A", "B", "C" ed "E" e con il rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile netta di 2,40 m per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 per i fabbricati inseriti all'interno del territorio della Comunità Montana della Lessinia, e di 2,20 m per i locali adibiti a servizi, quali corridoi disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 m (ridotto a 1,60 m per il territorio montano) per la relativa superficie utile;
- il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Nelle zone ove non fosse possibile reperire gli spazi per parcheggi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a parcheggi di cui al comma 3 dell'articolo 3 della L. R. 12/1999 (1mq/10mc di costruzione soggetta a ristrutturazione). La stima dell'importo da monetizzare in luogo della realizzazione delle aree a parcheggio sarà determinata di volta in volta dall'ufficio tecnico comunale.

Per i soli fabbricati ubicati nel territorio classificato montano vigono anche le seguenti norme:

le altezze minime previste dal D. M. 05/07/1975 possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici sottoposti ad intervento di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggior superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Nei casi non previsti ai commi precedenti l'utilizzo dei sottotetti negli edifici sottoposti a provvedimento conservativo (restauro o ristrutturazione) è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti; fatta salva la possibilità di quanto previsto nel successivo punto 19.

b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di lucernari che potranno essere realizzati, nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo, e solo fino al raggiungimento della superficie strettamente necessaria al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti.

Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Non sono ammessi tagli nella struttura del tetto per la realizzazione di terrazzi, negli edifici sottoposti a restauro e ristrutturazione, negli stessi è altresì consentita l'apertura di lucernari nella proporzione di 1/15 della superficie dell'alloggio.

La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione planimetrica catastale (mappini) o altro documento probante (notarile, ipoteche, ecc.) dal quale risulti l'esistenza della soffitta "soffitta".

16. Parcheggi ed autorimesse, scantinati.

Negli edifici soggetti ad interventi di restauro o ristrutturazione, il recupero di ambienti e strutture, non superfetative, per autorimesse è obbligatorio qualora le opere da eseguirsi, per tale fine, siano compatibili con la conservazione stessa. Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

Negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, è in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, fatto salvo sempre il rispetto per l'arredo a verde e le alberature di alto fusto esistenti; saranno però da privilegiarsi soluzioni che evitino di ingombrare superfici diversamente godibili con rampe veicolari di discesa o risalita adottando idonei montavetture.

Per gli interventi da realizzarsi in ristrutturazione urbanistica con riferimento all'intera superficie risultante libera dall'edificazione all'interno di una maglia di allineamento obbligatorio, purché i raccordi pedonali siano realizzabili a mezzo di rampe ed il traffico veicolare sia sfalsato di quota rispetto a quello pedonale, è ammesso impostare il lastrico relativo ad una quota superiore a quella della viabilità pubblica di recapito di m 1,20 se il pavimento è in acciottolato o lastame di m 1,60 se a tappeto erboso.

Il risultante volume seminterrato dovrà obbligatoriamente essere adibito a corsie di traffico veicolare ed a parcheggio o ad autorimesse, pubbliche o condominiali mediante la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e registrazione di tale servitù, ed in tal caso soltanto esso non sarà cubato ai fini della regolamentarietà volumetrica.

Per quanto concerne gli scantinati sotto ad edifici esistenti, sono ammessi purché completamente interrati, nel rispetto delle norme per i locali interrati ed a condizione che risulti inedificata la parte interrata corrispondente alle distanze di rispetto dal confine stradale.

Per le autorimesse interrate fa riferimento la L.122/89 e successive integrazioni e modificazioni.

17. Insegne e tabelle.

Trattandosi di elementi di arredo edilizio nelle aree assoggettate alla disciplina della presente variante dovranno esser autorizzate ai sensi del punto 2 tabelle, insegne ed elementi pubblicitari vari. Premesso che sono vietate le insegne a bandiera quelle poste sopra il tetto o sui cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi propri del corredo dell'edificio destinato ad ospitarle. La loro progettazione dovrà essere adeguata all'importanza degli edifici stessi, a tal fine la commissione edilizia potrà chiedere tutte le modifiche necessarie.

18. Distanza dai confini e tra edifici.

- Per gli interventi di tipo a, b, c, d, e, dell'articolo 3 D.P.R. 380/2001, le minime distanze ammesse sono quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti o ricavabili dalle tavole 44-45-47-51 esse comunque non potranno mai risultare inferiori a quelle di Codice Civile, per i soli interventi di tipo e, esse dovranno inoltre risultare da un atto notarile di servitù registrata e trascritta tra privati e confinanti.
- Per gli interventi di tipo e2 le distanze dai confini e tra gli edifici saranno normate dal previsto piano attuativo obbligatorio e potranno risultare anche inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/1968.

19. Deroga alle norme di igiene edilizia.

Per tutti gli interventi edilizi conservativi riferiti al restauro e ristrutturazione (punti 6 e 7) che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche, residenziali, è ammessa la deroga regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani con un minimo assoluto di m 2,20.

Tale deroga è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento, purché l'aerazione sia garantita da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

ART. 2: Z.T.O. "B" - COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE ESISTENTE.

Per tali zone il P.R.G. è obbiettivato alla riutilizzazione del patrimonio esistente alla data di adozione del presente P.R.G..

1. L'attività edilizia ed urbanistica nelle Z.T.O. "B" è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti;
- b) dalle tavole n. 44-45 scala 1:5000;
- c) dalle tavole n. 49-50-52-54-56-58-60 in scala 1:2000 - 1:1000;

2. Attuazione:

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività
- Permessi di costruire anche convenzionate

Gli strumenti urbanistici attuativi sono:

- Piani di recupero;
- Piani di lottizzazione convenzionata.

Interventi di ricomposizione del tessuto edilizio potranno essere concessi previo piano attuativo esteso almeno ad un intero isolato, come racchiuso da spazi pubblici o dal confine di zona; in tal caso sarà da adottarsi un $if=1,5$ mc/mq h_{max} pari a 8,50 m e dovranno riservarsi mq 6 di parco a gioco e mq 3,5 di parcheggio per ogni abitante insediabile.

Fa comunque riferimento per quanto di sua competenza, la L. 122/1989.

Qualora la zona sia dichiarabile degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.

3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi.

È ammessa per tutte le unità edilizie di questa zona gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d così definiti dalla D.P.R. 380/2001. L'apposizione di insegne o tabelle è disciplinata dal precedente articolo 1 p. 17.

Il presente P.R.G. individua due distinte sottozone:

B1 - Le zone edificate lungo le strade di collegamento ed organizzate a nastro.



In tali zone per gli edifici residenziali di cui vengano documentate necessità di ordine igienico-sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termoidrosanitari, nonché per gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) o la realizzazione di garage è ammesso per una sola volta l'ampliamento del volume preesistente in misura del 20% del volume iniziale.

Tale ampliamento può essere concesso fino ad un massimo di 80 mc e comunque purché non si superi l' if di 1,5 mc/mq.

- Non si potrà superare come altezza quella degli edifici confinanti fino ad un max di m 8,50 ed un numero di piani f.t. pari a 2 oltre al sottotetto o al seminterrato.

- Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: preesistenti, ove per ragioni di pubblica viabilità l'Amministrazione Comunale non imponga particolari distacchi, m 5 altri casi.

- Distanza dai confini: preesistenti, D.M. 1404/1968 altri casi.

- Distanza tra fabbricati: preesistente per interventi di restauro ristrutturazione, sostituzione edilizia su sedime, o sopralzi fino ai 3 m; articolo 9 D.M. 1444/1968 altri casi. È ammessa l'edificazione in appoggio nei limiti fissati dal Codice della Strada.

- Distanze da canali o vie d'acqua: preesistenti, per interventi di restauro, ristrutturazione o sopralzi fino ai 3 m, altri casi m 10 ove la legislazione vigente o il P.R.G. non impongano distanze maggiori.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in zona agricola o in zone di tutela e fasce di rispetto e non facenti parte delle residenze ammissibili ai sensi degli artt. 2, 3, 4, 5 della L.R. 24/1985 sono permessi gli interventi previsti per gli edifici residenziali in zona B1, con l'esclusione dell'edificazione dei lotti inediti e del ricorso agli strumenti urbanistici attuativi.

Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amministrazione Comunale le domande di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.

B2 - Zone di centro urbano, ivi compresi i lotti inediti.



Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti per le zone B1, saranno da rispettarsi negli ampliamenti, nei nuovi interventi:

- $if = 1,5$ mc./mq. con rapporto di copertura pari al 70%;

- $h_{max} = 10,50$ m 3 piani f.t. oltre sottotetto o seminterrato nelle frazioni di Domegliara, Ponton e nel capoluogo a sud della Strada Provinciale della Valpolicella, 8,50 m e 2 piani f.t. oltre sottotetto e seminterrato nel rimanente territorio comunale;

- Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: in allineamento con gli edifici esistenti;

- Distanza dai confini: 5 m o in aderenza;

- Distanza tra fabbricati: preesistente per interventi di restauro, ristrutturazione sostituzione edilizia su sedime, sopralzi fino a 3 m o ampliamenti fino a 150 mc, articolo 9 D.M. 1444/1968 altri casi. È ammessa l'edificazione in appoggio.

4. Destinazione d'uso.

Con riferimento alla definizione al punto 9 dell'articolo 1 la destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali alberghiere e del terziario in genere, l'uso dei piani terra ed anche dei piani superiori negli eventuali annessi non residenziali ad attività connesse oppure con l'artigianato di

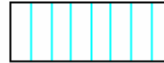
servizio, ed ancora l'uso di tali volumi con attività connesse con la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva, sempre che in entrambi i casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tali attività non costituiscano pericolo, ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

Per la quota non utilizzata per la residenza vanno applicati gli standards relativi alle singole destinazioni secondo quanto previsto dalla L.R. 61/1985 e da quanto altro ha competenza sulle destinazioni di uso non residenziale.

5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

È prescritto quanto allo stesso titolo previsto al punto 13 del precedente articolo 1.

ART. 3: Z.T.O. "C1" - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.



1. Si tratta di zone che sono già state oggetto di pianificazione attuativa; entro tali zone, interessate dal piano di lottizzazione convenzionato o PEEP approvato, valgono le norme di piano attuativo convenzionato anche se scaduto.

Quanto ancora non attivato dovrà informarsi alle norme del P.R.G. e alla regolazione in atto.

Tali zone sono:

- 1) MASO - SAVOIA: approvata dal C.C. con delibera n. 41 del 25.5.1973 e G.R. n. 542 del 3.3.1973
- 2) MARIOTTO: approvata dal C.C. con delibera n. 70 del 29.10.1981 e G.R. con decorrenza dei termini
- 3) GASPARINI: approvata dal C.C. con delibera n. 7 del 15.2.1974 e G.R. n. 873 del 25.3.1975
- 4) BELLAVISTA: approvata dal C.C. con delibera n. 60 del 28.6.1973 e D.G.R. n. 4542 del 10.12.1975; prorogata con delibera del C.C. n. 108 del 23.7.1986. Sono di iter ritiro di conc. per esecuzione opere relativamente alla proroga.
- 5) ROSA CORALLO DI MONTOJA: approvata dal C.C. con delibera n. 109 del 5.9.1984 e G.R. per decorrenza dei termini.
- 6) MASSA: approvata dal C.C. con delibera n. 27 del 7.3.1980 e n. 153 del 22.8.1980 e G.R. n. 2859 del 19.5.1981.
- 7) PECCHIETTO: approvata dal C.C. con delibera n. 55 del 9.5.1984 e G.R. n. 219685 del 2.7.1984
- 8) CA' VEZZA: approvata dal C.C. con delibera n. 71 del 29.10.1981 e G.R. n. 119 del 8.4.1982.
- 9) CA' MATTÈ: approvata dal C.C. con delibera n. 40 del 25.5.1973 e G.R. n. 543 del 5.3.1974.
- 10) EX PIATTI: approvata dal C.C. con delibera n. 82 del 9.7.1973 e G.R. n. 4492 del 4.12.1975.
- 11) PIGNA: approvata dal C.C. con delibera n. 34 del 4.7.77 e G.R. n. 3294 del 27.6.1978.
- 12) PICCOLI-PELLEGRINI: approvata dal C.C. con delibera n. 79 del 9.7.73 e G.R. n. 1858 del 30.6.1974.
- 13) GIARE: approvata con D.C.C. n. 95 del 25.3.1985 e D.C.C. n. 109 del 23.7.1986 e G.R. n. 4193 del 13.8.1985. La fascia di rispetto verso la collina viene portata a 13 metri di profondità, in allineamento con i fabbricati contigui alla lottizzazione.
- 14) LE VIGNE: approvata con D.C.C. 12 del 2.3.1992.
- 15) CROSETTA: approvata con D.C.C. 15 del 11.02.1993.
- 16) ULMI: approvata con D.C.C. 81 del 30.11.1992.
- 17) CORGNANO: approvata con D.C.C. 25 del 7.3.1995.
- 18) SILVESTRI: approvata con D.C.C. 35 del 20.5.1996.
- 19) GROLA: approvata con D.C.C. 25 del 7.3.1995.

L'attività edilizia è pertanto disciplinata:

- a) dalle norme seguenti;
- b) dalle indicazioni delle tavole da n. 44 a 60 in scala 1:5000, 1:2000, 1:1000;
- c) dalle norme e dalle tavole approvate dei citati piani attuativi per quanto non in contrasto con quelle di regolamento edilizio con la seguente normativa.

2. Attuazione

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività;
- Permessi di costruire.

3. Interventi edilizi ammessi

Premesso che sono possibili per tutte le unità edilizie di questa zona ampliamenti e sostituzioni edilizie con un volume max pari a quello ammesso dalle citate norme originarie, sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'articolo 3 della D.P.R. 380/2001 così definiti dall'articolo 1 punti 4, 5, 6, 7.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella residenziale nella misura minima del 70%.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali alberghiere e del terziario in genere, l'uso dei piani terra ed anche dei piani superiori negli eventuali annessi non residenziali ad attività connesse con l'artigianato, sempre che a giudizio dell'Amministrazione Comunale tali attività non costituiscano pericoli, ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

Nelle zone C1 a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare "una tantum" e per un periodo massimo di 5 anni quelle lottizzazioni, approvate e convenzionate, che fossero giunte a naturale scadenza (10 anni).

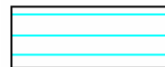
Per le lottizzazioni di cui ai punti da 1) a 13) che risultano scaduti i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione e le stesse non sono state collaudate, l'Amministrazione comunale concede una proroga "una tantum" di anni 1 (UNO) dalla data di approvazione della presente Variante al P.R.G..

Nel rinnovo potranno essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo solo l'aggiornamento ISTAT per le fidejussioni a garanzia fornite.

Ai fini del pagamento degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, le permessi di costruire da rilasciarsi nell'ambito di dette lottizzazioni potranno godere delle stesse onerosità delle concessioni rilasciate nel primo decennio di validità della lottizzazione stessa.

L'apposizione di insegne o tabelle è disciplinata dal precedente articolo 1 punto 17.

ART. 4: Z.T.O. "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE.



1. L'attività edilizia ed urbanistica è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tavole di P.R.G. 44-45 in scala 1:5000
- c) dalle tavole di P.R.G. da 48 a 60 in scala 1:2000/1:1000
- d) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi da adottarsi ed approvarsi.

2. Attuazione

In tale zona d'edificazione deve essere preceduta da un piano urbanistico attuativo:

piano particolareggiato

piano di lottizzazione con indicazioni planivolumetriche di iniziativa pubblica; PEEP;

PEEP.

piano di lottizzazione con indicazioni planivolumetriche convenzionato di iniziativa privata;

3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi.

Fino all'approvazione ed all'eventuale convenzionamento dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento. Successivamente le permessi di costruire dovranno riguardare:

- a) la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e di servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne.

Nella progettazione urbanistica:

– sarà da adottarsi un indice territoriale di 1,5 mc/mq;

– saranno da riservarsi e cedere al patrimonio comunale:

mq. 4,50 x abitante per l'istruzione;

mq. 4,00 x abitante per attrezzature d'interesse comune;

mq. 10,00 x abitante per parco gioco sport;

e quanto altro previsto dall'articolo 26 della L.R. n. 61/1985.

Tali cessioni potranno essere sostituite dal pagamento del relativo valore

Saranno inoltre da riservarsi, attrezzarsi completamente e cedere al patrimonio comunale, senza possibilità di compenso sostitutivo 6 mq per abitante per parco gioco e 3,5 mq per abitante per parcheggio.

Nella successiva progettazione edilizia:

- tipologicamente saranno da privilegiarsi edifici a schiera con andamento assiale parallelo agli allineamenti stradali, da realizzarsi in forme semplici con materiali tradizionali, copertura a 2 falde. Le indicazioni, di cui alle tavole da 48 a 60 di P.R.G., relative alle tipologie edilizie sono esemplificative, il relativo abaco sarà da predisporre in sede di piano attuativo.

Distanze: dalle strade qualora non sia prescritto allineamento articolo 17 L. 765/1967 ed articolo 9 D.M. LL.PP. 1404/1968 dai confini, qualora non sia prescritto allineamento, m 5.

Distanze tra fabbricati : m 10 tra pareti finestrate fronteggianti, o secondo progetto planivolumetrico attuativo; è ammessa l'edificazione in aderenza in confine. Hmax: m 9,50 qualora il piano attuativo non si sia avvalso della compensazione dei volumi di cui all' articolo 16.

4. Destinazioni d'uso.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale nella misura minima del 70%.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali alberghiere e del terziario in genere. Eventuali annessi non residenziali sono concepibili in detrazione dalla volumetria ammessa, in misura max pari al 30% delle capacità volumetrica della zona, possono essere usati per attività connesse con l'artigianato di servizio sempre che a giudizio dell'Amministrazione Comunale tali attività non costituiscano pericoli, ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione, incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

Per la quota non utilizzata a residenza vanno applicati gli standards relativi alle singole destinazioni secondo quanto previsto dalla L.R. 61/1985 e da quanto altro ha competenza sulle destinazioni d'uso non residenziali.

5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

È prescritto quanto allo stesso titolo previsto par. 13 articolo 1.

ART. 5: Z.T.O. "D1" - ZONE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI.



1. L'attività edilizia è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti;
- b) dalle tavole da 44 a 60 in scala 1:5000, 1:2000, 1:1000 di P.R.G.;
- c) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi.

2. Attuazione

Gli interventi edilizi diretti ove ammessi si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività;
- Permessi di costruire.

Nelle zone di completamento gli interventi edilizi si realizzano mediante: denuncia di inizio attività e permesso di costruire diretti.

Nelle zone di espansione previo piano attuativo:

- a) Lottizzazione con indicazioni planivolumetriche convenzionate di iniziativa privata;
- b) Lottizzazione con indicazioni planivolumetriche di iniziativa pubblica;
- c) Piano per gli insediamenti produttivi (L. 865/71 e successive modifiche).

Nella redazione degli strumenti attuativi saranno da individuarsi aree per verde attrezzato e parcheggi (oltre a quelli interni ai singoli lotti) pari al 10% oltre ad un ulteriore 10% di aree per opere puntuali e servizi per un totale pari al 20% dell'area totale.

Fino all'approvazione e convenzionamento dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento, le successive permessi di costruire dovranno riguardare:

- a) la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree di uso pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne.

3. Interventi edilizi ammessi.

Premesso che: tutti i progetti edilizi riguardanti attività produttive da sottoporsi al visto del Sindaco, ai sensi ed effetti dell'articolo 216/220 T.U.L.L.SS., concernenti costruzioni di qualsiasi genere in zona industriale / artigianale, devono essere corredati da una completa documentazione recante la precisa indicazione delle lavorazioni che vi si intendono svolgere.

Per tutte le zone sprovviste di fognatura pubblica gli interessati dovranno presentare una dettagliata illustrazione grafica corredata da una planimetria generale della zona scala 1:500 e dal progetto degli impianti di smaltimento delle acque immonde, con la precisazione del grado di abbattimento dei singoli inquinanti fuoriuscenti dall'affluente del depuratore e con la indicazione del recapito finale dei liquami.

Non potranno essere effettuati scarichi dei liquami od acque usate nelle lavorazioni che presentino concentrazioni di materiale inquinante superiori ai valori indicati dalla vigente legislazione.

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole Aziende prima di essere immesse nell'eventuale collettore fognario comunale.

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'articolo 216 del R.D. 27.7.1934 n. 1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.7.1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'articolo 2 della legge stessa.

Saranno da osservarsi:

- altezza massima: non superiore a m. 8,00 esclusi i volumi tecnici;

Potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi, e comunque per edifici superiori a tale altezza già esistenti alla data di adozione di questo P.R.G..

- Distanza dai confini non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 m.

Distanze minori da valutarsi caso per caso potranno essere consentite per i suddetti edifici esistenti, oppure per quelli ancora da edificarsi previa convenzione col confinante purché in tal caso siano garantiti 10 m tra gli edifici fronteggianti delle diverse proprietà.

- Distanza dalle strade: D.M. 1404/1968, qualora non siano previsti allineamenti diversi dal piano attuativo, oppure imposti dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblica utilità.
 - Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di 10 m.
 - Le gru a ponte o a cavalletto dovranno tenere le rotaie di scorrimento ad una distanza minima di m 5,00 dal confine e lo sporto del ponte non potrà essere inferiore di m 1,50 dal confine.
 - Le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli enti erogatori, potranno essere costruite con un distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti di m 5.
 - L'apposizione di insegne o tabelle è disciplinata dal precedente articolo 1 punto 17.
- Al fine dell'applicazione le norme della Z.T.O. "D1" si diversificano a seconda si tratti di aree classificate nella tav. 44-45 di P.R.G. come:

a - Zone industriali o artigianali di completamento, parzialmente occupate da attività industriali esistenti che vengono confermate e di cui sono ammessi ampliamenti con il limite del 60% della superficie complessiva zonizzata.

È inoltre ammesso l'utilizzo dei lotti ancora ineditati già serviti da opere di urbanizzazione fermo restando il limite max del 60% della superficie coperta.

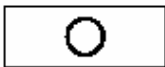
Negli ampliamenti devono essere riservate aree a verde e per la sosta dei veicoli nella misura del 10% della superficie pertinente di P.R.G..

Gli interventi potranno avvenire per permesso di costruire diretto.

a1 - Zone industriali o artigianali di completamento, assoggettate a piano attuativo di riordino e riqualificazione.

Fino all'approvazione di tale strumento sono ammessi entro i limiti di superficie complessiva di cui al punto precedente soltanto gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al rinnovo delle attrezzature tecnologiche ed a una diversa organizzazione interna, funzionale a piani produttivi, che dovranno essere depositati a giustificazione. A tal fine sono anche consentiti eventuali modifiche planovolumetriche e ridotti ampliamenti della superficie coperta o dei volumi nella misura massima del 30 % dell'esistente alla data di approvazione del presente P.R.G., purché non venga superato il limite stabilito consentito dal rapporto di copertura massimo della zona. Gli ampliamenti consentiti sono subordinati ad un progetto unitario planivolumetrico convenzionato che preveda il riordino dell'intera superficie produttiva di proprietà dell'azienda, prevedendo la piantumazione di quinte arboree lungo il perimetro dell'area ed ogni altro accorgimento ritenuto idoneo per mitigare l'impatto visivo e a migliorare l'inserimento ambientale, nonché il reperimento delle aree a standard primari pari al 10% complessivo di verde e parcheggio, anche mediante il vincolo di destinazione d'uso.

b - Zone industriali od artigianali puntiformi da confermare.



Si tratta di zone esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. già occupate da impianti industriali, laboratori artigianali, depositi e magazzini vari oltre ai volumi tecnici connessi all'attività produttiva.

Sono costituite pertanto da aree puntiformi individuate nelle tavole 44 e 45 di P.R.G..

In tali zone sono possibili solo ampliamenti dell'esistente, ristrutturazione o sostituzioni edilizie: tali interventi sono ammessi fino ad un massimo del 60% delle superficie produttive esistenti e comunque non oltre il 60% della superficie del lotto.

Gli interventi potranno avvenire per permesso di costruire diretto alle stesse condizioni della zona D1 di completamento.

Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amministrazione Comunale domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.

c - Aree occupate da attività per cui il p.r.g. prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano



Si tratta di aree industriali ubicate in centro storico, in centro urbano o in aree comunque finitime a quelle residenziali che quindi incompatibili con il tessuto abitativo.

Le attività produttive ivi insediate sono soggette pertanto a trasferimento.

Ai sensi delle presenti norme le relative aree saranno da trasformarsi come di seguito indicato:

A) in residenziali di espansione C2

ogni trasformazione in tal senso sarà quindi soggetta alle norme di cui al precedente articolo 4; l'area di proprietà adibita ad uso industriale costituisce l'ambito del relativo strumento attuativo e convenzione mentre il tetto volumetrico max ammissibile viene così specificato per ognuna di esse: nella tav. 44 - 45 in scala 1:5000 con i numeri:

N.	SUPERFICIE	Z.T.O.	VOLUME
4	2.550	C2	6.500
5	1.050	C2	1.500
6	9.934	C2	14.000
7	4.200	C2	6.000
8	5.350	C2	8.000
9	5.700	C2	8.500
16	3.500	C2	5.000
17	12.200	C2	12.000
18	3.225	C2	3.500
19	2.450	C2	3.000
20	7.425	C2	10.000
21	3.800	C2	5.500
22	3.087	C2	3.500
23	4.000	C2	5.000
24	6.087	C2	9.000

B) in residenziali di ristrutturazione urbanistica Z.T.O. "A" (artt. 1/8, 1/4).

Le tavole n. 48 - 57 in scala 1:1000 indicano modi e tipi di intervento, ambiti sottoposti a piano attuativo obbligatorio, altezze e tetto volumetrico max per ciascuno di essi, le tavole n. 49-52-58-60 in scala 1:1000 riportano schemi planivolumetrici indicativi, di cui però sono comunque consentite diverse soluzioni planivolumetriche rispetto a quanto riportato nelle stesse tavole, purché le nuove soluzioni dimostrino con il supporto di idonee verifiche analitiche e architettonico-formali sull'impianto considerato, un ulteriore riordino e riqualificazione dell'ambito d'intervento, nonché una corretta integrazione con le caratteristiche del tessuto circostante; in esse sono ammesse destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 1 paragrafo 9.

Qualora gli insediamenti di cui ai precedenti punti A e B a norma della vigente legislazione siano dichiarabili degradati potranno adottarsi come strumenti attuativi anche i piani di recupero tanto di iniziativa pubblica che privata.

Per quanto riguarda il trasferimento delle attività produttive, questo sarà da concordarsi con l'Amministrazione comunale per quanto concerne le modalità e non potrà avvenire in un tempo superiore ai 10 anni dalla data della convenzione del relativo piano attuativo.

Tali convenzioni che saranno da approvarsi preventivamente ad ogni trasformazione dovranno riguardare anche, per le aziende ancora in attività, la conservazione dei posti di lavoro ed indicare le nuove sedi destinate ad accogliere le trasferite attività aziendali.

A tale fine eventuali piani per gli insediamenti produttivi di iniziativa comunale riserveranno idonee aree da offrire in diritto di prelazione alle aziende operanti nelle aree individuate da questo P.R.G. come riguardanti attività produttive da trasferire.

Fino al trasferimento in vista della riconversione residenziale delle aree, le stesse sono vincolate all'uso aziendale esistente alla data di approvazione del P.R.G. vi sono escluse nuove aziende e nuovi volumi, eventuali usi aziendali diversi potranno essere presi in considerazione purché a giudizio dell'Amministrazione Comunale non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, prevenzione incendi, inquinamento e non essere rumorosi o graveolenti, vi sono ammesse pertanto: ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al rinnovo delle attrezzature tecnologiche e ad una diversa organizzazione interna, funzionale a piani produttivi, che dovranno essere depositati a giustificazione.

d - Zone industriali o artigianali di espansione soggette a piano attuativo

Premesso che in questa zona vigono le stesse prescrizioni generali e di dettaglio previste al precedente sub. a per quella di completamento: l'utilizzo di queste aree dovrà avvenire previo piano attuativo (piani P.I.P. L. 865/71, lottizzazione di iniziativa privata) convenzionato ed approvato nei modi di legge. Tali piani dovranno prevedere aree di uso pubblico destinate a servizi che in rapporto alla superficie territoriale ne garantiscono il 10% per opere di urbanizzazione primaria ed il 10% per opere di urbanizzazione secondaria;

d1 - Zona artigianale e commerciale

premesso che vigono le stesse norme di cui al precedente sub d, la destinazione d'uso è limitata alle sole aziende artigianali e commerciali compresi eventuali depositi di materiali e mezzi;

d2

Per le aree in zona industriale o artigianale di espansione di cui al successivo elenco, l'utilizzo è già stato definito da piani attuativi approvati, tavole 44-45 anteriormente a questo P.R.G. e pertanto l'edificazione potrà avvenire per permesso di costruire diretto assoggettato alle norme dei relativi strumenti urbanistici attuativi, lottizzazione di riferimento, fermo restando il limite max del 60% della superficie coperta:

1) SPAGNOLE: approvata dal C.C. con delibera n. 58 del 9.5.1984 e G.R. n. 4411 del 7.8.1984.

- 2) CAMPAGNON: approvata dal C.C. con delibera n. 105 del 11.12.1973 e G.R. n. 337 del 12.2.1974.
 3) NAPOLEONE: approvata dal C.C. con delibera n. 180 del 19.12.1985 e G.R. per decorrenza dei termini.
 4) MONTINDON: approvata dal C.C. con delibera n. 72 del 29.10.1981 G.R. per decorrenza dei termini.

Destinazioni d'uso:

La zona artigianale / industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo: opifici, magazzini ed autorimesse per i veicoli aziendali; sono ancora ammessi:

- abitazioni per il personale di custodia nella misura di 500 mc massimi per ogni insediamento industriale;
- uffici, mostre e servizi sociali per il personale dell'azienda, con un i. f. pari a 2 mc/mq, fino al 50% della max copertura consentita per l'intero lotto ed in detrazione da questa.

Nel caso di: mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, le aree per servizi di cui al D.M. 1444/1968 dovranno essere incrementate di 1 mq per ogni mq di superficie utile commerciale.

Criteria generali per la progettazione dei nuovi edifici.

Per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive che:

- a) gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti, copertura compresa, sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro;
- b) le aree scoperte esterne siano pavimentate ed arredate con proprietà prevedendo lungo i confini con una larghezza non inferiore a 5 m spazi piantumati con le essenze locali d'alto fusto di cui all'articolo 1 p. 13 f.

Gli spazi piantumati previsti alla tav. 50 di questo P.R.G. sono obbligatori.

ART. 6: Z.T.O. "D2" - ZONE COMMERCIALI O DIREZIONALI.



1. L'attività edilizia è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tavole n. 44-45 in scala 1:5000 di P.R.G.
- c) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi.

2. Attuazione

Nelle zone di espansione gli interventi sono assoggettati ad approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Nelle zone di completamento gli interventi edilizi si realizzano mediante denuncia di inizio attività o permesso di costruire diretti con i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di costruire.

Per gli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. la dotazione di aree per servizi, verde e parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'articolo 17 della L. 765/1967, devono essere pari all'80% della superficie di calpestio a destinazione commerciale o direzionale.

Per gli edifici di nuova costruzione tale dotazione aggiuntiva deve essere pari al 100% della superficie di calpestio a destinazione commerciale o direzionale.

L'Area D/2 commerciale/direzionale di Monteleone è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con attente definizioni planivolumetriche e progettuali in ordine a: volumi, materiali, colori, accessi e percorsi pedonali e/o ciclabili, aree a verde e a parcheggio, sistemazioni delle aree scoperte a pavimentazioni, elementi di arredo, schermature arboree, ecc.(si veda l'osservazione n° 1 alla variante n°1 del P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n° 77 del 18/10/1996 ed esecutiva a tutti gli effetti dal 02/07/1998).

3. Interventi edilizi ammessi.

Premesso che è ammessa per tutti gli edifici esistenti di questa zona la sostituzione edilizia a parità di volume con quello esistente, sono comunque per gli stessi sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'articolo 3 della D.P.R. 380/2001 così come definiti dall'articolo 1 punti 4, 5, 6, 7.

Per gli ampliamenti, la riedificazione o la nuova edificazione sono da rispettarsi:

- una copertura massima pari al 40% della superficie territoriale
- h. massima m 12,00 piano 3 (oltre al sottotetto oppure seminterrato); nel caso di intervento limitato al riutilizzo del volume esistente, anche su sedime diverso dall'attuale l'altezza massima sarà di 6,50 m.
- distanze dai confini m 5;
- distanze tra pareti finestrate fronteggianti m 10;
- distanza delle strade secondo il D.Lgs. 285 del 30/04/1992 aggiornato con il D.Lgs. 10/09/1993 n. 360 (codice della strada e regolamento di esecuzione).

All'interno dell'ambito perimetrato del centro abitato (casi come definito ai sensi di Legge) la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale sarà pari all'altezza dell'edificio fuori terra sul fronte stradale con una distanza minima di m 5,00.

4. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è quella commerciale, direzionale alberghiera con: negozi, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, uffici, mostre e punti di vendita connessi all'attività di produzione.

Ai fini della presente normativa sono classificate come alberghiere tutte quelle attività recettive pubbliche o private gestite nei modi dei "pubblici esercizi".

Sono ammesse: destinazioni residenziali in misura pari al 30% del volume totale realizzato ed in detrazione da questo; nel caso di intervento limitato al riutilizzo-ridisegno del volume esistente, anche su sedime diverso dall'attuale, la destinazione residenziale è ammessa fino alla concorrenza del 100 % di tale volume.

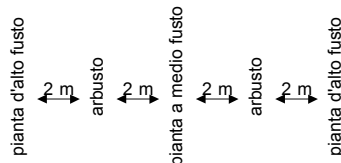
Per le aree occupate alla data di adozione del P.R.G. da aziende artigianali od industriali, si applica la stessa norma del precedente articolo 5/3C per il regime transitorio, fino al trasferimento.

Sono ammessi entro i limiti di superficie complessiva di cui al punto precedente soltanto gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al rinnovo delle attrezzature tecnologiche ed a una diversa organizzazione interna, funzionale a piani produttivi, che dovranno essere depositati a giustificazione. A tal fine sono anche consentiti eventuali modifiche planivolumetriche e ridotti ampliamenti della superficie coperta o dei volumi nella misura massima del 30 % dell'esistente alla data di approvazione del presente P.R.G., purché non venga superato il limite stabilito consentito dal rapporto di copertura massimo della zona. Gli ampliamenti consentiti sono subordinati ad un progetto unitario planivolumetrico convenzionato che preveda il riordino dell'intera superficie produttiva di proprietà dell'azienda, prevedendo la piantumazione di quinte arboree lungo il perimetro dell'area ed ogni altro accorgimento ritenuto idoneo per mitigare l'impatto visivo e a migliorare l'inserimento ambientale, nonché il reperimento delle aree a standard primari pari al 10% complessivo di verde e parcheggio, anche mediante il vincolo di destinazione d'uso.

5. Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici o per la ristrutturazione di quelli esistenti.

Per la realizzazione dei nuovi edifici o per la ristrutturazione di quelli esistenti si prescrive che:

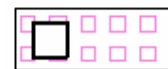
- gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti, copertura compresa, sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro;
- le aree scoperte esterne dovranno essere pavimentate ed arredate con proprietà prevedendo lungo i confini, con una larghezza non inferiore a 5 m, spazi piantumati con le essenze locali d'alto fusto di cui all'articolo 1 p. 13/f.
- devono essere piantumati, con essenze arboree di cui al precedente comma, tutti i lati di confine nel rispetto delle norme dettate per tale materia dal Codice Civile e utilizzando esclusivamente essenze arboree autoctone secondo lo schema sotto riportato:



Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amministrazione comunale domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa, dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.

Per l'area commerciale a Monteleone, gli interventi subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con attente definizioni planivolumetriche e progettuali in ordine a: volumi, materiali, colori, accessi e percorsi pedonali e/o ciclabili, aree a verde e a parcheggi, sistemazione delle aree scoperte e pavimentazione, elementi di arredo e schermature arboree, ecc..

ART. 7: Z.T.O. "D3" - ZONE PER COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO.



1. L'attività edilizia è disciplinata:

- dalle norme seguenti;
- dalle tavole 44-45 in scala 1:5000;
- dalle indicazioni planivolumetriche degli strumenti attuativi da approvarsi.

2. Attuazione:

In tali zone l'edificazione deve essere preceduta da un piano urbanistico attuativo redatto ai sensi della L.R. 56/1979, fino all'approvazione e convenzione dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento, le successive permessi di costruire devono riguardare:

- la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete, delle piazzole di sosta, la sistemazione delle aree di uso pubblico, le piantumazioni;

b) la costruzione di eventuali edifici per i servizi igienici, reception, ecc..

I piani urbanistici attuativi non dovranno avere un'estensione territoriale pari a quella zonizzata nel P.R.G. tavole 44 - 45; dovranno garantire gli standards minimi di legge.

3. Interventi edilizi ammessi:

Nell'edificazione dei vari fabbricati per servizi ecc., oltre ai vincoli del piano attuativo sono da rispettarsi:

- H max m 4,50;
- distanza dai confini e da spazi pubblici m 5;
- distanza tra pareti finestrate fronteggianti m 10;
- indice di fabbricabilità fondiario 0,08 mc/mq;
- distanza dalle strade articolo 17 L. 765/1967 e articolo 9 D.M.LL.PP. 1404/1968.

4. Destinazione d'uso:

Campeggi e villaggi turistici come definiti dalla vigente legislazione.

5. Criteri generali per la progettazione e costruzione L.R. 56/1979(ora L.R.V. 04/11/2002 n° 33).

ART. 8: Z.T.O. "E" - ZONE AGRICOLE.

1.

Destinate all'attività produttiva agricola l'edificazione deve essere relazionata all'attività culturale dei fondi, in esse l'attività edilizia in generale è disciplinata dalla L.R. 24/1985.

A tal fine si individua zona di pianura quella parte del territorio comunale che si estende nelle frazioni di Domegliara, Ponton e nel Capoluogo a sud della strada Provinciale, e zona di collina la rimanente parte del territorio comunale.

2. Attuazione

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività;
- Permessi di costruire.

3. Interventi edilizi ammessi

Sottozona E1



E1a) Per questa zona vale la normativa generale prevista dalla L.R. 24/1985.

E1b) Per questa zona vale la normativa generale prevista dalla L.R. 24/1985 fino all'adozione di diverse e più puntuali normative; ce con riferimento anche all'edilizia residenziale agricola potranno essere prese in considerazione in sede di formazione di un piano di valorizzazione della zona avente ambito pari all'intera z.t.o..

Tale piano potrà individuare entro il suo ambito anche aree da normarsi conformemente alle sottozone E2 come definita in seguito da questo articolo oltre che dalla L.R. 24/1985.

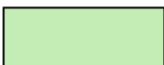
Il piano di valorizzazione agricola, nella cui predisposizione sarà da seguirsi fedelmente la guida metodologica prevista dalla D.G.R.V. n. 5833/86 e successive, dovrà prevedere:

- il recupero e la sistemazione definitiva delle cave dismesse;
- la valorizzazione del manto boschivo;
- la ridefinizione delle aree agricole da porre a coltura;
- la definizione di aree ed ambiti per insediamenti agrituristici;
- l'ubicazione degli allevamenti zootecnici.

(OOO) Zona ove è segnalata la necessità di un apposito studio di valorizzazione ambientale in rapporto alla qualità paesaggistica ed all'importanza che tale ambito riveste per la "tutela e valorizzazione della Valpolicella".



Sottozona E2



L'attività edificatoria della zona è regolata dalla L.R. 24/1985 e successive modifiche, articolo 11 E2 con la sola esclusione degli indici previsti all'articolo 3 della lettera G del punto 3 non rientrando tali coltivazioni nella vocazione culturale della zona.

Sottozona E3



L'attività edificatoria della zona è sempre regolata dalla L.R. 24/1985 e successive modifiche, senza esclusioni. Fermo restando la possibilità di riuso dei volumi esistenti, per quanto concerne il limite massimo di ampliamento delle case di abitazione compreso l'esistente è pari a mc 1200, incrementabili di ulteriori 300 mc per l'agriturismo.

In tutte le zone oltre a quelle previste dall'articolo 6 L.R. 24/1985 sono richieste le seguenti distanze:

- per gli edifici m 5 dai confini, fatte salve le fasce di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale ecc., m 10 tra i fabbricati, dalle strade articolo 4 D.M. 1404/1968;
- altezza max: m 7,50 in pianura, m 5 in collina, altezze maggiori sono ammesse per silos, serbatoi idrici ed attrezzature tecnologiche.

Gli ampliamenti di edifici ammessi dagli artt. 4 e 5 della L.R. 24/1985 devono nei limiti dell'esistente utilizzare gli eventuali rustici non necessari alla conduzione del fondo.

Gli impianti tecnologici di depurazione di materiali inquinanti provenienti dall'esercizio dell'attività agricola possono essere edificati anche in supero delle superfici ritenute ammissibili all'esercizio dell'attività purché rientranti nel limite previsto dall'articolo 2 della L.R. 24/1985.

Se consortili a tale limite concorrono le superfici delle aziende consorziate prevedendo in tal caso sottoscrizione pro-quota di vincolo decennale.

Gli eventuali nuovi rustici in sostituzione di preesistenti obsoleti, dismessi o non più funzionali alla conduzione del fondo dovranno essere vincolati a tale uso in modo da non poter neppure successivamente, venire utilizzati per altri scopi diversi.

Sono annessi rustici:

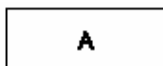
- gli annessi rustici in senso proprio che devono sempre essere in rapporto con la conduzione del fondo;
- gli allevamenti zootecnici;
- gli impianti per l'acquacoltura e le serre;
- gli impianti agroindustriali.

Essi sono edificabili una volta che sussistano le condizioni caratterizzanti previste dall'articolo 2 L.R. 24/1985 secondo le prescrizioni dello stesso.

La loro superficie deve essere dimostratamente commisurata alle effettive esigenze di conduzione del fondo rustico, con una superficie coperta che non potrà in nessun caso superare il 5% della superficie complessiva del fondo interessato all'intervento.

Per quanto concerne l'edificazione di nuovi annessi rustici, ivi comprese le stalle, le distanze previste ai commi precedenti dagli edifici residenziali in zona agricola, in presenza di nuclei perimetrati nel P.R.G. come corti storiche, (art. 9 - z.t.o. E4 di queste norme) si applicano dalla perimetrazione del nucleo stesso, essi comunque dovranno distare non meno di 200 m da corsi d'acqua ed essere sempre alla stessa distanza a valle di sorgenti.

(A) Allevamenti esistenti definiti ai sensi dell'articolo 2 L.R. 24/1985.



I relativi fabbricati debbono osservare le distanze previste dall'articolo 6 3° e 4° comma L.R. 24/1985, tali distanze misurate con gli stessi criteri delle fasce o zone di rispetto urbanistico, debbono essere osservate tanto nella costruzione o ampliamento dei relativi manufatti, quanto nell'edificazione di ogni altro edificio confinante che non sia destinato allo stesso uso oppure ad un uso con lo stesso compatibile.

4. Destinazione d'uso.

Le destinazioni principali riguardano la residenza e le strutture produttive in funzione della conduzione dei fondi agricoli come disciplinato dalla L.R. 24/1985.

Per gli edifici esistenti sono fatte salve le destinazioni attuali purché le stalle ed i depositi di materiali soggetti a fermentazione non siano sotto o soprastanti a locali destinati ad uso residenziale.

Per gli annessi rustici dismessi o non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli sono ammesse anche destinazioni d'uso inerenti:

- la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- l'artigianato al servizio dell'agricoltura;

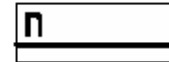
- i servizi e le strutture agrituristiche.

5. Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici.

Tali criteri devono tenere conto degli artt. 2, 4 e 5 della L.R. 24/1985 ed inoltre derivano dal combinato disposto dell'articolo 1 p. 13 (relativo alle zone residenziali) e dell'articolo 5 punto 5 (relativo alle zone produttive), circa tipologie, forme e materiali sono da privilegiarsi però soluzioni conseguenti a quelle tradizionali piuttosto che del tutto innovative. Gli annessi rustici dovranno essere realizzati tenendo conto della loro integrazione col paesaggio attraverso la creazione di barriere arboree o arbustive (per le essenze ammesse vedasi il precedente articolo 1 p. 13) di altezza in proiezione (al massimo sviluppo) almeno pari a quella degli edifici o del fronte sbancato più alto con una estensione non minore del lato maggiore degli edifici lungo una fascia di profondità non minore di m 20.

Nelle zone collinari, ferme restando le prescrizioni di utilizzare suoli con pendenza inferiore al 25%, le quantità di scavo non possono superare quelle di riporto.

ART. 9: CORTI AGRICOLE AVENTI SIGNIFICATO DI BENE CULTURALE.



1.

Si tratta di aree ed edifici ricadenti nella **sottozona E4** individuati di interesse ai sensi dell'articolo 10 delle L.R. 24/1985. I relativi perimetri individuati nelle tavole di P.R.G. n. 44 e n. 45 definiscono gli ambiti di riqualificazione paesaggistico-ambientali.

La tav. 61 definisce i modi ed i tipi di intervento per ogni ambito e per gli edifici in esso compresi.

In tali aree tanto che siano organizzate a prato quanto a brolo o semplicemente a colture agricole è proibito l'abbattimento delle piante di alto fusto, la trasformazione dei suoli e la costruzione di qualsiasi nuovo edificio, salvo i casi di sostituzione edilizia, come sotto specificato.

2. Attuazione

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività;
- Permessi di costruire;
- Strumenti urbanistici attuativi: Piano Particolareggiato, Piano di Recupero.

3. Interventi edilizi ammessi.

Gli edifici esistenti sono assoggettati alle prescrizioni di cui alla tav. 31 di P.R.G. alle norme relative alle Z.T.O. "A" e gli interventi sono quelli di cui alle lettere a, b, c, d, e, dell'articolo 3 della D.P.R. 380/2001, così come definiti dall'articolo 1 punti 4, 5, 6, 7, di queste norme.

Il ricorso agli strumenti urbanistici attuativi è sempre ammesso, obbligatorio soltanto nel caso che gli edifici previsti in sostituzione edilizia siano traslati rispetto al loro sedime, considerato come linea di massimo inviluppo da cui sono comunque ammessi scostamenti dell'ordine del 10% fermo restando il volume previsto dal P.R.G..

Tale piano attuativo non può mai interessare meno di un intero nucleo così perimetrato.

Per gli edifici ricadenti nei perimetri di cui al precedente punto 1 e precisamente delle aree individuate nelle tav. n. 44 e n. 45 di P.R.G., e non definiti nei modi e tipi di intervento previsti dalla tav. 61, sono ammessi gli interventi edilizi in Denuncia di inizio attività o Permesso di costruire di cui alle lettere a, b, c, d dell'articolo 3 della D.P.R. 380/2001, previa schedatura dello stesso edificio che verrà sottoposta al preventivo esame della Commissione Edilizia.

4. Destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dalla citata L.R. 24/1985.

Sono inoltre fatte salve le destinazioni d'uso attuali, privilegiando il recupero di quelle originarie nei complessi assoggettati a vincolo di restauro o ristrutturazione, alle condizioni di cui al precedente articolo 1 pp. 4, 5, 6, 7. Eventuali destinazioni d'uso non relazionate alla conduzione dei fondi, sono ammesse, con le procedure del successivo articolo 20, in deroga per: la residenza, le attività del terziario ed alberghiere in genere, quelle dell'artigianato di servizio all'agricoltura, l'agriturismo, esse dovranno comunque risultare compatibili con le tipologie ed il valore storico artistico degli edifici.

Nuovi annessi rustici sono edificabili solo all'esterno dei perimetri di protezione indicati e le distanze sono le stesse di quelle di cui al punto 3 del precedente articolo 8.

5

I criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione sono gli stessi allo stesso titolo prescritti all'articolo 1 punto 11.

6

I criteri generali per la progettazione e la costruzione di nuovi edifici, ove è ammesso previa demolizione dell'esistente ricostruire nuovi edifici, sono gli stessi allo stesso titolo prescritti dal precedente articolo 1 punto 13, con l'obbligo però di adottare le tipologie ed i materiali tradizionali della corte agricola ove è richiesto l'intervento.

ART. 10: Z.T.O. "F" - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE DI PUBBLICO INTERESSE.

Si attuano a mezzo di permesso di costruire:

- distanze: dalle strade ove non sia prescritto allineamento: articolo 17 L. 765/1967 - articolo 9 D.M. LL.PP. 1404/1968.
- distanze dai confini: contiguità oppure m 5;
- distanze tra pareti finestrate di edifici fronteggianti m 10.

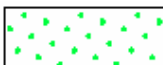
L'apposizione di insegne o tabelle è disciplinata dal precedente articolo 1 p. 17.

Istruzione:



destinazione d'uso: scuole materne, elementari e medie, palestre, abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max di 500 mc - If. = 3 mc/mq - Copertura max 33% area lotto.

Interesse comune:



destinazione d'uso: chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali culturali e ricreative, stazioni ed impianti ferroviari, centri intermodali, abitazioni per il personale di custodia.

If. = 3 mc/mq. Copertura max 60%.

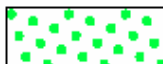
Servizi tecnologici:

copertura max 50%; vigono le stesse norme dell'articolo 5/1, 2, 3.

(F) Nell'ambito della zona fieristica gli interventi sono subordinati ad un progetto unitario al fine di un'ideale organizzazione dell'area ed un loro attento coordinamento;

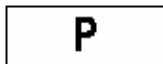


Parco, gioco, sport:



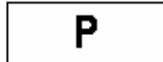
destinazione: edifici e costruzioni per lo sport, chioschi, abitazioni personale di custodia. If.=0,1 mc/mq - eventuali edifici copertura pari al 10% H max 10 m.

(P) Parcheggio:



destinazione d'uso: parcheggio anche a più livelli.

(*P) Parcheggio:



la realizzazione di questi parcheggi è assoggettata ad uno studio unitario di dettaglio che garantisca: l'accesso all'area z.t.o. C2 dalla viabilità retrostante la strada Provinciale; idonee soluzioni di arredo e schermatura arborea e pavimentazione delle aree, la salvaguardia ambientale dell'asse di accesso alla corte Prunee di Sopra.

Premesso che si tratta di aree destinate all'assolvimento degli standards di attrezzature e servizi pubblici di cui al D.M. 1444/1968 e L.R. 61/1985 le cui quantità sono dal P.R.G. definite per ogni destinazione: istruzione, interesse comune, parco-gioco-sport, parcheggio.

Si tratta di aree di proprietà tanto pubblica che privata, in quest'ultimo caso l'area o l'edificio sono vincolati a pubblico servizio e non sono soggetti ad esproprio quando tale funzione pubblica sia esercitata dal privato proprietario nei modi di legge.

Nelle aree e per gli edifici di proprietà pubblica appartenenti al demanio Comunale la realizzazione delle opere e delle attrezzature avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale.

Il Consiglio Comunale però può concedere tale realizzazione anche ai privati previa convenzione, ferma restando la destinazione specifica di sottozona per servizi di cui all'articolo 4 D.M. 1444/1968.

Le funzioni specifiche attribuite con apposito riferimento dalle tavole da 44 a 60 ad ogni area destinata all'assolvimento degli standards sono obbligatorie per quelle di proprietà di privati e dagli stessi esercitate, indicative soltanto nel caso di si tratti di aree ed edifici di proprietà pubblica.

In quest'ultimo caso, fermo restando che si tratta comunque di aree o di edifici con destinazione specifica a servizi di cui all'articolo 4 del D.M. 1444/1968, la loro definizione è demandata all'atto della deliberazione da parte del Consiglio Comunale del relativo progetto da assumersi nei modi di legge senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso. In particolare per ogni altra questione riguardante questo tipo di attrezzature e servizi l'edificazione sarà sottoposta al dettaglio delle presenti norme sia per quanto riguarda i prescritti interventi conservativi restauro o ristrutturazione sia per quanto concerne le qualità architettoniche, i materiali da impiegarsi, ecc., nelle nuove edificazioni e nella sistemazione delle aree scoperte.

Nelle aree e per gli edifici appartenenti al demanio dello Stato, la realizzazione avverrà, nei modi di legge, anche in deroga alle normative ed agli indici di zona, a cura delle Amministrazioni che ne hanno la gestione e la competenza territoriale.

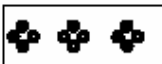
Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G., nelle z.t.o. F in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli stessi interventi di cui al successivo articolo 11 (5°-6°-7° comma) per gli edifici esistenti in fasce di rispetto stradale.

ART. 11: ZONE DI TUTELA: VERDE PRIVATO E FASCIA DI RISPETTO.



Previste nel P.R.G. anche se graficamente non sempre possono essere state individuate nella relativa tavola esse riguardano:

- 1) le aree soggette al dissesto idrogeologico e che presentano caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti;
- 2) la distanza minima dalle strade nella misura indicata dal D.M.LL.PP. n. 1404/1968 dalle ferrovie per una profondità minima di m 30 misurati dal binario esterno; dai corsi d'acqua, torrenti e canali per una larghezza minima dal ciglio esterno secondo l'articolo 27 della L.R. 61/1985; nel caso di corsi d'acqua tombati ed interrati mediante appositi manufatti la distanza minima ammessa è di m 5 dal filo esterno del manufatto stesso; sono fatte salve disposizioni diverse di organi competenti (Consorzi di bonifica, ecc.).
È confermato quanto previsto dalla L. 8/8/1985 n. 431 indipendentemente dal cartiglio di piano;
- 3) le aree cimiteriali nella misura di legge.
- 4) le aree boschive o destinate a rimboscimento e quelle per il rispetto dell'ambiente naturale;
- 5) le aree a protezione dei centri storici e di corti di antica origine od edifici monumentali isolati;
- 6) le fasce di rispetto dagli edifici industriali dai depositi di materiali insalubri e pericolosi, dalle pubbliche discariche, dalle opere di presa degli acquedotti nella misura indicata dall'allegato grafico.
- 7) le aree sottoposte a vincolo ai sensi delle Legge 1089/1939 (ora D. Lgs. 42/2004).



Le zone di rispetto stradale possono essere destinate alla realizzazione: di nuove strade ed ampliamento di quelle esistenti, corsie di servizio, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, o all'ampliamento di impianti di depurazione esistenti.

È ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburanti, ed ancora l'uso quali superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportino la realizzazione di manufatti nel sopra o nel sottosuolo previo parere delle autorità competenti a seconda trattasi di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale (articolo 25 L.R.

61/1985); nel caso che il rispetto cimiteriale si rivolga verso strade pubbliche, linee ferroviarie ecc. sono ammessi affacciata sulle stesse, previo parere di cui sopra, impianti di carburante come nelle zone di vincolo stradale.

Le fasce di rispetto di applicano obbligatoriamente al di fuori delle zone esistenti ed urbanizzate; all'interno di quest'ultima ove previste dall'allegato grafico. Le aree di rispetto di cui ai precedenti punti 2, 5, 6, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici esistenti in tutte queste zone sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3 a, b, c, d, della D.P.R. 380/2001 ad esclusione degli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale per i quali è consentita unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento dei volumi. Eventuali ampliamenti per gli edifici di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termo-idro-sanitari nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini o simili) o la costruzione di garage sono ammessi per una sola volta nella misura di 30 mc a condizione che l'ampliamento non superanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, è fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7 della L.R. 24/1985.

La demolizione è ricostruita in area adiacente è ammessa nei casi ed alle condizioni previste dal terzultimo comma dell'articolo 27 L.R. 61/1985.

La destinazione d'uso per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto è residenziale oppure residenziale - agricola compresi i relativi annessi rustici, sono comunque fatte salve le destinazioni d'uso anche diverse in essere alla data di adozione del P.R.G.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di aree classificate verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, eventuali ampliamenti ai sensi della L.R. 24/1985 fino ad un massimo di 600 mc.

Per gli edifici ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della Legge 1089/39, previo parere preliminare della competente Soprintendenza ai Monumenti, sono solo consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

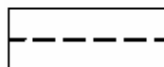
Ai fini dell'applicazione del D.M. 21/1/1984 nelle aree fluviali o forestali assoggettate a vincolo ai sensi della Legge 1497/39, anche quando questo non sia graficamente individuato nelle tavole di P.R.G., l'edificazione si attua alle condizioni di legge previo parere del competente ufficio per i beni ambientali.

Nelle aree scoperte è inoltre ammesso quanto previsto per lo stesso tipo di aree dall'articolo 1 p. 10, con la sola esclusione dei garages interrati.

Nelle aree di rispetto cimiteriali è ammessa la costruzione di piccoli chioschi (max 50 mq coperti e h 3,50 m) per la vendita di fiori.

Le fasce di rispetto ferroviario e degli impianti ferroviari di cui all'articolo 27 della L.R.61/1985, sono normalmente destinate alla posa di nuovi binari, all'ampliamento degli impianti e delle installazioni esistenti anche con nuovi edifici destinati all'esercizio ferroviario, o ad usi ad esso connessi previsti dall'Ente Ferrovie dello Stato o subordinati comunque alla sua approvazione.

ART. 11 BIS: FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI



Il P.R.G. identifica, con apposita grafia, il tracciato degli elettrodotti esistenti che interessano il territorio comunale. Eventuali nuovi tracciati potranno essere inseriti previa realizzazione e acquisizione della idonea documentazione.

Gli elettrodotti estendono una fascia di rispetto che si determina a partire dall'asse centrale delle loro campate e di pari ampiezza rispettivamente sulla destra e sulla sinistra delle stesse.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti sono identificate sulla tavola 44 del P.R.G secondo il prospetto sotto riportato:

IDENTIFICAZIONE ELABORATO GRAFICO	DENOMINAZIONE	TENSIONE kV	FASCIA DI RISPETTO	GESTORE
A	BUSSOLENGO S. SALVAR – S. MASSENZA	220	70 m	ENEL DT
B	ALA – DOMEGLIARA	132	50 m	FF.SS.
C	DOMEGLIARA – VERONA	132	50 m	FF.SS.
D	ALA – BUSSOLENGO S. SALVAR	220	70 m	ENEL DT

Nel caso di incongruenza tra la individuazione sulla tavola di P.R.G. delle fasce di rispetto e l'individuazione reale, si dovrà assumere sempre quest'ultima.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, non è di norma consentita la presenza di abitazioni e di altri luoghi di abituale e prolungata permanenza da parte dell'uomo e delle sue attività lavorative e ricreative. A tale proposito per prolungata permanenza si intende un periodo superiore alle 4 (quattro) ore giornaliere, così come indicato dall'articolo 3

della bozza di D.P.C.M. relativo ai limiti di esposizione ai valori di attenzione e agli obiettivi di qualità per la tutela della salute della popolazione nei confronti dei campi elettromagnetici generati da frequenze o da impianti fissi non contemplati dal D. M. n° 381/1998.

Salvo quanto disposto dai precedenti commi è inibita ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di sopraelevazione e ogni altro intervento realizzabile ai sensi della normativa di zona. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione della variante per l'individuazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e il restauro, così come definiti dall'articolo 3 della Legge 457/1978.

Ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1432 del 31.05.2002 sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché la nuova edificazione di lotti che, alla data di adozione della variante per l'individuazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, risultassero inedificati, previa verifica da effettuarsi da parte di tecnico abilitato, secondo le procedure e le modalità tecniche in corso di determinazione da parte della Regione Veneto, ed a cura e spese degli interessati, che all'esterno delle abitazioni, dei luoghi di abituale permanenza dell'uomo e ad un'altezza dal suolo di 1,5 metri, il campo elettrico non superi il valore di 0,5 kV/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0,2 µT (microTesla). La relazione tecnica di rilevazione e di compatibilità ambientale dell'intervento è parte integrante e fondamentale degli elaborati progettuali relativi ad opere da realizzarsi su edifici ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Non è ammesso il frazionamento, successivo alla data di adozione della variante per l'individuazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, a fini edificatori di lotti esistenti e la realizzazione di nuove aree edificabili di fatto, anche se soggette a piano di attuazione.

Non è parimenti ammessa l'edificazione in aree di espansione anche se già individuate dal P.R.G. alla data di adozione della variante per l'individuazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti.

I vincoli presenti decadono qualora venissero dismessi o smantellati gli elettrodotti.

ART. 12: VERIFICA GEOLOGICO – TECNICA.

Per tutti i nuovi fabbricati ricadenti nelle aree del territorio comunale per cui nelle tavole 44, 45, 49, in scala 1:5000 e 1:1000 è prescritta la preventiva indagine geologica, è fatto obbligo prima del rilascio del permesso di costruire / denuncia di inizio attività, procedere ad opportuna verifica geotecnica del terreno.

ART. 13: AREA SOTTOPOSTA A PREVENTIVO PIANO DI RISANAMENTO IDROGEOLOGICO.

Si tratta dell'area centrale della frazione di Monte individuata nella tav. n. 45 scala 1:5000 e tav. n. 60 scala 1:1000. In tale area fino a quando non sarà completata e collaudata dalle competenti autorità la bonifica ed il risanamento dei suoli franosi non è ammessa l'edificazione e per gli edifici esistenti potranno essere condotte operazioni di ordinaria manutenzione, ristrutturazione, stabilizzazione e rafforzamento delle preesistenze.

ART. 14: INDICI DI FABBRICAZIONE.

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- Densità edilizia fondiaria;
- Densità edilizia territoriale;
- Indice di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

ART. 15: SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generali ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

Per i volumi edilizi esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

Tale area è comunque da considerarsi ad ogni effetto vincolata in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dell'edificio o degli edifici.

Della "superficie fondiaria pertinente" non possono far parte e quindi non risultano computabili agli effetti del volume edificabile gli spazi pubblici o destinati all'uso pubblico, qualunque ne sia il proprietario.

Unica eccezione il caso che l'edificio o gli edifici siano stati edificati a seguito di un piano attuativo planivolumetrico con compensazione dei volumi e quindi le aree che garantivano la corrispondenza tra volumi e superficie fondiaria pertinente siano state cedute in uso pubblico in supero degli standard richiesti o previsti per legge. La superficie fondiaria pertinente non si calcola per quegli edifici che abbiano una destinazione d'uso di carattere pubblico. In tal senso non si avrà la verifica dell'area di pertinenza volumetrica, ma occorrerà distinguere nella superficie fondiaria le aree che non abbiano la stessa destinazione d'uso dell'edificio o degli edifici.

Non sono da detrarre dalla superficie fondiaria pertinente le aree di proprietà privata sulle quali insistono porzioni di edificio adibite o da adibire ad uso pubblico, quali ad esempio porticati, gallerie veicolari e pedonali, ecc.. Nel caso di difformità fra la consistenza catastale e quella di un'area, dovrà assumersi sempre quest'ultima.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo non edificandi sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo relativi atti di compravendita sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza delle possibilità edificatorie computate in base agli indici di fabbricazione.

ART. 16: DESTINAZIONE D'USO.

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera o di un'area, si intende il complesso di usi o funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano o dovranno soddisfare.

Le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. hanno significato tassativamente prescrittivo e inderogabile ove non diversamente previsto non possono essere derogate dai piani attuativi e pertanto devono essere trascritte nella licenza d'uso o di abitabilità ed in tutti gli atti amministrativi pubblici o privati che riguardano l'edificio, l'opera o l'area.

Nel caso di inosservanza della destinazione si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

ART. 17: DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.

Si definiscono i seguenti elementi geometrici e i relativi metodi di misurazione:

a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi, scarpate relative, ecc.), misurata in proiezione orizzontale;

b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m 1,50 e le scale aperte fino a m 1,50.

c) fermo restando che l'altezza del fabbricato qualora terreno e strada siano orizzontali: è la differenza tra la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile e la quota media del terreno; se invece terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla

costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso, nelle sole z.t.o. B1, B2 e C1 è ammesso risvoltare l'altezza maggiore a monte ed a valle per una profondità di 10 m nei casi e nei casi e conformemente all'abaco di cui alla tab. B allegata;

d) altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda e del parapetto pieno e della media dei timpani;

e) volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno, con la sola esclusione delle logge rientranti fino ad un max. di 1,50 m e dei volumi tecnici, torri di scale, torri di ascensori, camini.

Nel computo dei volumi non si considerano i piani sottotetto qualora essi siano coperti da falde con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota del pavimento all'imposta delle falde inclinate, sempre che non siano abitabili ed abbiano destinazione accessoria.

In relazione dell'andamento dei muri perimetrali (rientranze, terrazze, ecc.) la tolleranza per parti con dislivello tra pavimento e imposta del tetto superiore a 60 cm non deve andare oltre il 20% della lunghezza di ogni singolo prospetto del sottotetto medesimo.

Qualora vi siano locali di dimensioni abitabili, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

Qualora l'accesso ai vani eventualmente ricavati nel sottotetto non computato, avvenga dal vano scale comune a più abitazioni, in esso sono ammessi soltanto vani di servizio (soffitte, stenditoi, ecc.) ad uso condominiale.

f) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi, e scarpate relative, marciapiedi, ecc.);

g) distanza dai confini: è il raggio minimo misurato in proiezione orizzontale tra il perimetro della superficie coperta e i confini di proprietà;

h) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo;

i) distanza da stalle e concimaie: è la distanza minima misurata radialmente sul piano orizzontale.

ART. 18: DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITÀ.

Qualora un'area risulti compresa in zone aventi indice diverso, sarà ad essa attribuito un indice di fabbricabilità pari agli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie. Per le zone indicate devono essere rispettate le norme relative alle singole zone.

Le distanze tra i confini possono essere derogate purché tra i privati confinanti sia sottoscritto atto notarile di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi" registrata e trascritta con cui vengono garantite le prescritte distanze tra edifici. Nelle zone di nuova urbanizzazione non possono essere destinati ad uso commerciale o pubblico i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade larghe meno di 5,00 m.

Nelle zone vicine a pubbliche installazioni e nelle zone interessate da linee elettriche ad alta tensione, devono essere osservate le norme previste dalle leggi, relative a distanze ed altezze.

È tollerata la costruzione di cinte sul confine del suolo pubblico quando esse vengano costruite in materiali stabili.

Fuori del perimetro delle aree zonizzate debbono osservarsi nella edificazione le distanze minime prescritte dalla vigente legislazione a protezione del nastro stradale, dei corsi d'acqua, delle sedi ferroviarie, ecc., misurate a partire dal ciglio o dal piede dell'eventuale scarpata, anche quando graficamente non indicate o indicate a valori inferiori nei grafici di P.R.G..

I vincoli aventi carattere sanitario, anche se non indicati graficamente (cimiteri, depuratori, discariche, allevamenti di cui all'art. 2 della L. R. 24/1985, ecc.), precludono la costruzione di nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto, ma anche l'avanzamento degli impianti che ne sono all'origine nei confronti di edifici preesistenti, o del perimetro delle z.t.o. di tipo A, B, C, D, F di P.R.G., ubicate a valori inferiori a quelli stabiliti da queste norme o dalla legislazione vigente.

ART. 19: DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) Cortile: è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a 2,50 m, con rapporto tra pieni e vuoti superiori a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
- b) Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- c) Chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
- d) Cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

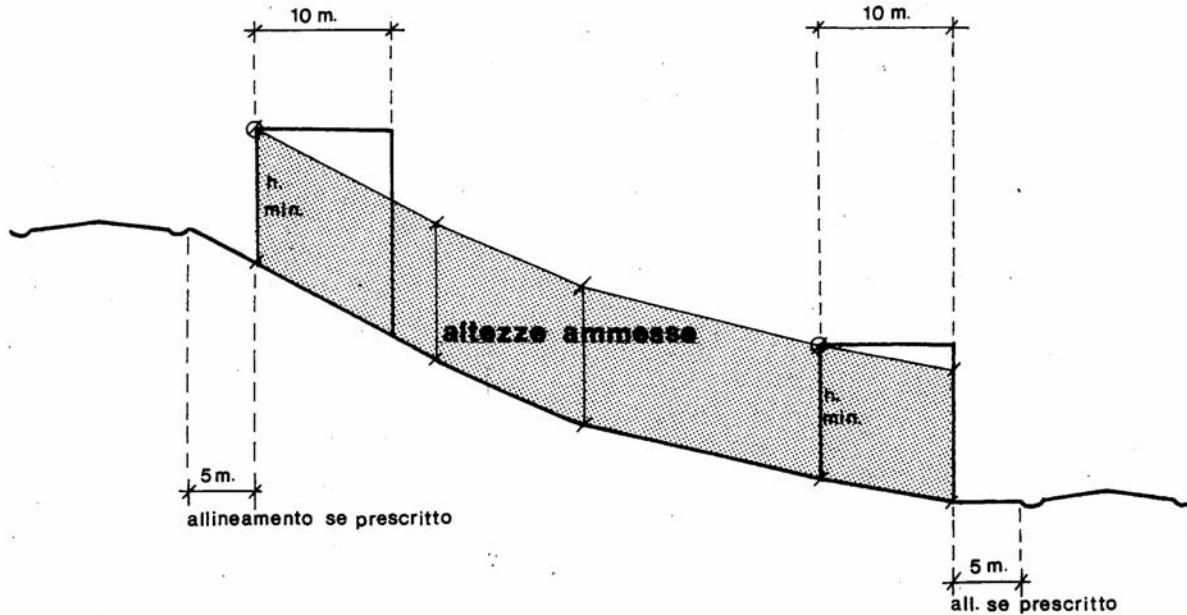
ART. 20: DEROGHE.

Il Sindaco può rilasciare licenza in deroga alle norme ed alle previsioni del P.R.G. quando trattasi di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico e generale ai sensi dell'art. 80 della L. R. 61/1985.

TAB. A – GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DI STATO ATTUALE.

Omissis.

TAB. B – ABACO ALTEZZE SU TERRENI A QUOTE DIVERSE z.t.o. B1, B2, C1.



INDICE DELLE TAVOLE

P.R.G. intero territorio comunale	tav. 44
P.R.G. intero territorio comunale	tav. 45
P.R.G. reti tecnologiche	tav. 46
P.R.G. reti tecnologiche	tav. 47
Modi e tipi di intervento Sant'Ambrogio	tav. 48
Coordinamento generale degli interventi Sant'Ambrogio	tav. 49
Coordinamento generale Prunee	tav. 50
Modi e tipi di intervento Domegliara	tav. 51
Coordinamento generale degli interventi Domegliara	tav. 52
Modi e tipi di intervento Gargagnago	tav. 53
Coordinamento generale degli interventi Gargagnago	tav. 54
Modi e tipi di intervento Monteleone	tav. 55
Coordinamento generale degli interventi Monteleone	tav. 56
Modi e tipi di intervento Ponton	tav. 57
Coordinamento generale degli interventi Ponton	tav. 58
Modi e tipi di intervento Monte e San Giorgio	tav. 59
Coordinamento generale degli interventi Monte e San Giorgio	tav. 60
Modi e tipi di intervento corti agricole	tav. 61
Legende	tav. 62
Dimensionamento	tav. 63