

COMUNE DI SALZANO

Variante al **P.R.G.**
del Centro Storico di Salzano
capoluogo

progettista: arch. Michele Michieletto

consulente: prof.arch. Marcello Mamoli

collaboratori

alla progettazione: arch. Aurelio Chinellato - arch. Giovanni Claudio Noventa

elaborato

N° progress. Elaborati

22

Argomento

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data redazione variante: Salzano 31 Marzo 2004

Elaborato come da approvazione avvenuta con D.G.R.V. n. 929 il 03 Aprile 2007

TITOLO I IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Art. 1

(Variante al PRG per il Centro Storico del Capoluogo)

1. Il Comune di Salzano, ai sensi del vigente ordinamento in materia urbanistica e dei beni culturali redige la presente Variante al Piano Regolatore comunale, relativa al Centro Storico del Capoluogo di seguito indicata come Variante C.S.C.
2. Il perimetro del Piano comprende, in un unico ambito territoriale omogeneo, il territorio del Centro Storico di Salzano capoluogo, determinato in base alle risultanze dell'Atlante dei Centri Storici predisposto dalla Regione Veneto in attuazione della L.R. 31.05.1980 n. 80, ed alle successive indagini documentali ed ai rilievi urbanistico edilizi effettuati in sito ed opportunamente rielaborati, al fine di provvedere alla tutela dell'identità storico culturale dell'insediamento.
3. La presente Variante C.S.C. assume anche il ruolo di strumento di conservazione e salvaguardia dei beni culturali, paesaggistici ed ambientali, per quanto di competenza del Comune e di conseguenza il territorio incluso nel perimetro oggetto di piano costituisce ambito di tutela ai sensi del vigente ordinamento ed in particolare del Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

Art. 2

(Elaborati di Piano)

1. La presente Variante C.S.C. é costituita dai seguenti elaborati, che vengono contrassegnati sia in ordine progressivo che con la numerazione convenzionale della Grafia Unificata della Regione Veneto.

A -- Elaborazioni di Variante inerenti la pianificazione urbanistica generale comunale:

Progr. Num. convenz.- Argomento e scala grafica.

- 01) **Tav. 13.3.1** - Estratto PRG vigente (**scala 1:2000**);
- 02) **Tav. 13.3.1.1** - Perimetri ed individuazione edifici (**scala 1:1.000**);
- 03) **Tav. 13.3.1.2** - Individuazione perimetri e vincoli su base catastale (**scala 1:2000**);
- 04) **Tav. 13.3.1.3** - Estratto PRG vigente modificato dalla Variante Zona A (**scala 1:2000**).

B -- Elaborazioni di Variante inerenti la pianificazione del Centro Storico del capoluogo:

ANALISI

Progr. Num. convenz.- Argomento e scala grafica.

- 05) **Tav. 13.3.1.4** - Destinazioni d'uso (**scala 1:1000**);
- 06) **Tav. 13.3.1.5** - Stato di conservazione degli edifici (**scala 1:1000**);
- 07) **Tav. 13.3.1.6** - Inserimento nel contesto storico ambientale (**scala 1:1000**);

PROGETTO:

- 08) **Tav. 13.3.1.7** - Interventi ammessi (**scala 1:1000**).

C -- Elaborazioni di Variante in sviluppo particolareggiato.

ANALISI -

Progr. Num. convenz.- Argomento e scala grafica.

- 09) **Tav. 15.1** - Destinazioni d'uso - Sezioni stradali (**scala 1:500; 1:200**);
- 10) **Tav. 15.2** - Articolazione dei corpi edilizi e coperture (**scala 1:500**);

- 11) **Tav. 15.3.1** - Profili su Via Roma - Osservazioni critiche e documentazione fotografica (scala 1:200);
- 12) **Tav. 15.3.2** - Profili su Via Roma - Osservazioni critiche e documentazione fotografica (scala 1:200);
- 13) **Tav. 15.3.3** - Profili su Via A. De Gasperi - Osservazioni critiche e documentazione fotografica (scala 1:200);
- 14) **Tav. 15.3.4** - Via Roma nel primo '900- Ricostruzione dei prospetti originari.

PROGETTO:

Progr. Num. convenz.- Argomento e scala grafica.

- 15) **Tav. 15.4.1** - Interventi ammessi (scala 1:500);
- 16) **Tav. 15.4.2** - Articolazione dei corpi edilizi e coperture - Sezioni Stradali (scala 1:500; 1:200);
- 17) **Tav. 15.4.3.1** - Profili su via Roma - Interventi prescritti (scala 1:200);
- 18) **Tav. 15.4.3.2** - Profili su via Roma - Interventi prescritti (scala 1:200);
- 19) **Tav. 15.4.3.3** - Profili su via De Gasperi - Interventi prescritti (scala 1:200);
- 20) **Tav. 15.4.4** - Viste prospettive;
- 21) **Schede Guida degli Ambiti soggetti a Piano Attuativo e Schede Interventi Puntuali;**
- 22) **Norme Tecniche di Attuazione.**

D -- Elaborazioni illustrative di corredo:

- 23) **Relazione;**
- 24) **Documentazione fotografica;**
- 25) **Schede di indagine urbanistica Fabbricati ed Accessori.**

Art. 3
(Finalità e contenuti)

1. La Variante C.S.C. al Piano Regolatore Generale di Salzano ha le seguenti finalità, in armonia con la vigente disciplina di livello sovraordinato in ordinamento:

- a) tutela, salvaguardia, recupero e valorizzazione dell'insediamento di origine storica nei suoi caratteri fisici, con particolare attenzione all'identità storico culturale del nucleo di Salzano;
- b) sostegno alle forme di conservazione, riqualificazione ed eventuale riorganizzazione del tessuto insediativo di origine storica;
- c) promozione del moderno sviluppo economico e sociale della popolazione residente, attuale e futura, e del suo ambiente di vita, mantenendone ed elevandone la qualità complessiva nei modi compatibili con la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali e culturali, di cui il Centro Storico è testimonianza materiale;
- d) opzione preferenziale per quante, tra le forme di tutela e di sviluppo di cui ai punti a) b) e c) precedenti, consentano eventuali proficue sinergie pianificatorie ed attuative assieme ai soggetti che vi possano opportunamente concorrere, e cioè:
 - con gli Enti sovra-ordinati di qualunque livello, aventi ruolo di pubblica istituzione, o di erogatori di servizi pubblici o di servizi di pubblico interesse;
 - con tutti i cittadini, che a titolo personale o per il tramite di persone giuridiche, operano coerentemente agli indirizzi della pianificazione con iniziative individuali, aziendali, di categoria economica o di raggruppamento associativo.

Art. 4
(Procedimenti)

1. Il Comune di Salzano adotta la presente Variante C.S.C. al PRG nelle forme di legge, come stabilito dal vigente ordinamento.
2. Il procedimento per la sua pubblicazione, per il deposito, per la presentazione delle eventuali osservazioni nonché per le controdeduzioni comunali, avviene con le modalità dei Piani Regolatori di competenza dei Comuni.
3. Nelle more di attuazione del passaggio di competenze in materia urbanistica previsto dalle riforme quadro dell'Amministrazione Locale, l'approvazione della presente Variante resta adempimento della Regione, che eventualmente potrà introdurre d'ufficio le eventuali modifiche di coordinamento, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza.

Art. 5
(Prevalenza e misure di salvaguardia)

1. Nell'ambito del perimetro di competenza, la presente Variante C.S.C. integra, modifica e sostituisce nei contenuti tecnici e normativi la Strumentazione Urbanistica comunale in vigore così costituita:

a) **Piano Regolatore Generale**, approvato dalla Regione con DGR. n. 2142 del 26.04.1978, così come successivamente modificato ed integrato dalle Varianti di seguito elencate;

b) **Variante al PRG**, in materia di Adeguamento alla L.R. n. 80/1980, approvata dalla Regione con DGR n. 6857 del 29.11.1991 e successivamente aggiornata ed approvata con DGR n. 3499 del 27.07.1994;

c) **Variante Generale al PRG (Zone Insediate)**, corredata dal relativo dimensionamento, adottata con Delibera del CC n. 45 del 12.10.1996 ed approvata dalla Regione con DGR n. 1772 del 19.05.1998, alla quale sono seguite Varianti Parziali ai sensi della L.R. 21/1998 che non hanno mai interessato l'ambito del Centro Storico.

Restano in vigore solo le disposizioni normative delle NTA del PRG vigente e del Regolamento Edilizio che non siano in contrasto con la sopravveniente normativa di Variante C.S.C.

2. Con la approvazione della presente Variante C.S.C., essa assume pienamente vigore di legge, e nell'area perimetrata di pertinenza, conferma il dimensionamento approvato dalla Regione con DGR n. 1772 del 19.05.1998 e ne ripartisce le residue disponibilità in termini di capacità insediativa residua nell'ambito del Centro Storico, come stabilito dagli elaborati grafici di variante.

3. Misure di salvaguardia. L'adozione della presente Variante C.S.C al Piano Regolatore Generale da parte del Comune di Salzano comporta la contestuale ed immediata entrata in vigore delle norme di salvaguardia ai sensi del vigente ordinamento.

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO

Art. 6 (Zonizzazione)

1. La presente Variante C.S.C., alle Tavole di Progetto predisposte e sviluppate alle varie scale significative, in attuazione della vigente disciplina in materia urbanistica, di tutela del territorio e dei beni architettonici, paesaggistici ed ambientali:

- a) individua e definisce il territorio comunale del capoluogo Salzano classificato come Zona Territoriale Omogenea (ZTO) A- Centro Storico, ai sensi del vigente ordinamento;
- b) stabilisce, per tutto l'ambito perimetrato come ZTO -A, la disciplina di tutela prevista dal vigente ordinamento per le aree urbane con insediamenti di origine storica avente interesse culturale paesaggistico ed ambientale;
- c) evidenzia gli ambiti particolari ed i complessi di edifici e spazi, ricadenti all'interno del perimetro della ZTO-A, che sono soggetti a vincoli di tutela dei beni culturali, monumentali, archeologico industriali, ambientali e della percezione dei medesimi, stabiliti, dai competenti organi superiori in materia, come aventi interesse culturale paesaggistico ed ambientale in sede di strumentazione urbanistica da parte del Comune di Salzano per quanto di competenza;
- d) definisce gli ambiti soggetti alla disciplina dei redigendi Strumenti Urbanistici Attuativi, ovvero a disciplina particolareggiata per complessi di edifici e/o spazi significativi;
- e) definisce le unità edilizie e le relative pertinenze di riferimento, ai fini della applicazione delle discipline in materia urbanistica, edilizia e dei beni culturali e stabilisce per ciascuna il regime normativo da applicarsi.

2. Le disposizioni urbanistiche sui regimi di tutela e trasformabilità massima ammessa, gli indici edilizi ed i parametri e le norme per l'attività edilizia previsti ai sensi del vigente ordinamento sono fissati, edificio per edificio particolareggiatamente, dagli elaborati grafici di progetto della presente Variante C.S.C., integrati con le specificazioni e con la disciplina stabilita negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per il Centro Storico del capoluogo (NTA-CSC), che saranno sostitutive e/o prevalenti rispetto a quelle del Piano Regolatore Generale previgente e del Regolamento Edilizio.

Art. 7 (Zona A - Centro Storico di Salzano capoluogo)

1. Centro Storico. Il Centro Storico del capoluogo di Salzano costituisce l'ambito territoriale della Zona A oggetto di Variante ed è individuato ai sensi della vigente disciplina urbanistica nazionale e regionale.

2. Valenza ambientale, tutela e salvaguardia. La presente Variante C.S.C. riconosce il nucleo originario del capoluogo come Centro Storico conforme ai criteri fissati dalla Regione per la delimitazione e tutela degli insediamenti, urbani o assimilabili, di origine anteriore al periodo della Rivoluzione Industriale, significativamente dislocati e sviluppati nell'ambito del territorio, che ancora mantengono evidenti o riconoscibili caratteri dell'identità storico culturale della comunità insediata sotto il profilo morfologico, tipologico ed architettonico.

Nella loro configurazione d'insieme, essi vengono riconosciuti, ai fini urbanistici, come documenti materiali, originali e non ripetibili, a rischio di degrado o cancellazione, dei caratteri elaborati dalla

civiltà locale, come forme consolidate di organizzazione dell'ambiente fisico, conservate e sviluppate attraverso coerenti evoluzioni e sedimentazioni.

In quanto tale il Centro Storico di Salzano capoluogo così come ricompreso nella Zona A dalla presente Variante è assoggettato, ai fini degli interventi edilizi ed urbanistici, a disciplina di tutela e salvaguardia ambientale, obbligatoria per la regolare attuazione di interventi di recupero, riqualificazione, rivitalizzazione e valorizzazione, sia a livello edilizio che urbanistico-ambientale.

Di conseguenza gli interventi edilizi o urbanistici ricadenti in Zona A sono soggetti al parere degli organi preposti, sovraordinati o comunali, competenti in materia di tutela culturale, paesaggistica ed ambientale, nelle forme previste dalla vigente normativa.

3. Obiettivi per la Zona A- Salzano capoluogo. La definizione e delimitazione della Zona A, per la realizzazione degli obiettivi della presente Variante ha la funzione di assicurare e promuovere:

--a) **la tutela** - intesa come conoscenza, salvaguardia e conservazione attiva - degli insediamenti storici nella loro completa consistenza edilizia e complessa articolazione morfologica, per quanto concerne i caratteri ambientali: costruttivi, funzionali e percettivi, propri delle singole parti e d'insieme;

--b) **la manutenzione; il recupero edilizio, urbanistico, ambientale ed infrastrutturale; la riqualificazione fisica e funzionale** degli aggregati edilizi esistenti e delle sequenze di spazi, edifici e manufatti interposti e circostanti, compresi quelli che, pur non avendo intrinseche caratteristiche di storicità o di rilevanza culturale, possono comunque concorrere utilmente a mantenere i caratteri propri del contesto e contribuire a realizzare la disciplina propria della Zona A;

--c) **la rivitalizzazione** dell'insediamento di origine storica, intesa come moderna fruizione individuale e collettiva, pubblica e privata dei complessi di spazi ed organismi edilizi che vi rientrano, da attuarsi esclusivamente secondo modalità di intervento e d'uso compatibili con i principi di tutela e di conservazione ambientale del contesto di origine storica, attuati nella loro interpretazione più appropriata a conseguire le finalità della presente Variante;

--d) il realizzarsi di condizioni idonee di **permanenza o di reinserimento delle forme residenziali tradizionali e delle attività economiche e culturali tipiche dei nuclei storici**, ovvero di **forme abitative ed attività nuove, che si adattino alle strutture edilizie ed urbane tradizionali**, senza stravolgerne i caratteri significativi quanto ad assetto morfologico, tipologico o percettivo.

Art. 8

(Destinazioni d'uso)

1. Nella Zona A, compatibilmente con quanto previsto dalle presenti N.T.A.-C.S.C. e con le vigenti norme in materia urbanistica, di edificazione, di igiene edilizia e del territorio, sono ammesse, le destinazioni d'uso come definite ed articolate ai punti seguenti.

A--Residenza. E' ammessa correntemente la residenza in tutte le sue articolazioni, ed in particolare:

-----**A.1- residenza urbana in edifici di civile abitazione** e relativi annessi.

Sono inoltre ammesse, sotto le condizioni di compatibilità di seguito specificate, forme tipiche dei centri storici di residenza connessa ad attività economiche quali:

-----**A.2- residenza connessa al secondario** (artigianato di servizio, artigianato produttivo), favorendo la conservazione delle forme tipiche insediative delle minute attività artigianali, inserite appropriatamente nel tessuto edilizio tradizionale;

-----**A.3- residenza connessa al terziario** (commercio al minuto e all'ingrosso, professioni, servizi e/o assimilabili), con conservazione ed eventuale estensione delle forme tipiche insediative delle minute attività commerciali, professionali e di servizio nel tessuto edilizio tradizionale; il tutto secondo le modalità specificate ai punti ed ai commi seguenti del presente articolo.

B--Artigianato. Questa destinazione d'uso ammette le attività di servizio o produttive che:

-----**a)** si possano regolarmente svolgere nei locali interessati in condizioni di sufficiente disponibilità di superficie complessiva e suddivisa per funzioni quanto a: lavorazione, esposizione e magazzino;

-----**b)** possano effettuarsi, in spazi congruenti con quelli offerti dagli edifici esistenti, tipici dei centri storici (escluse però tutte le superfetazioni e/o le costruzioni precarie), senza per questo comportare improprie trasformazioni, costruttive e strutturali o distributive, degli immobili sia esterne che interne, in relazione al contesto del tessuto storico.

Sono comunque **esclusi** dalla Zona A i laboratori con superficie lorda di lavorazione pari o superiore a mq. 150 e superficie lorda complessiva (lavorazione + magazzino + vendita + accessori, etc.) di superficie pari o superiore a mq. 250.

Sono perciò ammesse in generale, e comunque sempre e solo nei limiti consentiti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia ed igienico sanitaria relativa ad ogni specifica categoria di produzione e/o lavorazione, destinazioni d'uso inerenti a:

-----**B.1 artigianato di servizio per la persona o per la casa o per le aziende e professioni**, eventualmente comprendente anche la vendita al minuto degli specifici prodotti connessi al settore merceologico proprio dell'attività;

-----**B.2 artigianato produttivo di tipo manifatturiero leggero** con eventuale accessoria attività di vendita al minuto o all'ingrosso dei prodotti aziendali, a condizione che la destinazione d'uso sia già in essere, o sospesa, o cessata e l'attività si possa efficacemente svolgere o riprendere o variare in conformità alle presenti Norme.

C--Commercio. Questa destinazione d'uso ammette le attività della rete di vendita che si possano regolarmente svolgere in condizioni di:

-----**a)** sufficiente disponibilità di superficie per vendita (stabilita compatibilmente con il vigente Piano di Adeguamento della Rete di Vendita e/o della disciplina vigente per gli esercizi commerciali) per esposizione e per magazzino;

-----**b)** che possano effettuarsi in spazi edificati congruenti con quelli offerti dagli edifici esistenti, tipici dei centri storici (escluse però tutte le superfetazioni e/o le costruzioni precarie o definitive non regolari), senza per questo comportare improprie trasformazioni costruttive, strutturali o distributive degli immobili, sia interne che esterne, o delle pertinenze, in relazione al contesto del tessuto storico.

Sono comunque **esclusi** dalla Zona A - Salzano Capoluogo i nuovi insediamenti, trasferimenti o ampliamenti che portino supermercati alimentari e gli esercizi di qualunque Tabella Merceologica

o settore merceologico ad avere superficie di vendita (calcolata secondo le modalità del Piano di Adeguamento della Rete di Vendita e/o della disciplina vigente per gli esercizi commerciali) pari o superiore a mq. 400; e/o aventi superficie lorda complessiva (vendita + magazzino ed accessori), calcolata secondo le vigenti modalità previste dalla normativa urbanistica-edilizia, pari o superiore a mq. 500.

Negli spazi pubblici in Zona A del Centro Storico di Salzano è previsto lo svolgimento del commercio ambulante, nei giorni di mercato, in occasione di fiere ed eventi pubblici.

Detta attività si esercita, esclusivamente da parte di chi è regolarmente abilitato, nei luoghi e nei tempi stabiliti dall'Amministrazione con appositi provvedimenti ai sensi della vigente normativa del settore.

In particolare, in attuazione della presente Variante saranno oggetto di un unico dispositivo coordinato tutte le determinazioni inerenti la delimitazione degli spazi, le modalità ed i tempi di assegnazione ed occupazione degli spazi pubblici, di organizzazione della circolazione autoveicolare e pedonale, la riserva degli spazi di sicurezza e di accesso a pubblici servizi ed alle pertinenze private.

Tali determinazioni terranno motivatamente conto dei caratteri culturali dei complessi avente rilevanza monumentale, storico, ambientale, evitando impropri accostamenti a sedi istituzionali, luoghi di culto, attività insediate e punteranno a creare condizioni di sinergia tra commercio locale in sede fissa e commercio ambulante.

Sono quindi **ammessi** in generale nella Zona A oggetto della Variante C.S.C:

-----**C.1. negozi al minuto**, adibiti a tale uso solo nei modi e con i limiti previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia per ogni singola categoria merceologica e dal Piano di Adeguamento della rete di Vendita in vigore;

-----**C.2 negozi per il commercio all'ingrosso**, nei modi e con i limiti previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, per ogni singola categoria merceologica, a condizione che la destinazione d'uso sia già in essere, o sospesa, o cessata da non più di cinque anni e l'attività si possa efficacemente svolgere o riprendere con esigenze di spazio per lavorazione, stoccaggio e magazzino, congruenti con gli spazi esistenti, restando escluse però tutte le superfetazioni e/o le costruzioni precarie o definitive non regolari.

----**C.3 spazi appositamente delimitati e regolamentati per il commercio ambulante**, nei modi e con i limiti previsti dalla vigente normativa e dagli appositi provvedimenti comunali per l'esercizio in ambito di Zona A- Capoluogo.

D-- Pubblici esercizi ed alberghi. Questa destinazione ammessa in Zona A comprende esercizi di vario tipo, anche combinati tra loro come quelli:

-----**a)** con prevalente **servizio di mescita** come: bar, caffè, gelaterie, osterie, degustazioni e simili;

-----**b)** con prevalente **servizio di ristorazione o laboratorio per la preparazione di cibi** come: ristoranti, pizzerie, trattorie, gastronomie, pasticcerie ed altre forme di ristorazione assimilabili;

-----**c)** con prevalente **servizio alberghiero**, come alberghi (ma anche pensioni, locande e simili) che oltre al servizio di camera, offrano anche la prima colazione e/o il pasto, esclusi però "motel" e "villaggi albergo" come definiti all'art. 6 della L.R. 27.06.1997 n. 26;

-----**d)** rientranti nella categoria delle "**residenze d'epoca**" ai sensi dell'art. 4 V comma e art. 7 della LR. 27.06.1997 n. 26, adibendo a tale destinazione idonei immobili classificati di interesse monumentale, culturale o ambientale con Decreto e/o dalla Variante C.S.C.

Dette attività sono ammesse a condizione che si svolgano in locali conformi alla vigente disciplina del settore alberghiero e soddisfino la vigente disciplina urbanistico-edilizia nei modi e con i limiti

previsti dalla presente e dal Regolamento Edilizio. Contestualmente occorre che essi risultino conformi al vigente Piano Comunale dei Pubblici Esercizi o equivalente disciplina comunale.

Sono parimenti ammesse in Zona A, alle stesse condizioni, attività similari quali:

----- **mense e circoli privati**, che effettuino servizio interno di mescita o ristorazione o foresteria, riservato a particolari utenze, ma solo a condizione che essi risultino del tutto rispondenti ai requisiti stabiliti per i Pubblici Esercizi.

E - Servizi in genere e servizi assimilabili ai direzionali.

Sono compresi in questa destinazione ammessa in Zona A:

-----**E.1- servizi pubblici in genere** come ad esempio: servizi amministrativi, socio-sanitari, farmaceutici, postali, telefonici, esattoriali e di tesoreria, di erogazione acqua, gas ed elettricità, dell'istruzione e cultura, etc.;

-----**E.2 servizi di pubblico interesse in genere** come ad esempio: servizi religiosi, ricreativi, dell'istruzione privata, dello sport e dell'esercizio fisico, etc.

-----**E.3 servizi privati alle persone, alle famiglie ed alle aziende**, come ad esempio: ambulatori medici; studi professionali, uffici di rappresentanza, centri di formazione e addestramento, autoscuole, associazioni, sindacati, patronati ed associazioni di categoria, etc.

-----**E.4 servizi privati assimilabili ai direzionali:** come ad esempio: istituti di credito; assicurazioni; società di intermediazione mobiliare ed immobiliare; agenzie viaggi e di pubblicità, società finanziarie; sedi di società o aziende fisicamente distaccate dai luoghi di produzione o vendita; attività di consulenza organizzativa o tecnica per le aziende; filiali e concessionarie di aziende industriali e/o commerciali.

Art. 9

(Limiti alle destinazioni non residenziali)

1. In Zona A per i nuovi interventi edilizi o di cambio di destinazione d'uso consentiti dalle presenti NTA-C.S.C e dalla normativa urbanistico-edilizia vigente, le nuove destinazioni d'uso ammesse non residenziali, salvo diversa prescrizione delle tavole grafiche della presente Variante, potranno interessare la **Superficie Utile Lorda di ciascun edificio fino al massimo del 40%**, facendo comunque salve le primarie superfici per accesso (androne, ingresso, scale), per elementari vani accessori (cantina o deposito) e per parcheggio a servizio della restante parte residenziale, esistenti o in progetto.

2. In ogni caso, salvo diversa esplicita indicazione dei Piani Attuativi, le nuove destinazioni non residenziali, di nuovo insediamento o assimilabili, dovranno ubicarsi prevalentemente a livello del **piano terra o del piano rialzato** dei fabbricati esistenti, i quali, salvo diversa prescrizione delle tavole grafiche della presente Variante e/o dei Piani Attuativi che ne dipendono, si considerano nei limiti del volume e della superficie coperta esistente e documentabile al momento dell'adozione della Presente Variante, escluse le superfetazioni e/o le costruzioni precarie.

Art. 10

(Annessi rustici superstiti nel Centro Storico)

1. Per gli annessi rustici superstiti ricadenti in Zona A, o loro parti, che risultino dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo, é ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricola ad altra compatibile, secondo la vigente disciplina per il centro storico.

Per quelli ancora in uso da parte di aziende agricole attive, le destinazioni d'uso ammesse devono essere compatibili con il contesto residenziale e terziario del centro urbano del capoluogo e comunque conformi all'art. 8 delle presenti Norme.

2. Non è ammessa la realizzazione di annessi rustici in Zona A del Capoluogo, né la destinazione ad annesso rustico di unità edilizie esistenti.

Art. 11.

(Destinazioni ed attività vietate)

1. Nella Zona A del Centro Storico di Salzano sono vietate, in quanto incompatibili con il contesto, le destinazioni d'uso connesse alle attività o agli usi elencati ai punti seguenti.

--a) Attività produttive, di qualunque settore, autonome o connesse alla residenza, che non possano rispettare requisiti specificati dall'artt. 9, 10, e dal presente art. 11 della Normativa di Variante C.S.C. e/o che per altri aspetti risultino non conformi ai disposti della vigente disciplina urbanistico-edilizia o alla tutela dei beni culturali.

--b) Stalle, scuderie o altre forme di allevamento promiscuo (per es. di suini o pollame, conigli o simili anche ad esclusivo uso familiare).

--c) Macelli e luoghi per la macellazione.

--d) Depositi di rottami, materiali di recupero, e simili.

--g) Rimesse o posteggi per mezzi di dimensioni e massa superiori alle caratteristiche ammissibili per la viabilità di accesso (dal limite segnaletico del centro urbano), pubblica e privata e/o non compatibili con la conservazione degli edifici storici o del contesto edilizio di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale.

--h) Stazioni di servizio, depositi di carburanti e combustibili, di gas in bombole, centri di distillazione, etc.

--i) L'installazione o l'uso di macchinari, fissi o mobili, comunque azionati, suscettibili di emanare rumori ed emissioni moleste o di provocare vibrazioni, radiazioni, campi magnetici, o altri disturbi incompatibili con il contesto edilizio dei Centri storici, sulla base del Regolamento Edilizio e relativi allegati o delle norme igienico sanitarie vigenti.

2. Il Comune, sentita sempre l'Autorità competente in materia igienico-sanitaria per l'edilizia ed il territorio, nell'ambito dei predetti adempimenti, stabilirà di propria iniziativa, ovvero su richiesta dei cittadini, la eventuale incompatibilità di attività, destinazioni o installazioni ed in quali casi la dismissione, trasformazione o il trasferimento di attività incompatibili di cui al presente comma, comporti anche la contestuale disinfezione/bonifica degli immobili interessati, e le relative modalità attuative.

3. I locali, ovvero gli edifici, gli annessi o le pertinenze interessate da dette dismissioni, potranno eventualmente essere adibiti ad altra destinazione compatibile secondo la vigente disciplina.

Sono però escluse da detti benefici le costruzioni che risultino comunque in contrasto con le previsioni degli Strumenti Urbanistici in vigore o in salvaguardia.

Art. 12

(Interventi edilizi ammessi)

1. Nella Zona A di Salzano capoluogo, in generale e salvo le speciali disposizioni per gli edifici soggetti a tutela in quanto classificati come monumentali o di interesse ambientale, ovvero salvo che l'intervento non contrasti con le speciali disposizioni finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente previste dai Piani Attuativi, sono ammessi i tipi di intervento

edilizio descritti e disciplinati dai seguenti commi, con riferimento alle definizioni del vigente ordinamento.

2. Manutenzione ordinaria. Essa comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, o ad adeguarli a vigenti norme o regolamenti, senza sostituzioni sistematiche di elementi costruttivi e senza modificazioni di parti sostanziali anche singole.

In particolare tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture portanti primarie e secondarie ed all'assetto degli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecniche e le colorazioni tradizionali originarie documentabili o ricostruibili e le connesse modalità proprie di lavorazione.

Nella manutenzione ordinaria non è ammessa l'alterazione dei prospetti e delle recinzioni tradizionali, mentre è consentita l'eliminazione di parti improprie.

Le modalità esecutive degli interventi riguardanti gli esterni e le pertinenze scoperte dovranno sempre conformarsi a quanto stabilito degli elaborati di Variante C.S.C. se del caso.

A titolo di esempio rientrano nella categoria della manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) tinteggiatura;
- b) pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale e non prevalente, dei singoli elementi costruttivi dell'edificio come ad esempio intonaci, pavimenti, infissi, impianti, manti di copertura;
- c) sostituzione anche completa con materiali aventi le stesse caratteristiche, od altre conformi alle prescrizioni della Variante C.S.C. dei soli elementi costruttivi soggetti a periodico rinnovo: pluviali, scossaline, grondaie, tinteggiature, ecc.
- d) costruzione di arredi fissi interni, anche con modesti interventi in muratura non strutturali.
- e) spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse con opere interne, ferma restando la consistenza delle singole unità immobiliari.

3. Manutenzione straordinaria. Essa comprende le opere e le modifiche necessarie per ripristinare, adeguare o rinnovare parti anche strutturali degli edifici, comprese intere categorie di parti di completamento soggette a periodico rinnovo, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare, rientra nella manutenzione straordinaria:

- a) l'eventuale eliminazione dell'umidità saliente da muri e pavimenti, senza formazione di vespaio; il rifacimento completo del manto di copertura; la sostituzione di infissi per contestuale adeguamento alle prescrizioni della Variante C.S.C. e/o dei Piani Attuativi che ne dipendono.
- b) gli interventi di adeguamento degli impianti di ascensore, idrotermosanitario, di riscaldamento o di climatizzazione e quelli di edilizia civile che risultassero indispensabili per il contenimento delle dispersioni energetiche nei limiti di cui alla L.R. 30.07.1996 n. 21, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche;
- c) puntuali interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino locale di limitate porzioni di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture in degrado;
- d) la demolizione e/o costruzione/ricostruzione di tramezzature, escluse sempre le murature o altre strutture portanti o le modifiche dell'assetto strutturale dell'edificio, purché le opere non

comportino modifiche al numero delle unità immobiliari e all'impianto distributivo generale, salvo il caso delle opere interne indispensabili per l'adeguamento e l'integrazione igienica con la creazione di servizi (bagni, cucine, ...) a norma dei vigenti Regolamenti.

Per gli edifici destinati ad attività produttive ammesse, costituiscono interventi di straordinaria manutenzione, oltre agli interventi di manutenzione dell'edilizia civile, anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovo degli impianti fissi e quelle finalizzate agli adeguamenti tecnologici .

Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende interventi di conservazione, sfoltimento o integrazione, ovvero sostituzione di colture e alberature, collocazione di elementi di arredo, superficiali movimenti del terreno di coltivo non costituenti opere di movimento terra o di miglioramento fondiario, pavimentazione di percorsi o interventi di riparazione e/o sostituzione di quelle esistenti, interventi sulle recinzioni che ne modifichino l'aspetto.

4. Restauro. Questo tipo di intervento ammesso è inteso a conservare e valorizzare in modo completo e fedele i caratteri estetici, tipologici, costruttivi, decorativi e contestuali, urbani e paesaggistici, di edifici aventi interesse culturale, monumentale o ambientale, e per questo soggetti a tutela della loro integrità od autenticità, costruttiva, distributiva e funzionale, artistica ed estetica. Tali interventi si esplicano mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali, artistici e/o estetici dell'organismo stesso, ne consentano la generale conservazione e valorizzazione con destinazioni d'uso con esso compatibili.

Rientrano in questa categoria i seguenti tipi di intervento:

- a)- recupero e valorizzazione degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento ripristino o rimessa a nuovo delle parti deteriorate soggette a conservazione, di eliminazione delle superfetazioni o incrostazioni improprie, e conservazione invece di stratificazioni di interesse culturale e documentario, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche appropriate all'inserimento; eventuale adeguamento per resistere all'azione sismica se prescritto per norma, secondo le modalità speciali soggette ad approvazione dei competenti organi di tutela;
- b)- ripristino eventuale e valorizzazione dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio; per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e/o la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri strutturali e compositivi degli ambienti, senza alterare nella forma e nella funzione elementi architettonici di pregio e gli apparati decorativi quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi, inferriate, arredi fissi, vedute, etc.;
- c)- ripristino e valorizzazione dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti, broli, connessi alle parti edificate;
- d)- il ripristino delle parti in rovina o pericolanti con il materiale originario, lavorato con tecniche appropriate ed integrazione delle parti mancanti; ovvero, in caso di impossibilità materiale, la ricostruzione fedele con materiale e lavorazioni idonee;
- e)- realizzazione e/o integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti a) e b).

Per gli edifici soggetti a vincolo di tutela il restauro deve intendersi impostato esclusivamente in senso filologico, fatte salve le eventuali speciali prescrizioni della competente Soprintendenza specificate in sede di autorizzazione preventiva o anche con provvedimenti in corso d'opera.

Per gli immobili vincolati a carattere monumentale o ambientale, ovvero quelli classificati dagli Strumenti Urbanistici come beni di interesse ambientale e/o paesaggistico, l'autorizzazione dell'Autorità competente per la tutela costituisce attestazione che l'intervento è conforme ai principi del restauro e/o conservazione e ne applica opportunamente i metodi di indagine e di intervento.

5. Risanamento conservativo. Si tratta di tipo di intervento inteso a conservare e valorizzare i caratteri tipologici, costruttivi, decorativi e contestuali (urbani e paesaggistici) di edifici esistenti, anche di quelli non soggetti a tutela monumentale o ambientale, effettuato con le modalità di cui al pto. c) precedente.

Tali interventi comprendono in genere:

- a) il consolidamento dell'edificio sia strutturale, che nelle opere di completamento e di finitura;
- b) l'eventuale appropriato inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso moderno compatibilmente con i caratteri originari;
- c) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio o impropri.

In particolare rientrano in questa categoria i seguenti interventi, che non interessano l'assetto distributivo e tipologico dell'edificio:

- d) ripristino, integrazione e sostituzione delle opere di completamento o di finitura, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
- e) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali e ne è ammessa la sostituzione e/o la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti qualora risultino documentatamente degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale; l'eventuale adeguamento compatibile con il carattere dell'edificio per resistere all'azione sismica se prescritto per norma; per tali interventi debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della modalità costruttive proprie, dell'assetto tipologico e salvaguardando gli elementi di pregio;
- f) ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio.

Gli interventi di risanamento conservativo di immobili di interesse storico-ambientale-paesaggistico sono soggetti alla preventiva autorizzazione dell'Autorità competente.

6. Ristrutturazione edilizia. In questo tipo rientrano gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Per la particolare situazione del Centro Storico di Salzano e data la necessità di graduare ed articolare gli interventi edilizi ammessi a seconda della condizione propria di ciascun organismo edilizio, la presente Variante C.S.C. disciplina diversamente la ristrutturazione edilizia ammissibile a seconda che l'organismo ristrutturato possa risultare parzialmente o totalmente diverso dal precedente.

Pertanto il regime normativo da applicarsi distingue: **Ristrutturazione edilizia parziale;** **Ristrutturazione edilizia globale** come segue.

a-Ristrutturazione edilizia parziale. La ristrutturazione parziale, così intesa é intervento che, nella trasformazione, deve mantenere comunque intatti il volume e l'involucro del fabbricato e mantenere e/o recuperare i caratteri ambientali propri dell'edificio o del complesso edilizio, in relazione anche al suo contesto e lasciare prevalere ampiamente le parti conservate/recuperate, rispetto a quelle oggetto di trasformazione innovativa.

Essa prevede limitazioni specifiche al tipo ed all'entità delle trasformazioni ammesse, così che esse siano applicabili ad organismi edilizi, manufatti ed ambiti di interesse paesistico - ambientale e culturale tipici dei centri storici e tradizionale di Salzano.

Essa si ammette in tutti i casi riportati negli elaborati grafici della variante C.S.C. e cioè anche ad edifici di modesta qualità intrinseca che, per ragioni di ordinato inserimento urbanistico edilizio, debbano comunque essere prevalentemente conservati, piuttosto che trasformati.

Con queste modalità e finalità si possono attuare:

- la modifica della superficie e della suddivisione delle unità immobiliari conseguente agli interventi ammessi;
- l'eventuale connesso cambio delle destinazioni d'uso, compatibilmente con quelle ammesse in Zona A- Salzano;
- l'eliminazione dell'umidità saliente da muri e pavimenti anche a mezzo di vespaio o intercapedine aerata, adeguamenti igienici e tecnologici sia di impianti esistenti, che di nuova costituzione;
- l'adeguamento al minimo delle altezze dei vani agibili, in caso di variazione di destinazione d'uso da quella esistente ad una ammessa, nel limite consentito dall'assetto degli impalcati d'origine e delle indicazioni di riassetto/ricomposizione delle facciate della presente variante C.S.C.;
- interventi di consolidamento o ripristino, sia interno che esterno, su parti strutturali singole o su singoli nodi strutturali critici; sostituzione o ripristino sistematici limitati a poche categorie di elementi costruttivi anche strutturali; interventi concernenti contestualmente più categorie di elementi costruttivi, ma estesi ad una o più parti edificio, i quali complessivamente risultino comunque di consistenza limitata e non prevalente sulle parti conservate;
- la eliminazione delle superfetazioni o aggiunte improprie o deturpanti;
- la demolizione ed il ripristino delle parti degradate irrimediabilmente, o in rovina, o pericolanti, con tecniche appropriate ed eventuale integrazione delle parti mancanti; ovvero, in caso di comprovata impossibilità materiale, la ricostruzione con materiali e lavorazioni idonee.

Detti interventi sono comunque **soggetti all'obbligo di**:

I - mantenimento dell'involucro esterno (escludendo dalla sagoma le eventuali superfetazioni che si devono sempre eliminare) ed adeguamento delle facciate alle prescrizioni degli elaborati della Variante C.S.C.;

II - consolidamento delle parti strutturali con il minimo ricorso a demolizione e ricostruzione delle parti murarie o di solai e coperti, da ricomporsi sempre con i materiali e le lavorazioni originari od omologhi a quelli originari;

III - utilizzo di materiali e dettagli tradizionali per eseguire opere di copertura, grondaie, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, destinate a definire e caratterizzare l'aspetto esterno degli edifici.

Nella ristrutturazione parziale in Zona A- C.S.C. sono invece **vietati**:

--- l'aumento, al di fuori dell'involucro esistente, dei volumi abitabili o agibili, o la trasposizione dei volumi esistenti sia in ampliamento, sia in sopraelevazione, o comunque interventi effettuati secondo modalità diverse da quelle prescritte dalle tavole grafiche della presente Variante C.S.C.

--- la sostanziale modifica degli schemi strutturali e di ripartizione dei carichi sulle strutture orizzontali e verticali portanti e/o sulle fondazioni;

--- la sostanziale modifica dell'assetto compositivo del tetto (tipo, forma, proporzioni, dimensioni) del rapporto vuoti/pieni e dei fori in facciata o il ricorso a forature improprie per forma, proporzione o dimensioni, salvo il caso di adeguamento alle disposizioni delle tavole grafiche della presente Variante.

- la formazione di nuovi vani praticabili interrati o seminterrati sia sotto il sedime dell'edificio e annessi, sia nelle pertinenze ricadenti in zona A;
- la modifica dei fori, delle modanature, delle gronde, ed altri elementi di facciata, in modo non conforme alle eventuali prescrizioni degli elaborati grafici delle Variante C.S.C.
- la demolizione e ricostruzione completa o comunque prevalente rispetto alla conservazione delle strutture esistenti, a favore delle nuove.

b) Ristrutturazione edilizia globale. Essa si configura come ristrutturazione nel senso definito dall'art. 3 lett. d) del D.P.R. 06.06. 2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27 12.2002 n. 301 senza le limitazioni di cui al pto. a) precedente.

La ristrutturazione globale comprende anche l'eventuale contestuale cambio di destinazione d'uso, parziale o totale degli edifici o complessi edilizi interessati, così come disciplinato dalla presente Variante o dai Piani Attuativi subordinati da essa previsti.

Sono comunque e sempre **esclusi** dagli interventi di ristrutturazione globale tutti gli edifici o parti di essi classificati e vincolati come monumentali e quelli di interesse culturale, paesaggistico o ambientale, individuati dalla presente Variante C.S.C., per i quali si possono effettuare, se e come ammessi dalle grafie di Variante, solo gli interventi di ristrutturazione parziale definiti al precedente **punto a)** del presente comma.

Non possono fruire di interventi di ristrutturazione globale, e devono essere eliminate, tutte le superfetazioni e costruzioni in stato precario non realizzate regolarmente o non condonate o sanate (se del caso anche contestualmente all'intervento), o comunque non comprese in una ricomposizione organica esplicitamente prescritta dalla presente variante C.S.C. o dal Piano Attuativo.

Dette superfetazioni o costruzioni precarie dovranno comunque essere contestualmente eliminate nel corso dell'intervento di ristrutturazione. Tale eliminazione sarà di norma effettuata come prima fase di cantiere, salvo diverse disposizioni che il Comune dovrà stabilire, su richiesta motivata degli interessati e a fronte di atto unilaterale d'obbligo ed idonee garanzie reali di effettivo e tempestivo rispetto della prescrizione.

Subordinatamente alle precitate condizioni, con la ristrutturazione edilizia globale, sono consentiti contestuali interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio volti ad ottenere:

- la modifica anche completa della consistenza, delle superfici e della suddivisione delle unità immobiliari;
- adeguamenti o rifacimenti di impianti igienici e tecnologici sia esistenti, che di nuova costituzione;
- interventi di consolidamento o ripristino su parti strutturali anche sistematici o su larga parte delle categorie di elementi costruttivi con interventi estesi sull'edificio;
- la eliminazione di superfetazioni o aggiunte improprie o deturpanti e la ricomposizione dell'involucro esistente;
- il ripristino delle parti in rovina o pericolanti con lavorazioni idonee;
- il cambio di destinazione d'uso, compatibilmente alle destinazioni ammesse ed ai limiti di Zona A;
- la demolizione e ricostruzione in sito dell'edificio o complesso edilizio con la stessa volumetria e sagoma di quella esistente.

Detti interventi sono comunque **soggetti all'obbligo** di:

- mantenimento dell'involucro esterno (escluse le eventuali superfetazioni, che si devono sempre eliminare),
- realizzazione di porticati ad uso pubblico previsti dalla Variante C.S.C. e dai Piani Attuativi ad essa subordinati;
- consolidamento di parti strutturali con razionale ricorso a demolizioni e ricostruzione di parti murarie o di solai, eventuale adeguamento per resistere all'azione sismica se prescritto per norma;
- utilizzo di materiali e dettagli tradizionali per opere di copertura, grondaie, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni destinati a definire l'aspetto esterno degli edifici;
- soddisfacimento della dotazione obbligatoria di parcheggio privato, limitatamente alle disponibilità offerte dalle strutture edilizie e dalle destinazioni da conservare, come stabilito dalla Variante C.S.C. e/o dai Piani attuativi che ne dipendono.

Nella ristrutturazione edilizia globale degli edifici in Zona A, per ragioni di tutela dell'ambiente storico, **non sono compresi** (in quanto pertinenti alla categoria delle "nuove costruzioni" di cui al successivo comma 7 del presente articolo):

- l'aumento al di fuori dell'involucro esistente dei volumi abitabili in ampliamento o sopraelevazione, o la trasposizione dei volumi esistenti o il recupero dei volumi ceduti per portici ad uso pubblico, comunque destinati,
- la formazione di nuovi vani interrati o seminterrati sia sotto il corpo di fabbrica che nelle pertinenze, e l'ampliamento di quelli esistenti.

c- Minimi igienico-edilizi. Solo nel caso in cui venga mantenuta l'originaria destinazione d'uso residenziale dei locali, negli interventi di ristrutturazione edilizia parziale ed in quelli di ristrutturazione edilizia globale, dove non vi sia modo di conseguire i valori normalmente prescritti, è ammessa la deroga al rispetto della normativa vigente per i locali ad uso abitativo e possono essere tollerate altezze inferiori a m. 2,70 dei vani abitabili/agibili ed un rapporto fra superfici di pavimento e superfici aero-illuminanti inferiore ad 1/8.

Analogamente, nel caso di locali a destinazione non residenziale, sono ammesse come minime le altezze e le superfici stabilite o desumibili dagli elaborati della presente Variante C.S.C. o dai piani Attuativi.

7. Nuova costruzione e ampliamento

Si definisce nuova costruzione ogni intervento edilizio volto a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

Rientrano in questa categoria tutti i casi previsti dall'art. 3 lettera e) del D.P.R. 06.06. 2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27 12.2002 n. 301.

L'ampliamento, che consiste in un aumento del volume di un fabbricato esistente, la cui ammissibilità ed il cui limite è determinato dalla Variante C.S.C. e/o dai Piani Attuativi di corredo, è equiparato alla nuova edificazione. Quando ammesso dalla disciplina urbanistica, ciò vale in particolare: per i volumi aggiunti in aderenza a quelli esistenti, per le sopraelevazioni, per la chiusura di loggiati, portici o altri spazi coperti, per il recupero/compensazione di volumi eventualmente devoluti alla formazione dei porticati o passaggi ad uso pubblico, conformi alle disposizioni della Variante C.S.C. e dei Piani attuativi che ne dipendono.

Costituiscono intervento di nuova edificazione, ai sensi dell' art. 3 lett. e) D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., gli interventi coordinati e contestuali di riassetto edilizio comprendenti sia parti esistenti, oggetto di ristrutturazione globale ai sensi del precedente comma 6 del presente articolo, sia interventi di ampliamento, compensazione di volume, etc. intesi ad ottenere nel loro insieme, un nuovo complesso edilizio, come previsto dalla presente variante o dai Piani Attuativi.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze accessorie agli edifici ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera mobile o provvisoria.

Sono opere mobili o provvisorie solo quelle che non restano nella stessa posizione per più di 90 giorni, pur senza essere radicate al suolo da opere di fondazione. Decorso il tempo di provvisorietà, sul terreno interessato non dovrà esservi alcun manufatto per almeno un anno.

Le nuove costruzioni ammesse nella Zona A sono solamente quelle previste e definite planivolumetricamente dalla presente Variante C.S.C. e che vengono meglio specificate dagli Strumenti Urbanistici Attuativi, negli ambiti classificati come zone in degrado da riqualificare ai sensi di legge, che vi sono assoggettati in attuazione della Variante ed in forza della vigente normativa.

Le Schede di corredo della presente Variante C.S.C., aventi valore di specificazione puntuale delle presenti NTA-C.S.C., stabiliscono i limiti all'edificazione per ciascun ambito e/o per ciascun intervento puntuale previsto, e determinano l'articolazione fisica del nuovo assetto edilizio e delle pertinenze tenuto conto delle ragioni di pubblica utilità che presiedono alla disciplina urbanistica dell'insediamento.

Gli interventi previsti e specificati graficamente sono finalizzati alla ricomposizione razionale dell'edificato e degli spazi pubblici e privati di contesto.

Detta ricomposizione riguarda la dislocazione in forma particolareggiata dei volumi nuovi ammessi nei limiti del dimensionamento per la Zona A, come approvato nel contesto del PRG Vigente.

Essa si esprime attraverso la definizione (minima e massima se del caso) di superfici coperte e volumi, degli allineamenti e dei significativi limiti all'edificazione, delle parti che si considerano di nuova costruzione, rappresentate graficamente in modo distinto da altri interventi correlati.

Le ricomposizioni in previsione devono assimilarsi, in un unico disegno coordinato, alle parti esistenti di origine storica in modo di assicurare un inserimento armonico dei singoli interventi nel contesto insediativo oggetto complessivamente di tutela culturale ed ambientale.

Il processo di ricomposizione, in osservanza dei valori espressi dagli elaborati della presente Variante, nelle elaborazioni pertinenti ai Piani Attuativi subordinati dei diversi ambiti, oltre ai corpi edilizi del tutto nuovi, dovrà comprendere organicamente anche:

- a) la trasposizione, in posizione idonea nelle pertinenze interessate, dei volumi oggetto di cessione per portici ad uso pubblico prescritti o consigliati dalla Presente Variante;
- b) la trasposizione, in posizione idonea nelle pertinenze interessate, dei volumi impropri oggetto di condono o sanatoria pregressa o contestuale, oppure dei volumi propri di complessi in degrado, degli annessi e/o delle superfetazioni da eliminarsi contestualmente, che portino alla complessiva riqualificazione oppure anche al ripristino dell'assetto urbanistico-edilizio documentato di origine storica.

8. Demolizione. La demolizione è intervento volto a rimuovere in tutto o in parte significativa un manufatto esistente.

L'intervento può rientrare nell'ambito della ristrutturazione globale se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato sullo stesso sedime, nell'ambito contestuale di un unico intervento.

La demolizione di un fabbricato o di un corpo di fabbrica, o di parti di essi in misura prevalente sulla residua parte, non è compatibile con contestuali interventi di manutenzione ordinaria e di

manutenzione straordinaria, con il restauro e il risanamento conservativo, con la ristrutturazione parziale, salvo il caso di superfetazioni o di corpi dichiarati in contrasto con l'ambiente dagli Strumenti Urbanistici in vigore o riconosciuti dall'Autorità competente per la tutela culturale paesaggistica ambientale.

La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente di un edificio demolito equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

La demolizione senza ricostruzione di fabbricati o manufatti in Zona A é prevista e/o prescritta se si tratti di costruzioni classificate dalla presente Variante C.S.C. o dagli Strumenti Attuativi subordinati come superfetazioni o costruzioni precarie, e/o in contrasto con l'ambiente.

Tale tipo di intervento può attuarsi, con le precauzioni adeguate al contesto che verranno esplicitamente previste dal progetto di demolizione e relativo contestuale piano di sicurezza e/o prescritte dal Comune in osservanza delle norme di sicurezza, previo regolare espletamento delle pratiche edilizie contemplate dalla vigente disciplina.

Il cedimento irreversibile o il crollo di edifici, manufatti o loro parti, conseguente alla mancata manutenzione o alla mancata attuazione di precauzioni o provvedimenti provvisori adeguate secondo la normale diligenza, sarà considerato dagli organi di vigilanza alla stregua di una demolizione abusiva e come tale sanzionata a termini di legge.

Per motivi di decoro, il caso di demolizione senza ricostruzione contestuale, é sempre subordinato alla immediata ricomposizione come da progetto, anche provvisoria, degli spazi e degli immobili superstiti in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti.

9. Interventi provvisori. Interventi di puntellamento e/o protezione di edifici o loro parti in incipiente o avanzato degrado o in rovina, dai danni di agenti atmosferici o da asportazioni ed intrusioni o dalle sollecitazioni esterne sono ammessi, motivatamente, anche in pendenza della formazione dei Piani Attuativi o nelle more di regolare efficacia di procedimento DIA o di Permesso di Costruzione, tenuto conto delle prioritarie esigenze di pubblica incolumità, di circolazione, di tutela del patrimonio culturale ed ambientale.

Qualora la loro permanenza prevista, prevedibile o di fatto, superi i 30 giorni dall'inizio delle installazioni, che sono obbligatoriamente oggetto di comunicazione al Sindaco, gli interventi provvisori sono assimilati ad Intervento Edilizio ed entro detto termine perentorio è prescritto l'espletamento della regolare procedura amministrativa pertinente.

Art. 13 (Interventi prescritti)

1. Nelle elaborazioni della presente Variante, figurano Interventi Prescritti finalizzati alla riqualificazione del Centro Storico attraverso la limitazione, la mitigazione ed eventualmente la eliminazione di caratteri morfologici, architettonici, decorativi, dai quali dipende la parziale perdita dei caratteri originari, di pregio e di coerenza urbanistica e costruttiva dell'insediamento del capoluogo.

2. A far data dalla adozione della presente Variante, tali elementi o modi costruttivi in contrasto con il carattere culturale del centro Storico, documentati dagli elaborati di Variante, ancorché attuati attraverso regolari licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie, ovvero acquisiti di fatto, non potranno essere considerati un precedente, tale da legittimare la reiterazione, all'interno della Zona A- di soluzioni progettuali classificate improprie o in contrasto con l'ambiente.

3. Sono anche previsti interventi di ricostituzione di aspetti architettonici rilevanti ai fini della percezione e fruizione del Centro storico e della sua edificazione, che si possono ancora recuperare, nonostante parziali compromissioni.

Tali interventi prescritti devono essere sviluppati in modo particolareggiato (e comunque in scala non inferiore ad 1/100) nei Piani Attuativi di corredo ed attuati ai sensi del vigente ordinamento, ovvero nei progetti edilizi (in scala non inferiore ad 1/50) per gli edifici o complessi che, non rientrando negli ambiti di Piano Attuativo, sono suscettibili di Intervento Edilizio Diretto.

4. La Variante C.S.C. gradua e distingue: Interventi di riqualificazione dell'edificio; Interventi di riqualificazione delle facciate; Interventi di ripristino e/o ricomposizione delle facciate.

a- Interventi di riqualificazione dell'edificio. Gli edifici interessati, ricadenti per intero all'interno della ZTO-A, sono da considerarsi del tutto impropri nel contesto del Centro Storico, in quanto sostituiti o alterazione di preesistenti edifici di interesse storico-architettonico e/o ispirati a principi avulsi da quelli che nella storia hanno presieduto - e presiedono ancora - all'ordinato sviluppo dell'edificato e degli spazi pubblici e privati connessi ed alla loro qualificazione.

Il loro adeguamento completo al contesto comporta una ristrutturazione urbanistica, che la presente Variante ammette implicitamente, da effettuarsi nelle forme di Piano di Recupero di Iniziativa Privata, in linea di principio delimitato dalle pertinenze dei distinti complessi edilizi, o-motivatamente- ad altre più significative perimetrazioni.

Questa procedura è ammessa previa Deliberazione Comunale in merito: -a) alla ammissibilità dell'intervento attuativo finalizzato alla riqualificazione in oggetto, -b) alla congruità delle perimetrazioni richieste o prescritte, -c) alla conferma che non siano previsti incrementi della insediabilità residenziale, né delle superfici per attività economiche in essere.

In questo contesto l'assetto morfologico, l'articolazione volumetrica ed il trattamento di facciate e coperti dovrà dimostrarsi conforme ai prevalenti caratteri del Centro Storico e realizzare significative ricomposizioni del tessuto urbano così da eliminare sfrangiamenti, aree indefinite e caratteri contrastanti.

Per quanto tecnicamente compatibile, per gli edifici interessati, si dovranno sempre attuare nell'ambito di ciascuno dei tipi di intervento ammesso, dalla manutenzione alla ristrutturazione globale, i pertinenti provvedimenti di mitigazione, eliminazione o adeguamento degli elementi oggetto di trasformazione, in contrasto con il contesto del Centro Storico, con le modalità previste per gli Interventi di Riqualificazione delle Facciate di cui alla lett. b) che segue.

b- Interventi di riqualificazione delle facciate. Per gli edifici interessati, ricadenti per intero in Zona A o solo affacciati su spazi pubblici pertinenti alla stessa, è prescritto l'intervento di riqualificazione delle facciate, finalizzato ad attenuare, per le parti di maggiore incidenza sull'immagine del Centro Storico o di sue parti significative, i motivi impropri di carattere compositivo e costruttivo, introdotti da interventi che risultano in contrasto con i caratteri ambientali tradizionali dominanti.

Questo tipo di prescrizione si deve attuare, per quanto tecnicamente compatibile, in tutti i tipi di Intervento Edilizio Diretto ammessi per gli edifici esistenti, che abbiano carattere di trasformazione soggetta a DIA o Permesso di costruire, secondo un progetto organico di inserimento nel contesto storico ambientale coerente con le modalità di armonizzazione esplicitate dagli elaborati della presente Variante C.S.C. o dai Piani Attuativi di corredo, per l'edificio stesso e per gli edifici limitrofi a diretto contatto visivo, compresi tanto quelli contermini quanto i frontestanti.

Adeguamenti delle facciate, tecnicamente compatibili con gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi solo se volti ad eliminare superfetazioni e improprie sistemazioni, secondo le indicazioni della variante C.S.C:

c- Interventi di ripristino e/o ricomposizione delle facciate. La Variante C.S.C. ed i Piani Attuativi stabiliscono quali edifici debbano procedere al ripristino e/o alla ricomposizione delle facciate secondo un impaginato assegnato di massima dagli elaborati di Piano, dalle Schede, così da ricostituire l'edificio in sé e con esso l'assetto generale dei fronti affacciati sugli spazi pubblici, in conformità alle originarie caratteristiche, documentate o ricostruibili, di origine storica, come anche a ricostituire la necessaria continuità di linee di gronda e marcapiani, di ritmi e di rapporti vuoti / nelle cortine edilizie.

Questo tipo di prescrizione si deve attuare, per quanto tecnicamente compatibile, in tutti i tipi di Intervento Edilizio Diretto ammessi per gli edifici esistenti: dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione globale, sulla base delle più accurate indagini, documentarie e materiali, da allegare al progetto.

Art. 14 **(Tutela dei beni culturali)**

1. Nella Zona A la presente Variante C.S.C. individua:

a) edifici e manufatti di interesse culturale: monumentale, architettonico, archeologico industriale, storico ed artistico notificati con provvedimento dell'Organo competente oppure classificabili come tali "ope legis";

b) edifici e manufatti di interesse paesaggistico ed ambientale individuati ai sensi vigente legislazione nazionale e regionale in materia di tutela culturale, urbanistico insediativa, del paesaggio, dell'ambiente naturale, sia da Organi sovraordinati competenti, sia dal Comune nell'ambito della strumentazione urbanistica vigente.

Detti edifici e manufatti sono soggetti alla disciplina particolare del Codice dei Beni Culturali e delle presenti Norme salvo disposizioni più restrittive dello Strumento Urbanistico Attuativo, nel quale eventualmente risultino inclusi.

2. Autorizzazione Qualsiasi intervento inerente gli edifici e/o manufatti di cui al presente articolo è sempre soggetto ad autorizzazione preventiva da parte dell'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del vigente ordinamento.

Art. 15 **(Immobili di completamento ex ZTO-B1)**

1. La presente Variante C.S.C. per evitare scompensi o disomogeneità urbanistico-edilizie individua, include e riclassifica nell'ambito della Zona-A del Capoluogo, edifici e/o sporadici lotti liberi ricadenti nella previgente disciplina in zona B1.

Detti immobili, nella nuova zonizzazione, mantengono immutati i limiti edificatori previsti dalla disciplina, così come stabilita dall'art. 36 delle NTA della Variante 2002 al PRG approvate in vigore al momento dell'adozione della presente Variante C.S.C., compreso eventualmente l'ampliamento "una tantum", che risultasse non ancora utilizzato, da considerarsi come nuova edificazione.

Art. 16
(Parcheggi)

1. Parcheggi pubblici. Per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo, le superfici a parcheggio pubblico minime previste sono quelle risultanti dagli elaborati di piano della presente Variante C.S.C., salvo monetizzazione per l'eventuale differenza in meno rispetto ai minimi prescritti dalla vigente normativa in materia di standards urbanistici.

2. Parcheggi pertinenziali. I parcheggi pertinenziali relativi alle nuove edificazioni o agli interventi integrati di ristrutturazione con nuova costruzione, sono disciplinati in sede particolareggiata dai Piani Attuativi nel rispetto dell'art. 44 delle N.T.A. vigenti per le Zone Insediate.

Art. 17
(Limiti all'edificazione, allineamenti e fasce di rispetto stradale)

1. I limiti planimetrici ed altimetrici all'edificazione, gli allineamenti planimetrici e di gronda e la distanza dal confine stradale all'interno dell'area oggetto della Variante C.S.C. sono fissati dalle grafie di Piano.

2. E' vietato interporre manufatti di qualsiasi genere - anche in precario- negli spazi dove non è ammessa l'edificazione, che gli elaborati di piano della presente Variante C.S.C. dispongono tra i fabbricati, o tra edifici e confini, strade, parcheggi aree verdi etc.

3. Per l'area compresa tra il confine stradale e il limite ammesso per l'edificio o per l'edificazione potenziale, così come risulta dalle grafie di Variante C.S.C. e dei Piani Attuativi, vige il regime di fascia di rispetto stradale, dove non è ammessa l'edificazione né la realizzazione anche a titolo precario di chioschi, tettoie, pergolati o altro assimilabile, né il deposito, accumulo od esposizione permanente di materiali, che costituiscano ingombro alla visuale per i conducenti di autoveicoli, intralcio alla circolazione pedonale, ovvero risultino in contrasto con i caratteri storici paesistici e monumentali del centro storico.

Sui manufatti o impianti esistenti, ai fini del presente articolo, sono solo consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione per eventuale adeguamento normativo, nei limiti di superficie delle pertinenze già occupate e con i limiti urbanistici relativi di cui alle presenti Norme.

Art. 18
(Zone a verde privato, parco privato; alberature, attrezzature di pubblico interesse)

1. Le aree interessate da vincolo a verde privato, a salvaguardia delle integrità del patrimonio floristico o paesaggistico di parchi, giardini, boschi e colture esistenti o di previsione, ricadenti in aree appositamente contrassegnate nei grafici della Variante C.S.C., sono a tutti gli effetti inedificabili, e la loro potenzialità edificatoria si intende completamente espressa negli edifici, esistenti o in previsione, ricadenti nella stessa pertinenza o lotto dell'area soggetta a vincolo.

2. L'assetto delle aree soggette a vincolo di verde privato ha interesse paesaggistico-ambientale. Pertanto, negli spazi verdi privati così destinati, esistenti e formati, è vietato eseguire movimenti terra eccedenti la normale manutenzione colturale, ovvero effettuare qualsiasi irreversibile modificazione dell'assetto del suolo e della vegetazione.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione o di integrazione dell'impianto arboreo, arbustivo, prativo e/o floreale, sui manufatti e sulle decorazioni, é soggetto ad autorizzazione, sentiti gli organi competenti comunali e/o sovraordinati in materia di tutela paesaggistico-ambientale, monumentale , etc.

3. Il progetto per la formazione ex novo di parco o giardino o altra sistemazione costituente ristrutturazione dell'assetto paesaggistico esistente negli spazi vincolati a verde privato, deve essere presentato contestualmente al progetto dell'edificio di pertinenza, se oggetto di interventi soggetti a Dichiarazione di Inizio Attività o Permesso di Costruire, ovvero con pratica autonoma soggetta ad autorizzazione preventiva, congruente alla tipologia d'intervento prevista, con espliciti raccordi alle architetture di riferimento.

4. La presente Variante costituisce anche progetto di indirizzo generale per il riassetto delle alberature del centro Storico, tanto negli spazi pubblici che in quelli privati.

Ogni progetto di intervento ammesso dovrà riferirsi alle indicazioni di piano settoriale per gli spazi verdi e per le alberature e svilupparlo idoneamente in rapporto alle parti edificate ed al contesto degli spazi aperti circostanti.

In linea generale:

- a) non è ammesso l'abbattimento o l'asportazione di piante di pregio, l'eliminazione di quinte vegetali utili a inquadrare o schermare edifici di pregio o a separare spazi significativi pubblici e/o privati; in caso in cui lo stato vegetazionale non consenta la regolare conservazione di insiemi di piante di pregio, è da prevedersi la reintegrazione o sostituzione, secondo i criteri dell'arte dei giardini;
- b) è prescritta la messa a dimora di sole specie autoctone, con prevalenza delle caducifoglie, per le alberature di I e II grandezza secondo le correnti classificazioni forestali, salvo i casi di ripristino e completamento delle collezioni arboree comprendenti anche specie esotiche, nei parchi storici o nei giardini privati.

I filari indicati negli spazi pubblici costituiscono elementi di riordino, allineamento, schermatura a sostegno dell'immagine del centro Storico e pertanto gli interventi sul verde pubblico e negli spazi di uso pubblico devono essere oggetto di progettazione e gestione organica ed unitaria.

5. Per gli spazi a destinazione a verde, che abbiano carattere di attrezzatura di pubblico interesse, siano essi tanto pubblici che privati, la presente Variante stabilisce gli indirizzi progettuali di massima per le sistemazioni e per le attrezzature ammesse. Il progetto dei singoli impianti e/o attrezzature dovrà essere oggetto di progettazione unitaria ed organica nella linea dello sviluppo di dette indicazioni.

In vicinanza di edifici o complessi aventi valore culturale, paesaggistico, ambientale, soggetti a vincolo, ai sensi del vigente ordinamento, dette installazioni nuove o trasformazioni di quelle in essere, sono subordinate al preventivo parere dell'Organo di tutela culturale monumentale o paesaggistica in tema di compatibilità e modalità di attuazione.

Art. 19

(Limitazione agli elementi edilizi particolari)

1. La installazione di pergolati e "berceau", costituiti da elementi strutturali composti da pilastri e travi o pilastri e arcate, liberi o a sostegno di piante da giardino, da mantenersi sempre senza manto di copertura, è ammessa solo se organicamente collegata ad un progetto di sistemazione o riassetto degli spazi a verde pubblici o privati.

2. La installazione di pensiline leggere, di tende o capottine per protezione solare, è ammessa solamente se organicamente connessa al riassetto o riqualificazione complessiva ed unitaria della facciata, nell'ambito di interventi Edilizi conformi a quanto stabilito dagli elaborati della presente Variante.

3. E' vietata l'installazione di ricoveri attrezzi da giardinaggio, box auto,"casette", baracche, container, tende chiuse fisse ed altri manufatti assimilabili costituenti volume o superficie coperta ed ogni altro manufatto non previsto dalle elaborazioni della presente Variante C.S.C. e dei Piani attuativi connessi.

4. E' vietata l'installazione di apparecchi - lasciati a vista- per la climatizzazione o il riscaldamento degli immobili, o di parabole televisive o di altri oggetti assimilabili:

a) all'esterno dei fabbricati soggetti a tutela;

b) in corrispondenza delle facciate da riqualificare;

c) in corrispondenza di quelle prospicienti edifici o spazi di interesse culturale soggetti a tutela,

Nel caso non vi sia possibilità di diversa sistemazione, è fatto obbligo di inserire detti apparecchi organicamente nella facciata dell'edificio con opportune ed efficaci soluzioni di mascheramento e di arredo.

Art. 20

(Recinzioni e delimitazioni)

1. Per quanto concerne le recinzioni delle pertinenze in Centro Storico, salvo diversa indicazione degli elaborati di Variante o dei Piani Attuativi, si applicheranno gli stessi criteri di intervento ammessi per gli edifici di pertinenza.

Recinzioni improprie rispetto alla qualità ed all'assetto degli edifici saranno da considerarsi alla stregua di superfetazioni e come tali eliminate o modificate.

In ogni caso è vietato modificare o eliminare recinzioni di origine storica, anche se pertinenti a complessi immobiliari privi in sé di interesse culturale e/o ambientale o architettonico.

E' vietato alterare i rapporti di inclusione/esclusione, o di adeguata definizione delle pertinenze degli immobili, creando varchi e sfondamenti impropri, o trasparenze o opacità non conformi al carattere del Centro Storico.

E' vietato in particolare erigere recinzioni dove lo spazio privato è di uso pubblico, di fatto o di diritto, alla data di adozione della presente Variante salvo che ciò non sia diversamente indicato dalle elaborazioni di piano.

Eventuali demarcazioni potranno essere evidenziate nella pavimentazione o nel trattamento degli spazi a verde, nel rispetto delle qualità intrinseche dei fabbricati di pertinenza e/o degli spazi pubblici adiacenti, con i quali dovranno realizzarsi idonee coerenze costruttive e percettive.

2. Sono ammesse le recinzioni in muratura tradizionale in mattoni a faccia vista (nuovi o di recupero e di tonalità possibilmente omogenea) o intonacata, e/o in laterizi intonacati, a tutta altezza e piena, oppure formate da una base di muratura piena e una parte superiore costituita da inferriata, di disegno semplice, modulare e regolare. Sono inoltre ammesse copertine e terminali di pilastri, in pietra naturale e/o in mattoni a faccia vista o intonacati, lavorati con disegno che riprenda le forme delle tradizionali recinzioni locali.

3. Sono vietate in particolare le recinzioni:

a) in rete metallica, di qualunque tipo, non mascherata completamente da siepe, schermo arbustivo o rampicanti, che ne costituiscano l'efficace copertura verso lo spazio pubblico o aperto al pubblico;

- b) quelle con muratura di calcestruzzo a vista, o in blocchi in calcestruzzo, in tufo o altri manufatti simili, o dove si presentino pensiline ed altri manufatti impropri;
- c) quelle con elementi acuminati, o taglienti o comunque suscettibili di provocare incidenti a danno di passanti o residenti;
- d) le recinzioni in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo il caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

Art. 21

(Limitazione agli impianti tecnologici)

1. Nell'ambito della ZTO-A del capoluogo di Salzano, in considerazione della necessità di assicurare un appropriato inserimento nel contesto urbanistico di edifici e spazi di interesse culturale ed ambientale, è vietata l'installazione di nuovi impianti tecnologici di impatto rilevante, quali elettrodotti ad alta tensione, gasdotti di media e alta pressione, antenne per telecomunicazioni o altro assimilabile tale da interferire con la percezione visiva di luoghi o dei manufatti di interesse culturale.

Tale divieto vale sia per gli Enti o società erogatori di pubblici servizi quanto per i proprietari di suoli o fabbricati che concedano a qualsiasi titolo dette installazioni. Quelle esistenti dovranno essere adeguate o eliminate secondo un Programma in attuazione della Presente variante, che il Comune stabilirà entro 12 mesi dalla data della sua approvazione.

Art. 22

(Viabilità e Traffico)

1. Il progetto della Variante C.S.C. rappresenta nei suoi elaborati grafici il riassetto degli spazi della viabilità pubblica e degli spazi contermini adibiti a pubblico passaggio, ancorchè di proprietà privata, sia esistenti che di previsione.

Dette rappresentazioni di progetto sono considerate ottimali ed hanno valore di indirizzo per la progettazione di interventi pubblici e privati, ai quali le indicazioni della Variante C.S.C. assicurano coerenza e appropriato inserimento nel contesto.

2. Il Comune, entro e non oltre un anno dall'approvazione della presente variante C.S.C., procede alla progettazione complessiva e coerente a livello di progetto definitivo di tutti gli spazi pubblici e ad uso pubblico e di tutte le strade del Centro Storico, ovvero aggiorna eventuali progetti già avviati alle indicazioni della presente variante.

Gli Interventi Edilizi Diretti si dovranno adeguare ai disposti della variante o recepire il progetto unitario di riqualificazione dello spazio pubblico.

Per quanto riguarda la gestione della circolazione e del traffico in Centro storico, oltre agli obblighi propri della pianificazione settoriale, si dovrà garantire prioritariamente:

- a) la circolazione dei pedoni;
- b) la circolazione dei mezzi pubblici di trasporto;
- c) la circolazione moderata degli autoveicoli privati, opportunamente mitigata ed adattata alle possibilità di spazio ammesse dalla Variante C.S.C.

L'adozione di sensi unici di marcia e/o di circuiti di percorrenza agevolata, dovrà essere prioritariamente finalizzata al recupero di spazi pedonali e di sosta per i residenti e le attività insediate, evitando ogni soluzione che induca ad aumenti della velocità media e di punta degli autoveicoli.

3. Il Comune, eventualmente di concerto con altri Enti, persegue le soluzioni di traffico che tendano a limitare od escludere la presenza di veicoli pesanti in centro storico e del traffico di attraversamento, anche ai margini dell'area di variante.

TITOLO III

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG

Art. 23

(Strumenti di attuazione della Variante C.S.C. al PRG)

- 1.** Conformemente al vigente ordinamento la presente Variante C.S.C. al PRG si attua mediante:
- a)** gli interventi con Piani Attuativi (interventi urbanistici preventivi) individuati in cartografia ;
 - c)** Accordi di Programma, oggetto di iniziative dell'Amministrazione;
 - d)** Progetti Integrati, oggetto di iniziative congiunte tra soggetti pubblici e privati;
 - e)** Interventi Edilizi Diretti, di iniziativa sia di privati che di amministrazioni pubbliche.

Art. 24

(Piani Attuativi)

1. Individuazione. In tutte le aree appositamente perimetrate nella Variante C.S.C. e soggette a Piano Attuativo, si fa obbligo di formazione dell'intervento urbanistico preventivo a norma di legge, del tipo fissato dalla presente Variante, ovvero di Piano di Recupero di Iniziativa Privata, o di tipo diverso deliberato dal Comune, nei tempi e con le modalità più opportune per dare attuazione alla presente Variante. L'intervento urbanistico preventivo è assoggettato a convenzione tra il promotore privato avente titolo e il Comune per l'attuazione dello stesso, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la regolamentazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

2. Vincolo di Piano Attuativo. Nelle aree soggette a intervento urbanistico preventivo, a contare dalla data di adozione della presente Variante C.S.C., ogni intervento di trasformazione del territorio o assimilabile è subordinato alla preventiva approvazione del prescritto Piano Attuativo. Gli Interventi Edilizi Diretti, che comportino trasformazione del territorio o assimilabili, sono ammessi solo in conformità ed in attuazione del Piano Attuativo approvato.

3. Edilizia economica e popolare. I complessi di immobili da riservarsi all'edilizia residenziale pubblica, agevolata o sovvenzionata, ovvero all'edilizia residenziale convenzionata, incluse o meno in Piano PEEP, o qualsiasi altra forma di edilizia residenziale con fini sociali riconosciuta dalla legge, sono oggetto di specifiche deliberazioni ed eventuali Piani Attuativi che il Comune redigerà secondo necessità nel quadro della presente Variante.

4. Modularità degli ambiti soggetti a Piano Attuativo. Le aree perimetrate come Ambito soggette a Piani Attuativi, sono quelle minime necessarie all'efficace coordinamento degli interventi di recupero e riqualificazione ammessi e in previsione.

Ciascun ambito considerato singolarmente costituisce nella sua interezza Unità Minima di Progetto avente anche funzione di Comparto Edificatorio ai sensi della vigente legislazione urbanistica e di unità indivisibile per la progettazione edilizia ed utile per frazionare in stralci funzionali gli interventi;

All'interno di ciascun Ambito ogni edificio esistente di cui sia prevista la conservazione, o di prevista trasformazione, o di nuova costruzione, costituisce un sotto-insieme organico dell'Ambito come Unità Minima di Attuazione, costituente ulteriore suddivisione funzionale ed edificatoria del sito, per suddividere in fasi organiche e funzionali gli interventi edificatori sui singoli stralci o aggregazioni di essi.

Gli ambiti soggetti a Piano Attuativo, fermi restando i parametri urbanistici di riferimento fissati dalla presente Variante C.S.C., possono essere oggetto di aggregazione in uno o più Piani Attuativi di maggiore estensione, salvo mantenere la suddivisione definita in sede di variante C.S.C. da

intendersi in questo caso come articolazione in Comparti Edificatori ed Unità Minime di Progetto unitariamente concepito a favore di complesse aggregazioni edilizie.

Art. 25

(Schede Guida per i Piani Attuativi e Schede Interventi Puntuali)

1. La presente Variante parziale é corredata dalle allegate Schede guida per la redazione dei Piani Attuativi previsti per l'attuazione delle previsioni della Variante C.S.C., come stabilito e precisato dal presente articolo.

2. Le prescrizioni di ciascuna Scheda Guida riguardano uno degli ambiti contigui soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, secondo le determinazioni della presente Variante al PRG.

3. Le Schede costituiscono specificazioni normative particolareggiate di carattere quantitativo e qualitativo delle previsioni urbanisticamente più rilevanti, oggetto della presente Variante C.S.C.. Come tali le Schede Guida hanno valore prescrittivo per la pianificazione subordinata, la quale, nel passaggio di scala, darà alle direttive della Variante le opportune articolazioni funzionali e morfologiche.

Le Schede indirizzano con le loro prescrizioni, la pianificazione attuativa, ma non possono costituire il surrogato, essendo parte integrante dello Strumento Urbanistico Generale vigente, variato ed integrato.

Solo documenti distinti, redatti, adottati ed approvati nelle forme di legge da chi ne ha titolo, soddisfano l'obbligo di pianificazione attuativa subordinata, secondo le direttive delle Schede e delle presente Variante C.S.C.

4. Le schede guida sia dei piani attuativi che degli interventi puntuali, formalizzano la distanza dei fabbricati nelle stesse indicati (ex D.M. 1444/68). E' ammessa inoltre la costruzione fino a confine previo accordo tra le parti. L'accordo deve essere formalizzato con atto notarile registrato e trascritto prima del rilascio del permesso a costruire.

Le Schede fissano per ciascuna area:

- a)** gli schemi morfologici destinati a dare caratteri propri all'insediamento riordinato e ricomposto;
- b)** gli schemi aggregativi e di articolazione dei volumi edilizi, necessari a stabilire il carattere dei singoli siti;
- c)** i rapporti spaziali e percettivi da stabilirsi, nell'articolazione dell'insediamento, con il contesto urbanistico e paesaggistico circostante;
- d)** la suddivisione operativa del territorio oggetto della presente Variante in ambiti minimi soggetti a distinti Strumenti Urbanistici Attuativi
- e)** le volumetrie massime ammesse per ampliamenti, nuove costruzioni, ovvero per interventi complessivi di ristrutturazione con contestuale nuova costruzione, espresse al netto dei volumi da ricavare per portici, passaggi ad uso pubblico, etc.;
- f)** le altezze massime ammesse, (in presenza di soffitto inclinato l'altezza indicata è quella media) sia per i nuovi fabbricati che per i corpi edilizi esistenti oggetto di ristrutturazione con contestuale ampliamento;
- g)** gli allineamenti e le altezze per le cornici di gronda;
- h)** le dimensioni per portici o passaggi ad uso pubblico da ricavare all'interno dei fabbricati esistenti e di progetto.

In sede redazione dei Piani Attuativi potranno essere consentite motivate variazioni delle dimensioni fissate nelle Schede Guida, riferite alle altezze dei fabbricati, altezze di gronda e dimensioni dei portici e/o passaggi ad uso pubblico.

Eventuali modifiche, aggiornamenti ed integrazioni delle Schede, che il Comune intendesse motivatamente apportare ai fini della migliore e tempestiva attuazione della presente Variante, si potranno introdurre nelle Schede con le procedure di variante urbanistica ai sensi del vigente ordinamento in materia.

Restando dette modificazioni entro i limiti approvati di dimensionamento, insediabilità e tutela dei beni culturali, tale misura si attua con la procedura di variante alla strumentazione urbanistica di esclusiva competenza comunale.

Ciò si verifica anche quando, in sede di redazione, adozione o di approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, il Comune ravvisi, l'opportunità di apportare migliorie tecniche od attuative alle prescrizioni originarie (per es. adattamento del perimetro, suddivisione delle Unità Minime di Progetto e/o di Attuazione; articolazione tipologica; specificazione esecutiva per le opere di urbanizzazione, etc.).

Art. 26

(Accordi di Programma)

1. Conformemente a quanto disposto dal vigente ordinamento in materia di governo locale, in tutti i casi in cui il Comune abbia interessi diretti o ravvisi motivatamente l'opportunità di procedere all'attuazione della presente Variante attraverso Accordi di Programma, con le Amministrazioni dei Comuni contermini e con le Amministrazioni sovraordinate della Provincia, della Regione o dello Stato, con la Comunità Europea o con enti erogatori di servizi pubblici o di pubblico interesse, potrà procedere ai sensi di legge.

Art. 27

(Progetti Integrati)

1. Conformemente a quanto disposto dal vigente ordinamento in materia di governo locale, in tutti i casi in cui il Comune abbia interessi diretti o ravvisi motivatamente l'opportunità di farlo, potrà procedere all'attuazione della presente Variante C.S.C. attraverso conformi Progetti Integrati, secondo la disciplina vigente.

Art. 28

(Programma di adeguamento delle attività insediate incompatibili con il contesto urbanistico)

1. In attuazione di quanto stabilito dalle presenti NTA il Comune, entro un anno dall'approvazione della presente Variante C.S.C., redige un Programma di durata decennale con il quale:

a) **individua** motivatamente, sentite anche le altre Autorità competenti, le attività già insediate che risultino incompatibili sotto il profilo urbanistico insediativo con il contesto in cui sono inserite, in quanto trattasi di:

- attività improprie come individuate dalla strumentazione urbanistica o da altri strumenti settoriali della pubblica amministrazione;

- attività moleste per tipo di lavorazioni e/o per emissioni e per traffico generato o indotto non compatibile con le infrastrutture viabilistiche di accesso;

- attività in contrasto con il contesto di interesse culturale paesaggistico ambientale soggetto a tutela;

b) **prevede**, sentiti gli interessati, gli interventi di adeguamento in sito, se possibile, di spettanza degli aventi titolo ed i tempi e le modalità per eseguirli;

- c) **recepisce** eventuali Convenzioni tra Comune ed aventi titolo, volte a realizzare gli obiettivi del PRG tanto in sito, se possibile, quanto attraverso trasferimenti o trasformazioni conformi alle previsioni;
- d) **stabilisce** eventuali provvedimenti sostitutivi d'ufficio e/o coattivi per i casi di inottemperanza.

Art. 29

(Interventi Edilizi Diretti)

- 1.** La Variante C.S.C. si attua con Interventi Edilizi Diretti in tutte le aree che lo consentono per disposizione delle tavole grafiche o delle schede perché dotate del prescritto Piano Attuativo in vigenza o in salvaguardia, ed in questo caso compatibilmente con detto regime.
- 2.** Gli Interventi Edilizi Diretti sono soggetti alla disciplina dell'attività edilizia secondo il vigente ordinamento e possono essere attuati regolarmente solo dopo che sono stati assolti preventivamente gli obblighi di legge
quanto a:
- a) comunicazione;**
 - b) dichiarazione di inizio attività;**
 - c) permesso di costruire;**
 - d) autorizzazione preventiva** con le modalità e le forme previste dal vigente ordinamento e le specificazioni del Regolamento Edilizio e suoi allegati.
- 3.** Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e la tutela dei beni culturali ambientali e del paesaggio, secondo le competenze comunali, nelle forme e con i poteri attribuiti dalla Legge.

Art. 30

(Rinvio alla strumentazione in vigore per quanto non oggetto di variante C.S.C. Sostituzione e integrazione della strumentazione)

- 1.** Per quanto concerne la disciplina dell'attività edilizia nell'area compresa nel perimetro di piano della presente Variante C.S.C., si applica quanto stabilito dagli elaborati grafici e dalle presenti Norme, con prevalenza su quanto precedentemente stabilito dalla strumentazione in vigore fino al momento della sua adozione. La nuova disciplina sostituisce a tutti gli effetti la precedente, a contare dalla data di approvazione da parte dell'Organo competente, che coincide anche con la fine del regime di salvaguardia ai sensi del vigente ordinamento.
- 2.** Per quanto non espressamente fatto oggetto della presente Variante C.S.C. sia negli elaborati grafici che per quanto riguarda l'apparato normativo, la disciplina in vigore si intende confermata, ed integrata alla nuova.
- 3.** L'adozione della variante C.S.C. comporta la decadenza delle comunicazioni, denunce di inizio attività e permessi di costruzione o qualunque altra forma di attività edilizia concessa, che risultassero in contrasto con essa, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati effettivamente ai sensi di legge.
- Il Comune attraverso gli organi competenti, provvede a notificare agli aventi titolo l'intervenuta decadenza.

INDICE

TITOLO I IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE	pag.	2
Art. 1 Variante al PRG per il Centro Storico del Capoluogo	pag.	2
Art. 2 Elaborati di Piano	pag.	2
Art. 3 Finalità e contenuti	pag.	3
Art. 4 Procedimenti	pag.	4
Art. 5 Prevalenza e misure di salvaguardia	pag.	4
TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO	pag.	5
Art. 6 Zonizzazione	pag.	5
Art. 7 Zona A- Centro Storico di Salzano capoluogo	pag.	5
Art. 8 Destinazioni d'uso	pag.	6
Art. 9 Limiti alle destinazioni non residenziali	pag.	9
Art. 10 Annessi rustici superstiti nel Centro Storico	pag.	9
Art. 11 Destinazioni ed attività vietate	pag.	10
Art. 12 Interventi edilizi ammessi	pag.	10
Art. 13 Interventi prescritti	pag.	18
Art. 14 Tutela dei beni culturali	pag.	20
Art. 15 Immobili di completamento ex ZTO-B1	pag.	20
Art. 16 Parcheggi	pag.	21
Art. 17 Limiti all'edificazione, allineamenti e fasce di rispetto stradale	pag.	21
Art. 18 Zone a verde privato, parco privato; alberature, attrezzature di pubblico interesse	pag.	21
Art. 19 Limitazione agli elementi edilizi particolari	pag.	22
Art. 20 Recinzioni e delimitazioni	pag.	23
Art. 21 Limitazione agli impianti tecnologici	pag.	24
Art. 22 Viabilità e traffico	pag.	24
TITOLO III ATTUAZIONE DELLA VARIANTE C.S.C. AL P.R.G.	pag.	26
Art. 23 Strumenti di attuazione della Variante C.S.C. al P.R.G.	pag.	26
Art. 24 Piani Attuativi	pag.	26
Art. 25 Schede Guida per i Piani Attuativi e Schede Interventi Puntuali	pag.	27
Art. 26 Accordi di programma	pag.	28
Art. 27 Progetti Integrati	pag.	28
Art. 28 Programma di adeguamento delle attività insediate incompatibili con il contesto urbanistico	pag.	28
Art. 29 Interventi Edilizi Diretti	pag.	29
Art. 30 Rinvio alla strumentazione in vigore per quanto non oggetto di variante C.S.C. - Sostituzione e integrazione della strumentazione	pag.	29