

Comune di Monfumo Variante al P.R.G.

2000

adottata con Delibera C.C. n. 22 del 13 giugno 2000
approvata con Delibere G.R. n. 1982 del 19 luglio 2002 e n. 532 del 28 febbraio 2003

Norme tecniche di attuazione

Variante 2009
Aggiornata 2012

arch. Gustavo Bolzonello via Monfenera 15 31044 Montebelluna (Tv)
tel 0423 302166 fax 0423 602534 e-mail: gustavo.bolzonello@odai.it

Odai Officina di architettura e ingegneria www.odai.it

aggiornate con
variante art. 50 comma 9 L.R. 61/85 D.C.C. n. 25 del 24.9.2007
variante adottata con D.C.C. 20 del 19.10.2004 approvata con D.G.R. 46 del 20.1.2009

variante art. 50 comma 9 L.R. 61/85 D.C.C. n. 25 del 24.9.2007
approvata con D.C.C. n. 21 del 19.09.2012

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elaborati del Piano Regolatore Generale (PRG)

1. Sono elementi costitutivi del PRG gli elaborati e le tavole di progetto indicati di seguito:

Tav. 13.1	Intero Territorio Comunale	scala 1:5000
Tav. 13.3.a	Zone significative	scala 1:2000
Tav. 13.3.b	Zone significative e centri storici	scala 1:2000 - 1:1000
Schede		

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Regolamento edilizio

con l'avvertenza che le Tav. 13.3.a, 13.3.b, in considerazione della ridotta dimensione del territorio comunale, ne coprono l'intera estensione.

2. Nel caso di incongruenze tra le planimetrie delle tavole di progetto redatte in scale diverse, valgono sempre i limiti e le indicazioni posti dalla planimetria a scala maggiore.

Art. 2 - Modalità di attuazione del PRG

1. Il PRG si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ove siano prescritti, o Interventi Edilizi Diretti (IED).

2. In tutte le zone di nuova formazione è obbligatoria l'attuazione tramite Piano di Lotizzazione, mentre altri tipi di strumenti attuativi sono obbligatori per le aree specificatamente indicate nelle tavole di progetto del PRG e normate dalle presenti NTA.

3. In tutte le altre zone individuate dal PRG, ove non diversamente indicato, il PRG si attua tramite IED.

4. Nelle zone di completamento dichiarate di degrado il Comune, sentita la Commissione Edilizia Comunale (CEC), può far procedere l'attuazione degli interventi dalla predisposizione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Art. 3 - Ambiti e modalità di attuazione dei PUA

1. Ciascun piano attuativo deve comprendere l'intero ambito d'intervento indicato nelle tavole di progetto del PRG. Eventuali suddivisioni in più ambiti o in comparti, nonché i termini per l'eventuale costituzione di consorzi, possono essere deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale, esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. 62/53, o tramite PPA.

2. Rispetto al PRG i PUA possono prevedere modificazioni di perimetro con i limiti fissati dall'art. 11 della L.R. n. 61/1985.

3. Nella redazione dei PUA devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 LR 61/85. Gli standards secondari, per le funzioni residenziali, se non diversamente indicato da prescrizioni specifiche, sono invece già localizzati dal PRG; le

corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito di zone individuate dal PRG o, in alternativa, monetizzate tramite corresponsione del relativo valore determinato con apposita deliberazione consiliare.

4. Ove non diversamente indicato, la cartografia di PRG è da considerarsi indicativa per quanto riguarda organizzazione viaria e l'eventuale localizzazione dei servizi all'interno degli ambiti soggetti a PUA.

5. All'interno degli ambiti territoriali di cui al primo comma il volume edificabile (compreso l'esistente), calcolato in base agli indici territoriali, va di norma suddiviso pro-quota tra le diverse proprietà, in relazione alla superficie territoriale posseduta. E' comunque ammesso il trasferimento della capacità edificatoria all'interno dell'ambito territoriale.

Art. 4 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Le tavole di progetto del PRG individuano le zone ove, per condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio stesso, da attuarsi attraverso interventi diretti secondo i gradi di protezione previsti, o attraverso piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o attraverso la realizzazione diretta di unità minime di intervento (UMI).

2. E' facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti delle UMI entro i limiti di cui all'art. 11 della L.R. n. 61/1985.

3. Le zone di cui al presente articolo coincidono con le zone classificate "A" e con le altre zone all'interno delle quali l'edificazione è espressamente condizionata alla redazione di Piano di recupero, indicate con apposita grafia nelle tavole di PRG.

TITOLO 2 PARAMETRI URBANISTICI

Art. 5 - Indici urbanistici

1. Il piano regolatore generale (PRG) prevede gli indici secondo i quali è regolata l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale. Gli indici successivamente definiti come territoriali si applicano nel caso di PUA (e UMI in zona C2); gli indici fondiari si applicano in caso di IED; qualora il PUA interessi una Zona Territoriale Omogenea (ZTO) ove il PRG definisca indici fondiari, tali indici vanno considerati territoriali.

2. Gli indici previsti nelle presenti norme di attuazione sono:

5.a) Superficie territoriale (St) e fondiaria (Sf)

Per superficie territoriale s'intende un'area, misurata sulla sua proiezione orizzontale, a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di PUA, espressa in metri quadrati (mq), comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria ma al netto delle zone destinate espressamente dal PRG alla viabilità.

Per superficie fondiaria s'intende un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PRG si attua a mezzo di IED. La Sf è misurata sulla proiezione orizzontale ed espressa in mq, al netto delle aree da destinarsi a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad opere di uso pubblico.

St e Sf sono suddivisibili in lotti con dimensioni almeno pari alla superficie o all'unità minima d'intervento, come definite al successivo punto 5.b), ove previste, ed in ogni caso di entità tale da permettere, attraverso l'applicazione degli indici edilizi, la realizzazione di un edificio rispondente a criteri di funzionalità in relazione alle destinazioni d'uso previste dal PRG, per l'area in oggetto. Per le aree nelle quali alla destinazione urbanistica evidenziata nei grafici si sovrappongono fasce di rispetto, vige quanto previsto dalla Legge Regionale n.61 del 1985, in particolare la loro computabilità ai soli fini edificatori.

5.b) Superficie minima d'intervento (Sm) e Unità minima d'intervento (UMI)

La superficie minima d'intervento è la superficie minima utilizzabile ai fini di interventi edilizi, ove definita dalle presenti norme per le diverse zone secondo le quali è diviso il territorio comunale; l'unità minima d'intervento è invece ambito minimo predeterminato direttamente all'interno delle tavole del PRG quale unità urbanistica per gli interventi.

Per gli edifici vincolati ai sensi del successivo art. 17, qualora non diversamente specificata l'UMI deve intendersi coincidente con l'intero fabbricato o con la sua parte vincolata.

5.c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima volumetria edificabile, espressa in mc per ogni mq di superficie territoriale St. Gli Ut riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% dei massimi, salvo il caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima volumetria edificabile, espressa mc per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

5.d) Rapporto di copertura territoriale (Rct) e fondiario (Rcf)

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale e/o fondiaria.

Art. 6 - Indici edilizi

1. Il calcolo degli indici edilizi relativi a fabbricati esistenti o di progetto, nonché la verifica del rispetto dei corrispondenti indici urbanistici, vanno eseguiti secondo le seguenti norme:

6.a) Superficie coperta (Sc)

Per la determinazione della superficie coperta va considerata la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti esistenti e/o di progetto fuori terra, porticati compresi, con l'esclusione dei soli sbalzi e aggetti aperti di profondità fino a ml 1,40. Nel caso di sbalzi o aggetti aperti superiori a ml 1,40 si computa la parte di superficie eccedente i ml 1,40 suddetti. Un oggetto o sbalzo s'intende aperto quando non è delimitato da pareti, neanche trasparenti, sul lato o sui lati aggettanti.

Per i nuovi fabbricati o gli ampliamenti - fatte salve specifiche prescrizioni di zona - la Sc di progetto non può essere superiore a quella ammessa, calcolata dal prodotto della Superficie territoriale o fondiaria - a seconda del caso - rispettivamente per il Rapporto di copertura territoriale o fondiario, ovvero alla superficie coperta massima edificabile fissata dal PRG stesso.

6.b) Altezza, pendenza delle coperture, sagoma limite

L'altezza del fabbricato è l'altezza massima, misurata dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura (compresi eventuali piani attici e locali accessori con l'esclusione dei soli volumi tecnici, e cioè serbatoi d'acqua, extra corsa d'ascensori - purché gli ascensori non arrivino al piano tetto, ma si fermino all'ultimo piano abitato - vani scala e camini; fatto salvo il disposto dell'ultimo periodo del presente punto), misurata sul filo esterno dei muri perimetrali, esclusi i timpani; non vengono computate nella determinazione dell'altezza le porzioni di solaio eccedenti lo spessore di 30 cm.

Il piano di campagna è identificato dalla quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno inclinato, qualora la differenza di quota nei diversi punti del perimetro del fabbricato superi i 50 cm, l'altezza viene misurata dal valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte.

Nel caso di copertura inclinata ad una sola falda o a falde sfasate si considera il punto d'imposta più alto, qualora sia più sfavorevole rispetto a quello calcolato ai sensi del periodo precedente.

Per gruppi di edifici (a schiera, a cortina, in linea...) l'altezza dovrà essere misurata per ognuno di essi.

Nell'ambito di uno strumento attuativo, l'altezza sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato come indicato dal piano stesso.

L'altezza massima di progetto non potrà in nessun caso essere superiore all'altezza massima fissata dal PRG per ciascuna zona.

Le falde non dovranno avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45%.

Negli edifici di tipo industriale, o ad esso assimilabili per destinazione d'uso e/o per tipologia costruttiva, e nel caso di edifici di elevato impegno architettonico, su parere favorevole della CEC, sono consentibili pendenze diverse e/o tipologie di copertura non a falda.

Nel caso di copertura a terrazzo praticabile e non, e/o nel caso di coperture piane, (possibili solamente ai sensi del periodo precedente) si considera la quota della superficie inferiore dell'ultimo solaio. L'eventuale parapetto della copertura a terrazzo dovrà avere un'altezza non superiore a ml 1,20.

La linea d'incontro delle facciate con la superficie superiore del tetto con pendenza massima del 45% costituisce la "sagoma limite" entro la quale deve svilupparsi l'intero fabbricato. La presenza di eventuali volumi oltre il limite di altezza identificato ai sensi del primo periodo del presente punto non va computata ai fini dell'altezza, qualora rientrino nel profilo rappresentato dalla "sagoma limite" e ciò anche nel caso di piani arretrati purché contenuti entro la suddetta "sagoma limite".

6.c) Volume (V)

Per volume deve intendersi la somma di:

- per i piani completamente fuori terra, i prodotti risultanti della Sc , come definita al punto 6.a, di ciascun piano per l'altezza dello stesso, computata da piano utile a piano utile (con esclusione delle porzioni di solaio eccedenti lo spessore di 30 cm), ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato - ove dia luogo a superfici praticabili - come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura. Ai fini del presente comma, si intende per superficie praticabile, indipendentemente dalla sua accessibilità, anche quella di qualsiasi vano - o porzione di vano purché di larghezza superiore a ml 3 - avente altezza media maggiore o uguale a ml 1.60;
- per i piani seminterrati il volume calcolato come sopra e pesato al 100% per eventuali vani abitabili, ovvero il volume calcolato come sopra e pesato al 50% per i vani accessori con almeno una parete perimetrale fuori terra per più del 50%, e al 25% con almeno una parete perimetrale fuori terra dal 10 al 50%.

Per i nuovi fabbricati o gli ampliamenti - fatte salve specifiche prescrizioni di zona - il V di progetto non può essere superiore a quello ammesso, calcolato dal prodotto della Superficie territoriale o fondiaria - a seconda del caso - rispettivamente per l'Indice di utilizzazione territoriale o fondiario di PRG, ovvero alla cubatura massima edificabile fissata dal PRG stesso.

Art. 7 - Vincolo della superficie fondiaria

1. Sulla base dell'assetto della proprietà alla data di adozione del PRG, o di una sua variante generale, ogni edificio esistente determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e da esso saturata.
2. Una superficie territoriale o fondiaria si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.
3. Le superfici territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PRG non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini

dell'edificabilità, se non per raggiungere l'edificabilità massima concessa nel caso di utilizzazione parziale della volumetria. Nel caso di frazionamenti dell'area e/o passaggi di proprietà, attuati allo scopo di ricavare nuovi lotti fabbricabili, le verifiche relative agli indici vanno pertanto effettuate sulla base dell'assetto originario. E' comunque ammessa la trasposizione tra lotti diversi (e tra proprietà, con atto registrato e trascritto) dell'eventuale ulteriore edificabilità, in termini di volumetria derivante dall'applicazione degli indici di zona Ut o Uf, purché all'interno della ZTO e nel rispetto degli altri indici.

4. Per gli strumenti attuativi, a dimostrazione del calcolo degli indici, è obbligatoria l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza dei fabbricati, territoriali e fondiari, con i relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate. In caso di discordanza con la situazione catastale, prevale la dimostrata situazione reale.

5. All'atto del rilascio di ogni concessione edilizia l'Ufficio Tecnico Comunale provvede a riportare su un'apposita cartografia in scala 1:2000 il fabbricato e la relativa superficie vincolata.

Art. 8 - Distanze

8.a) Distanze minime tra fabbricati (Df)

1. Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (A), in assenza di indicazioni puntuali di PRG o dei piani attuativi, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 del C.C.

3. Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici la cui concessione sia anteriore all'adozione delle presenti norme e, la cui altezza non consenta il rispetto delle distanze di cui al precedente comma, le nuove costruzioni possono rispettare una distanza dai confini pari alla metà dell'altezza, con un minimo di ml 5; tale deroga non si applica qualora preesista un accordo tra i confinanti sul rispetto delle distanze.

4. La disposizione di cui ai commi precedenti si applica anche quando una sola parete sia finestrata, nei casi di prospicenza diretta tra pareti; per pareti, o parti di pareti, non finestrate la distanza minima è ridotta a ml 3; si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno ml 1,50 dal bordo delle finestre.

5. Nel caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, le disposizioni di cui ai paragrafi precedenti del presente punto non si applicano se la profondità della rientranza non supera i 5 ml.

6. I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e sia intervenuto espresso accordo del confinante, esteso e sottoscritto su copia del progetto con firma autenticata; oppure anche senza accordo qualora preesista parete non finestrata a confine.

7. Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.I. n. 1444/68.

8.b) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

1. La distanza minima dalle strade è la distanza intercorrente tra il fabbricato e il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, si considera comunque confine stradale il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

2. Prima della classificazione delle strade in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, e salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze dal confine stradale per strade destinate al traffico dei veicoli, per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal PRG, non possono essere inferiori a:

- ml 5, per strade di larghezza inferiore a ml 7 e per viabilità a fondo cieco
- ml 7,5, per strade di larghezza compresa fra i ml 7 e i ml 15
- ml 10, per strade di larghezza superiore a ml 15.

3. Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

4. Fuori dai centri abitati e nelle zone agricole, oltre a quanto previsto al successivo art. 25, prima della classificazione delle strade di cui al secondo comma, si applicano le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- per le recinzioni, quelle stabilite dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada
- per i muri di cinta, ml 3,00.

Nel caso di recinzioni pertinenti ambiti di tutela, edifici vincolati o con grado di protezione, il Responsabile dell'Ufficio sentita la CEC può autorizzare distanze diverse da quelle previste in via generale.

5. Ampliamento di fabbricati esistenti a distanza inferiore a quella prescritta possono essere ammessi su conforme parere della CEC, sulla base degli indici di edificabilità, a condizione che non sopravanzino verso il fronte protetto e non peggiorino la situazione di fatto.

6. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, resasi necessaria per interventi connessi al miglioramento della viabilità, è consentita una distanza inferiore al ciglio stradale a condizione che sia garantita la necessaria sicurezza.

7. Il PRG, nei suoi elaborati grafici, può determinare eventuali allineamenti obbligatori, anche in difformità da quanto espresso dal presente articolo nonché dalle normative di zona. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con edifici esistenti alla data di adozione del PRG, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

8. I volumi interrati e le rampe di discesa ad essi, se esterni alla superficie coperta dell'edificio, dovranno rispettare la distanza minima di ml 3,00 dal confine stradale.

8.c) Distanze dai confini di proprietà e di zona (Dc)

1. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà dev'essere pari all'altezza del fabbricato meno 5 ml, con un minimo di ml 5. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà ove sul confine preesista parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza. La distanza dai confini di proprietà è comunque dero-

gabibile, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati, con atto autorizzativo da parte del confinante, registrato e trascritto.

2. I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze. In questo caso l'eventuale deroga dev'essere supportata anche da parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

8.d) Specificazioni di zona e strumenti urbanistici attuativi

1. A piede delle presenti norme è riportato un "tabulato allegato" riferito a singole zone di PRG le cui notazioni particolari prevalgono sui precedenti punti.

2. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste dalle presenti norme.

8.e) Modalità di calcolo

1. Le distanze si misurano dalla Sc del fabbricato, determinata come indicato nel precedente punto 6.a)

2. Per distanza dal confine di proprietà e di zona si intende quella minima tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso. Allo stesso modo va calcolata la distanza dalle strade.

3. Per distanza tra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore tra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale per le varie fronti di un corpo di fabbrica sull'altro, sempre misurata come specificato al primo comma del presente punto.

4. E' ammesso l'arretramento di singoli piani o di porzioni di edificio per rispettare le distanze prescritte, che vanno quindi misurate, ove necessario, anche con riferimento all'altezza delle diverse fronti (sfalsate o meno) dell'edificio stesso.

Art. 9 - Dotazione di spazi pubblici negli IED

1. Ogni IED di nuova edificazione comporta l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico pari almeno a:

- 5 mq / 150 mc, con un minimo di almeno un posto auto, nelle area B e C1;
- 10% della superficie fondiaria (5% per standards primari e 5% per secondari) nelle aree D1; la percentuale relativa agli standards secondari può essere ridotta al 2% - su conforme parere della CEC, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

2. Nel caso di ampliamento o ristrutturazione con cambiamenti di destinazione d'uso, si applica il disposto del primo comma limitatamente alla parte ampliata o con variazione d'uso.

3. E' facoltà del Comune, sentita la CEC, autorizzare particolari modalità di fruizione (sorveglianza, chiusura, manutenzione) in relazione all'attività svolta e all'organizzazione dell'intorno.

4. Le superfici di cui al primo comma concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area e del rapporto di copertura e non impongono rispetto di distanza.

5. Nelle aree residenziali, per l'intero, e negli insediamenti turistici, commerciali e direzionali, entro il limite del 50%, i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti

anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. In questo caso il vincolo può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

6. Qualora le superfici di cui al primo comma non fossero reperibili lungo strade aperte al pubblico, ovvero ove non si ritenesse necessaria la localizzazione in zone già adeguatamente servite, previo parere della CEC, è ammessa la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita deliberazione comunale, purché la loro superficie sia inferiore a 100 mq per le zone B e C1 e 500 mq per le zone D; sopra tale limite la cessione è obbligatoria.

Art. 10 - Dotazione di spazi pubblici nei PUA

1. Salvo specifiche normative di zona, le dotazioni minime di spazi pubblici che i PUA dovranno garantire sono le seguenti:

10.a) PUA per insediamenti residenziali

■ Aree destinate a standards urbanistici primari:

spazi a verde attrezzato	6.00 mq/ab
parcheggi	3.50 mq/ab

Una ulteriore superficie pari ad almeno 3.00 mq/ab per spazi a verde pubblico dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco in appezzamenti di misura non inferiore a 1.000 mq se destinati al gioco e in viali alberati se destinati a parco; qualora la dimensione dello strumento attuativo non consenta il raggiungimento di tale superficie minima, gli oneri relativi vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli di PRG.

■ Aree destinate a standards urbanistici secondari:

aree per istruzione	4.50 mq/ab
aree per attrezzature di interesse collettivo	4.50 mq/ab
aree a verde pubblico e per impianti sportivi (con esclusione della fasce verdi lungo le strade)	9.00 mq/ab

E' ammessa una diversa ripartizione tra le voci nel rispetto della superficie complessiva.

10.b) PUA per insediamenti artigianali e industriali

- Aree destinate all'urbanizzazione primaria (parcheggio): minimo 10% della Superficie territoriale complessiva

- Aree destinate all'urbanizzazione secondaria (parcheggio per superfici inferiori a 1000 mq, verde attrezzato o altri servizi per superfici superiori): minimo 10% della St complessiva.

10.c) PUA per insediamenti commerciali e direzionali

- Aree destinate ai servizi: 1 mq/mq di superficie utile.

10.d) PUA per insediamenti misti

- Valgono le prescrizioni dei punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni, con l'avvertenza che eventuali integrazioni al fine di raggiungere gli standards per insediamenti commerciali e direzionali possono essere previste anche in sede di rilascio di concessione edilizia all'interno delle superfici fondiarie.

2. La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante la cessione al Comune delle aree o tramite vincolo di destinazione ad uso pubblico. Valgono le norme di cui al terzo comma dell'art. 9.

3. Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite nelle zone indicate dal PRG; ove lo strumento generale non preveda tali aree all'interno dell'ambito di PUA è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con deliberazione consiliare.

4. Le aree per urbanizzazione secondaria individuate dal PRG all'interno degli ambiti di PUA devono essere cedute nelle dimensioni previste dal PRG come standard globale riferito a quell'ambito, anche quando risultino superiori a quanto previsto dal primo comma, ovvero integrate con monetizzazione quando risultino inferiori; possono essere collocate anche diversamente da come indicato dallo strumento generale, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione, purché la modifica risulti migliorativa ai fini pubblici e comunque le aree ricadano sempre all'interno del perimetro del PUA.

Art. 11 - Parcheggi privati

1. Per le nuove costruzioni i parcheggi privati obbligatori ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67 e succ. modifiche ed integrazioni, ed in particolare ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89, non possono comunque essere inferiori a:

- a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto di superficie minima 15 mq - al netto degli spazi di manovra - per appartamento anche monocamera e comunque ogni 100 mq lordi (o frazione di 100);
- b) per attività commerciali, artigianali, industriali, magazzini e simili, 20 mq per ogni 100 mq di superficie;
- c) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 posti letto e comunque non meno di quanto previsto al punto b);
- d) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 100 ogni 100 mq di superficie;
- e) per attività direzionali: mq 30 ogni 100 mq di superficie.

2. Le suddette quantità si applicano anche nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione che comportino incremento delle unità immobiliari, nonché per gli ampliamenti e per i cambiamenti di destinazione d'uso, limitatamente alla parte ampliata o con variazione d'uso con superfici calcolate per differenza tra situazione di progetto e situazione di fatto. Nel caso di interventi di cui al presente comma ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo E, i parcheggi obbligatori possono essere reperiti all'interno di eventuali annessi rustici esistenti senza che la relativa volumetria sia conteggiata come residenziale.

3. Le superfici delle diverse attività sono calcolate al netto di murature, scale, vani di porte ecc. ma comprendono anche i vani accessori e di diretto servizio all'attività.
4. Nelle aree di cui al primo comma oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio - fatta salva la dimensione minima di un posto auto come definita al comma 1 punto a) -, che comunque non potrà superare la superficie riservata al parcheggio.
5. Le aree coperte destinate ai parcheggi privati devono essere dichiarate a tale uso all'atto dell'accatastamento dei fabbricati; per le aree scoperte il Comune può chiedere costituzione di vincolo e/o servitù.

TITOLO 3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 12 - Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi previsti dal PRG sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica
- f) ampliamento
- g) nuova edificazione
- h) demolizione con ricostruzione.

2. Gli interventi di cui ai punti a) b) c) d) e) trovano definizione all'art. 31 della Legge 457 del 5 agosto 1978; gli interventi di ampliamento consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica od integra il volume dell'edificio esistente; gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate.

3. Gli interventi applicabili all'esistente sono ammessi esclusivamente su fabbricati (o edifici) così come definiti al successivo art. 13. Su corpi non ricadenti in tale definizione, anche ove legittimamente assenti, è ammessa esclusivamente manutenzione ordinaria; ogni altro intervento, ove concedibile, è classificato quale realizzazione di nuova costruzione di cui al punto g) del precedente comma.

4. Per tutti i fabbricati esistenti (ad eccezione di quelli normati all'art. 23 terzo comma lett. b,c,d,e), anche se ricadenti in zona per la quale sia obbligatorio un PUA, ovvero nell'ambito di zone destinate a servizi i cui vincoli risultino scaduti, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lett. a), b), c), del primo comma, senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 13 - Definizioni

1. Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

- elemento costruttivo: ogni manufatto elementare dotato di una propria funzione strutturale o di servizio (per esempio muro, trave, serramento, rivestimento, lavabo, termosifone...)

- organismo costruttivo: ogni manufatto complesso, cioè composto di diversi elementi costruttivi, dotato di una funzione connessa all'agibilità dell'edificio in relazione agli usi cui è destinato (per esempio murature, scale, ballatoio, tetto, impianti...)

- unità immobiliare: l'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad un uso specifico e differenziato (per esempio: alloggio, ufficio, negozio, laboratorio); in qualche caso l'unità immobiliare può coincidere con l'intero fabbricato

- fabbricato (o edificio): l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e/o di tutte le unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto; si classifica, ai fini degli interventi di cui all'art.12 punto 3, fabbricato (o edificio) esclusivamen-

te un immobile che presenti caratteristiche di non provvisorietà in funzione degli elementi costruttivi e indipendentemente dalla continuità di presenza fisica sul territorio. Un fabbricato è pertanto tale solo quando sia costituito da opere murarie, quali fondazioni, e elementi costruttivi fuori terra stabilmente fissati alle stesse, oltre che con caratteristiche adeguate a garantire continuità d'uso in condizione di sicurezza. Non costituiscono pertanto fabbricato (o edificio) corpi formati ad es. da rivestimenti lamierati su supporti lignei, quali baracche ecc.

2. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, all'interno delle presenti norme sono inoltre utilizzate quali ulteriori definizioni:

- demolizione delle superfetazioni: si definiscono superfetazioni tutte le aggiunte successive alla costruzione del fabbricato e che ne abbiano deformato le caratteristiche tipologiche e stilistiche e/o variato il volume. La demolizione delle superfetazioni, ove prescritta, ha come obiettivo il recupero del fabbricato originario e comunque del ripristino di un linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

- demolizione e/o asportazione: si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica non sia rilevante. Nei fabbricati dei centri storici, o comunque nei fabbricati con grado di protezione 1-2-3, tali interventi sono vietati per quanto riguarda elementi od organismi costruttivi originari.

- consolidamento: è il rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva e rispettare la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica.

- riparazione: è il rafforzamento di elementi e di organismi costruttivi lesionati per i quali non sia necessaria, ammissibile o possibile la sostituzione totale. Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva e rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo costruttivo cui si applica.

- sostituzione totale: è l'asportazione di organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione od il consolidamento, con la successiva rimessa in opera di interi elementi od organismi nuovi. Nel caso di interventi di sostituzione totale in fabbricati dei centri storici, o comunque nei fabbricati con grado di protezione 1-2-3, gli elementi ed organismi sostitutivi debbono essere conformi alla morfologia originaria.

- modifiche di forma e/o dimensione: è il cambiamento dell'aspetto esterno di elementi od organismi costruttivi, in relazione ad esigenze funzionali o strutturali del nuovo organismo edilizio. Tali modifiche, ove ammesse, debbono rispettare i rapporti formali e le proporzioni tipiche degli elementi originari.

- modifiche di posizione: è il cambiamento di posizione di elementi od organismi costruttivi per i quali non sia possibile, dal punto di vista strutturale o funzionale, la conservazione dell'impianto originario.

TITOLO 4 ZONIZZAZIONE

Capitolo I - Coordinamento urbanistico

Art. 14 - Classificazione in zone urbanistiche

1. Il territorio comunale, secondo la grafia del PRG, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO):

1.1) Zone residenziali:

A - centro storico: zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico;

B - completamento;

C1 - nuova formazione semiestensiva;

C2 - nuova formazione estensiva.

1.2) Zone produttive

D1 - attività artigianali, industriali e commerciali;

D2 - attività di tipo alberghiero, commerciale e direzionale;

D3 - attività di tipo industriale per la trasformazione dei prodotti agricoli

1.3) Zone agricole

E1 - di produzione tipica e specializzata

E2 - di primaria importanza

E3 - ad elevato frazionamento fondiario

E4 - utilizzabili per centri rurali

1.4) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale

a - aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo

b - aree per attrezzature di interesse comune;

e - aree per spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport;

d - aree per parcheggi.

2. Vengono inoltre individuate e/o normate dal PRG le seguenti zone a vincolo speciale:

- verde privato;

- cimiteriale;

- idrogeologico;

- fasce o zone di rispetto e tutela

nonché zone di tutela del paesaggio e zone soggette a obbligo di indagini preventive.

3. Per ciascuna zona il presente Titolo 4 nei successivi articoli detta destinazioni d'uso, modalità di attuazione, parametri urbanistici. Tali prescrizioni sono inoltre integrate dal tabulato allegato a piede delle NTA, che, se del caso, prevalgono sugli articoli citati.

Capitolo II - Zone per insediamenti residenziali (A-B-C) e interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica

Art. 15 - Destinazioni d'uso nelle zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, attività ad essa complementari quali:
 - a) annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie ecc.);
 - b) uffici pubblici e privati;
 - c) attività commerciali fino a 400 mq per unità di superficie di vendita;
 - d) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
 - e) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
 - f) teatri e cinematografi e, più in generale, attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
 - g) autorimesse pubbliche e private, compatibilmente con i caratteri edilizio-architettonici della zona;
 - h) attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);

2. Sono altresì ammesse attività di artigianato di servizio, a condizione che:
 - la superficie massima lorda per ciascuna unità sia inferiore a 250 mq;
 - le caratteristiche architettoniche e tipologiche garantiscano un armonico inserimento del fabbricato nel contesto;
 - le attività non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri e, comunque, a giudizio dell'Amministrazione, sentiti i competenti uffici dell'Ulss, non siano fonte di emissioni inquinanti nocive (compresi i livelli di rumorosità) eccedenti quelle ammesse per le zone residenziali. Per garantire nel tempo il rispetto del presente punto le modifiche di processo produttivo sono equiparate a cambio di destinazione d'uso soggetto a concessione edilizia, rilasciabile solo qualora la nuova attività conservi i caratteri di compatibilità su espressi.

3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'artigianato di servizio è costituito da attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente riferibili alla residenza, a condizione che siano fatte salve le condizioni di cui al comma 2, quali, a titolo di esempio:
 - parrucchiere
 - sartoria
 - orafo
 - idraulico
 - elettricista
 - riparazione cicli e motocicli
 - tappezziere.

4. Dalle zone residenziali sono in ogni caso escluse le seguenti destinazioni:
 - a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
 - b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq per unità;
 - c) insediamenti industriali di qualsiasi tipo;
 - d) macelli ed attività ad essi assimilabili;
 - e) ospedali e case di cura;
 - f) caserme ed istituti di pena;

- g) stalle, scuderie, porcilaie, pollai e allevamenti in genere;
- h) ogni altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

5. Relativamente alle destinazioni commerciali sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 37/99.

Art. 16 - Zone A: centro storico zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle tavole di progetto alla scala 1:5000 e 1:2000 e dettagliatamente normate alla scala 1:1000.
2. Su queste parti del territorio l'attuazione dei PRG avviene di norma per intervento diretto in riferimento ai sette gradi di protezione - normati dal successivo art. 17 - e secondo le indicazioni grafiche delle tavole di progetto in scala 1:1000, ad eccezione dei casi codificati in cui l'attuazione del PRG avviene per concessione edilizia riferita ad unità minima di intervento (UMI) appositamente perimetrata, numerata e normata, o per Piano di Recupero.
3. La concessione edilizia singola, dove ammessa, dovrà generalmente riguardare un intero edificio in tutta la sua sagoma e la sua altezza; è comunque ammesso, nel caso di fabbricato composto da più unità funzionali e/o di più proprietari, procedere con le stesse modalità indicate al successivo comma quinto per le UMI.
4. Le eventuali unità minime d'intervento (UMI) sono definite e perimetrare graficamente dal PRG in scala 1:1000 e sono di norma estese almeno all'intero edificio, a tutta sagoma ed a tutta altezza, ma la loro delimitazione può essere limitatamente variata con delibera esecutiva di Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al piano, ai sensi del punto h secondo comma del successivo articolo 17.
5. In caso di intervento che non riguardi una UMI nel suo complesso è ammessa la presentazione di un progetto di massima unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, la cui approvazione costituisce traccia vincolante per la progettazione di stralci; tale progetto dovrà definire le caratteristiche architettoniche, compositive e di uso dei materiali, nonché la suddivisione in stralci - senza prescrizioni temporali - dell'intero intervento. Successivamente è consentita la presentazione di progetti esecutivi parziali al fine di ottenere il rilascio di concessioni edilizie per ciascun stralcio. Ogni stralcio dovrà comunque riguardare unità immobiliari ben definite ed avere una configurazione tale da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi. Eventuali varianti al progetto complessivo devono essere sempre sottoscritte da tutti i proprietari e, una volta approvate, sono vincolanti per le concessioni edilizie successive.
6. Gli ambiti di UMI, così come quelli di Piano di Recupero di cui al comma successivo, hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui ai secondi commi degli articoli 15 e 16 della L.R. 61/85. Pertanto nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, sono applicabili, a seconda dei casi, le disposizioni degli articoli 18 e 62 della L.R. 61/85.
7. Il perimetro dei centri storici coincide con le zone definite di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata indipendentemente dalle altre indicazioni di PRG.
8. Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alle UMI o dei Piani di Recupero, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della leg-

ge 05.08.1978 n. 457, senza cambio alcuno di destinazione d'uso e nel rispetto dei grado di protezione assegnato.

Art. 17 - Interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica

1. Il PRG attribuisce grado di vincolo ed eventuali prescrizioni particolari agli edifici localizzati in zona A e a fabbricati sparsi individuati con apposita grafia (schede B, Tav. 13.1), determinando gli interventi ammessi, in relazione ai caratteri dell'edificio, attraverso sette gradi di protezione con grado di vincolo decrescente da uno a sette, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi d'intervento di cui all'art. 31 legge 457/78, secondo i seguenti due modelli d'intervento:

a) un modello restaurativo

volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);

b) un modello innovativo

inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari, o fabbricati, divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi di protezione 3-4-5-6-7).

2. La classificazione di questi edifici può essere oggetto di revisione nel caso che con adeguate analisi e/o apposito sopralluogo della Commissione Edilizia emergano ulteriori elementi di pregio o la presenza di parti non originarie o deturpanti. La modifica del grado di protezione, nei limiti di un grado in più o in meno, è ammessa con atto deliberativo da parte del Consiglio Comunale con esclusione dei gradi di protezione 1 e 6. Modifiche superiori ad un grado, per un massimo di 2 e con esclusione dei gradi 1 e 6, sono ammissibili nell'ambito di piano urbanistico attuativo sia per i fabbricati isolati che nei Centri storici.

3. Allo scopo di incentivarne il recupero, negli edifici vincolati è ammesso –nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, con riduzione di cm 30 delle altezze utili previste per l'agibilità- il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenziale, nonché ogni cambio d'uso che comporti un minor carico urbanistico (diminuzione del fabbisogno di standard) e/o l'eliminazione di attività in zona impropria anche con aumento di carico urbanistico previo reperimento degli standard aggiuntivi. Eventuali nuovi alloggi ricavati dai cambi d'uso debbono presentare i requisiti minimi di cui all'art. 53 del Regolamento Edilizio per alloggi di almeno due persone. Ogni cambio d'uso deve garantire le dotazioni minime di parcheggio privato di cui all'art. 11 delle presenti norme, nonché le dotazioni di parcheggio pubblico di cui all'art. 9 anche nelle ZTO diverse dalle B e C1.

4. Per gli edifici vincolati ai sensi del presente articolo valgono - indipendentemente dal grado di vincolo - le seguenti:

Norme generali

a) I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore, salvo il caso di esplicita incompatibilità (ad es. è esclusa la ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione per fabbricati con obbligo di demolizione senza ricostruzione); qualora sia utilizzata tale opportunità sono altresì applicabili le relative agevolazioni, in particolare di altezza dei vani.

b) Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui. Nella ricostruzione è consentito di occupare con il nuovo edificio solo il sedime occupato precedentemente alla demolizione, esclusi i casi di cui al grado di protezione 6 o i casi in cui sia consentito l'ampliamento e fatti comunque salvi diritti di terzi.

c) Sono ammessi sedimi e distanze diverse in corrispondenza dei confini interni nei casi in cui si abbia l'attuazione di un intervento attraverso PUA e solo quando tale modifica ai sedimi ed alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta. Gli ampliamenti del sedime codificati sono definiti nella planimetria allegata 1:1.000 per le zone "A" o 1:2000 per le altre zone significative; le sopraelevazioni sono ammesse nelle zone "A" nei limiti di altezza sopra detti e nel rispetto del Grado di Protezione assegnato e nelle altre zone nei limiti di altezza indicati per ogni zona e/o sottozona. Gli ampliamenti, ove ammessi, dovranno comunque non snaturare le caratteristiche formali complessive e gli elementi particolari del fabbricato, ed essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio e in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

d) Le sopraelevazioni, anche se ammesse ed in conformità con le altre norme di PRG non potranno superare l'altezza degli edifici contigui con grado di protezione da 1 a 3 anche nelle zone esterne alla zona "A", le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quella originarie.

e) In relazione ai caratteri delle aree scoperte il PRG individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizi. Gli elementi puntuali (pozzi, capitelli, archi, ecc.) sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione.

f) E' prescritto in generale l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti in legno con ante d'oscuro, tetti in coppi laterizi, ecc.). Le coperture dovranno essere, di norma, a due o quattro falde, con pendenza variabile da un minimo del 30% ad un massimo del 45%, ovvero –in caso di ampliamento- uguale a quella del fabbricato principale. Per le classi di intervento 1, 2 e 3 non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici estesi sui manti di copertura (tipo impianti solari o grandi lucernari), che andranno sempre eseguiti con coppi tradizionali in cotto anticati. La Commissione Edilizia può imporre la conservazione di parti o elementi significativi anche in forma più restrittiva di quanto previsto dal grado di vincolo; può altresì imporre eliminazione (e/o ricomposizione, ove funzionalmente utile e formalmente accettabile) di elementi incongrui non originali, quali tettoie, balconi ecc.

La tamponatura di portici o di grandi fori –anche se conseguente a variazione di destinazione d'uso- è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia; deve, di norma, garantire la salvaguardia dei rapporti vuoto/pieno –se rilevante ai fini della protezione- e delle caratteristiche significative dell'involucro esterno, mantenendo la percezione del porticato e/o dei grandi fori originari; potrà pertanto essere effettuata con strutture leggere (es. vetrata) e/o con pannelli in muratura arretrati rispetto alla struttura portante originaria ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato.

Per le classi di intervento 1 e 2 la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, dovrà essere eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale. E' consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di rilevante impegno architettonico. Le tipologie edilizie e i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tipologici tradizionali richiamati nelle tavole d'indagine, in particolare nei casi di edifici con gradi di protezione 1 e 2 per i quali

non è ammessa l'adozione di elementi morfologici e di caratteri tipologici diversi da quelli originari.

Norme generali

a) I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore, salvo il caso di esplicita incompatibilità (ad es. è esclusa la ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione per fabbricati con obbligo di demolizione senza ricostruzione); qualora sia utilizzata tale opportunità sono altresì applicabili le relative agevolazioni, in particolare di altezza dei vani.

b) Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui. Nella ricostruzione è consentito di occupare con il nuovo edificio solo il sedime occupato precedentemente alla demolizione, esclusi i casi di cui al grado di protezione 6 o i casi in cui sia consentito l'ampliamento e fatti comunque salvi diritti di terzi.

c) Sono ammessi sedimi e distanze diverse in corrispondenza dei confini interni nei casi in cui si abbia l'attuazione di un intervento attraverso PUA e solo quando tale modifica ai sedimi ed alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta. Gli ampliamenti del sedime codificati sono definiti nella planimetria allegata 1:1.000 per le zone "A" o 1:2000 per le altre zone significative; le sopraelevazioni sono ammesse nelle zone "A" nei limiti di altezza sopra detti e nel rispetto del Grado di Protezione assegnato e nelle altre zone nei limiti di altezza indicati per ogni zona e/o sottozona. Gli ampliamenti, ove ammessi, dovranno comunque non snaturare le caratteristiche formali complessive e gli elementi particolari del fabbricato, ed essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio e in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

d) Le sopraelevazioni, anche se ammesse ed in conformità con le altre norme di PRG non potranno superare l'altezza degli edifici contigui con grado di protezione da 1 a 3 anche nelle zone esterne alla zona "A", le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quella originarie.

e) In relazione ai caratteri delle aree scoperte il PRG individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizi. Gli elementi puntuali (pozzi, capitelli, archi, ecc.) sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione.

f) E' prescritto in generale l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti in legno con ante d'oscuro, tetti in coppi laterizi, ecc.). Le coperture dovranno essere, di norma, a due o quattro falde, con pendenza variabile da un minimo del 30% ad un massimo del 45%, ovvero –in caso di ampliamento- uguale a quella del fabbricato principale.

La Commissione Edilizia può imporre la conservazione di parti o elementi significativi anche in forma più restrittiva di quanto previsto dal grado di vincolo; può altresì imporre eliminazione (e/o ricomposizione, ove funzionalmente utile e formalmente accettabile) di elementi incongrui non originali, quali tettoie, balconi ecc.

La tamponatura di portici o di grandi fori –anche se conseguente a variazione di destina-

zione d'uso- è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia; deve, di norma, garantire la salvaguardia dei rapporti vuoto/pieno –se rilevante ai fini della protezione- e delle caratteristiche significative dell'involucro esterno, mantenendo la percezione del porticato e/o dei grandi fori originari; potrà pertanto essere effettuata con strutture leggere (es. vetrata) e/o con pannelli in muratura arretrati rispetto alla struttura portante originaria ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato.

Per le classi di intervento 1 e 2 la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, dovrà essere eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale. E' consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di rilevante impegno architettonico. Le tipologie edilizie e i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tipologici tradizionali richiamati nelle tavole d'indagine, in particolare nei casi di edifici con gradi di protezione 1 e 2 per i quali non è ammessa l'adozione di elementi morfologici e di caratteri tipologici diversi da quelli originari.

g) Negli edifici soggetti a grado di protezione da 1 a 4 l'Amministrazione può emanare prescrizioni successive al rilascio della concessione edilizia, previo sopralluogo del Tecnico Comunale effettuato dopo che vi siano state operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine di attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.

h) Non è ammesso il recupero di strutture precarie e/o illegittime. La Commissione Edilizia può altresì, all'atto di approvazione di progetto edilizio, ordinare la demolizione di superfetazioni, indipendentemente dal grado di protezione del fabbricato e anche nel caso in cui alla superfetazione risulti esteso il vincolo del fabbricato principale.

i) Modifiche di adeguamento alla perimetrazione delle UMI o degli ambiti dei piani attuativi possono essere deliberate dal Consiglio Comunale e non costituiscono variante al PRG se contenute entro i limiti stabiliti dall'art. 11 della L.R. n. 61/85. Nel caso di UMI riguardanti edifici vincolati tale delibera dev'essere però supportata da adeguata indagine ed essere conseguenza di accertata presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici che la giustificano.

5. Nelle singole schede B possono essere riportate specifiche prescrizioni particolari. Tali prescrizioni sono integrative e non sostitutive delle norme generali e del grado di vincolo. La loro presenza evidenzia esclusivamente problematiche rilevate già in sede di schedatura, ma che non devono ritenersi esaustive.

Le prescrizioni particolari riguardano:

a) recupero dei soli corpi originali, con obbligo di demolizione senza ricostruzione di strutture precarie e superfetazioni; fa riferimento al punto h) delle norme generali e segnala il fatto che –a giudizio del rilevatore- sono presenti porzioni di edificato da ricondurre a demolizione senza ricostruzione;

b) obbligo di particolare cura nel salvaguardare visivamente i rapporti vuoto/pieno; fa riferimento al punto f) delle norme generali, segnalando già in scheda la rilevanza ai fini della protezione dei suddetti rapporti vuoto/pieno;

c) obbligo di demolizione (e/o ricomposizione) degli elementi incongrui; fa riferimento al punto f) delle norme generali, segnalando già in scheda la presenza di tettoie, balconi ecc. per i quali va fatto obbligo di demolizione o di ricomposizione che li riconduca ad un risultato formalmente accettabile;

d) presenza di vincolo per elettrodotto; per edificio, o porzione di esso, ricadente sotto vincolo di elettrodotto si conferma il disposto dell'art. 31 5° comma delle NTA, se più

restrittivo. Le variazioni di destinazione d'uso sono ammesse a condizione che non comportino incremento di persone la cui permanenza superi le 4 ore al giorno.

L'assenza di prescrizioni in scheda B non esclude che tali problematiche siano individuabili in sede di progettazione edilizia e, conseguentemente, le relative norme applicabili su parere della Commissione Edilizia.

6. I sette gradi di protezione, con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo d'intervento consentito, sono:

17.1 Grado di protezione 1

1) Caratteri dell'edificio:

Edificio di valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni sua parte interna ed esterna, di cui si prevede il restauro filologico.

2) Tipo di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con la medesima destinazione d'uso o con una similare a quella originaria. Ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammesso il mantenimento delle altezze di piano esistenti a condizione che non sia variata la destinazione d'uso dei locali. Locali accessori possono essere trasformati in residenziali purché aventi un'altezza media di almeno 2,40 con un minimo di ml 1,60.

17.2 Grado di protezione 2

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale di cui si propone la conservazione.

2) Tipo di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (con inserimento di impianti tecnologici, modifiche distributive e sostituzione dei solai). L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione della facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo interno ed esterno (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

b) conservazione dell'apparato originario verticale e orizzontale nel caso della presenza di volte e/o di pregevoli solai in legno e fatto salvo quanto codificato nei successivi punti ed in particolare al punto g;

c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, se e in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;

f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;

- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti
- h) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- i) possibilità di traslazione dei solai e tetti privi di caratteri architettonici nella misura non eccedente i 30 cm;
- l) obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- m) è ammesso il restauro volto al recupero in tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che abbiano dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio, previa una analisi storico-stratigrafica; in tal caso è accettata la variazione dell'impianto dell'edificio al fine di ripristinare gli elementi o organismi originari anche con l'introduzione di nuovi elementi purché il volume e la superficie lorda d'uso non subiscano incrementi superiori al 5% (cinque per cento).
- n) E' ammesso il mantenimento delle altezze di piano esistenti a condizione che non sia variata la destinazione d'uso dei locali; nel caso di applicazione del precedente punto i) è però ammessa deroga solo all'altezza minima prevista per i vani residenziali, ridotta a ml 2.40 calcolati come al successivo punto o).
- o) Locali accessori possono essere trasformati in residenziali purché aventi un'altezza media di almeno 2.40 con un minimo di ml 1.60.

17.3 Grado di protezione 3

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici che rivestono un valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna.

2) Tipo di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna.

Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva delle facciate.

E' obbligatorio il perseguimento degli obiettivi sottesi ai punti 2 d) e 2 l) del grado di protezione 2.

17.4 Grado di protezione 4

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al precedente grado di protezione 3, di cui si prevede la conservazione solo di una o più facciate o porzioni di facciate e l'intera ristrutturazione interna.

2) Tipo di intervento:

Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 3, con possibilità di ristrutturazione edilizia anche tramite totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate se valutate con contenuti storico-ambientali.

E' prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti ed è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio di tutto o in parte diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume e con obbligo di perseguimento degli obiettivi sottesi al punto 2 d) del grado di protezione 2.

17.5 Grado di protezione 5

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale. che non costituiscano motivo di disagio urbano ma per i quali si propone la salvaguardia del sedime.

2) Tipo di intervento:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui al grado di protezione 4 oltre alla completa demolizione con ricostruzione.

Il volume demolito è recuperabile attraverso una ricomposizione che non preveda un aumento del volume, ovvero nei limiti del calcolo della cubatura ammessa dagli indici di zona se più favorevole.

17.6 Grado di protezione 6

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al grado 5, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano anche se in buone condizioni statiche, di cui si prevede la demolizione.

2) Tipo di intervento:

Demolizione senza ricostruzione.

Il volume demolito è recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona, ma in posizione diversa se indicata. Qualora non sia indicato alcun nuovo sedime utilizzabile, il volume demolito risulta recuperabile solo nel caso in cui sia specificatamente incluso in una UMI perimetrata e numerata nelle tavole di progetto in scala 1:1.000.

17.7 Grado di protezione 7

1) Caratteri dell'edificio:

Edifici, anche di recente costruzione, con nessun carattere intrinseco e ambientale

2) Tipo di intervento:

E' ammesso qualsiasi intervento, purché volto a dare all'edificio caratteristiche ambientali attraverso l'eliminazione di superfetazioni, il ridisegno dei fori, il ridisegno delle facciate, la sostituzione dei materiali estranei alla tradizione locale, il rifacimento della copertura.

In particolare è pertanto possibile la demolizione con ricostruzione, senza un aumento del volume e della superficie utile di calpestio nelle zone "A", e nel rispetto degli indici di zona previsti dal PRG nelle altre zone.

Art. 18 - Zone residenziali di completamento B

1. In queste zone il PRG si attua per IED.

2. Sono ammesse le seguenti tipologie d'intervento, tra loro non cumulabili:

- tipo a)

aumento volumetrico delle case unifamiliari per un massimo del 10% relativamente al volume esistente alla data del 18.03.1988 di adozione del PRG, applicabile una sola volta con un massimo di 150 mc per motivate esigenze igienico-funzionali;

- tipo b)

applicazione degli indici territoriali di zona o sotto zona individuati nei tabulati allegati;

- tipo c)

secondo le indicazioni planimetriche delle tavole di progetto (sagome limite nuovi edifici) correlate al relativo dimensionamento dei tabulati della normativa.

3. Parametri urbanistici

Si applicano i parametri fissati dal tabulato allegato, all'interno del quale sono determinati gli indici vincolanti per ciascuna di esse:

rapporto di copertura fondiaria Rcf

indice di utilizzazione fondiaria Uf.

I valori di superficie del lotto e conseguente volume edificabile vanno ritenuti indicativi, prevalendo su questi la situazione catastale o la dimostrata situazione di fatto.

L'altezza massima è fissata in ml 9,60.

La distanza minima dalle strade determinata ai sensi dell'art. 8.b secondo comma, per tali zone viene ridotta di ml 2,00.

4. In queste zone è possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione sull'esistente edificato.

Art. 19 - Zone residenziali tipo C1

1. In queste zone il PRG si attua per IED.

2. Sono ammesse le tipologie d'intervento di cui al secondo comma art. 18.

3. Parametri urbanistici

Si applicano i parametri fissati dal tabulato allegato, all'interno del quale sono determinati gli indici vincolanti per ciascuna di esse:

rapporto di copertura fondiaria Rcf

indice di utilizzazione fondiaria Uf.

I valori di superficie del lotto e conseguente volume edificabile vanno ritenuti indicativi, prevalendo su questi la situazione catastale o la dimostrata situazione di fatto.

L'altezza massima è fissata in ml 9,60.

La distanza minima dalle strade determinata ai sensi del secondo comma dell'art. 8.b, per tali zone è determinata dalle notazioni particolari riferite alla singola area del tabulato allegato.

4. In queste zone è possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione sull'esistente edificato.

Art. 20 - Zone residenziali di nuova formazione C2

1. In queste zone il PRG si attua tramite PUA, che dovrà garantire l'utilizzo della capacità insediativa nei limiti compresi tra il 75% e il 100% del massimo concesso dalle normative di zona o di sottozona.

2. Sono comunque ammessi IED, non cumulabili agli interventi tramite PUA:

- per gli edifici esistenti, sia ai sensi del terzo comma dell'art. 12 che secondo le norme di cui al secondo comma dell'art. 18, limitatamente ai tipi a) e b).

3. Parametri urbanistici

Si applicano i parametri fissati dal tabulato allegato, all'interno del quale sono determinati gli indici vincolanti per ciascuna di esse:

indice di utilizzazione territoriale Ut.

I valori di superficie del lotto e conseguente volume edificabile vanno ritenuti indicativi, prevalendo su questi la situazione catastale o la dimostrata situazione di fatto.

L'altezza massima, fissata in ml 9,60, e le distanze minime da confini e strade determinate ai sensi degli artt. 8.b secondo comma e 8.c primo e secondo comma, possono essere variate in riduzione o incremento dallo strumento urbanistico attuativo.

Capitolo III - Zone per insediamenti produttivi (D)

Art. 21 - Destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti produttivi

1. Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici a carattere industriale, artigianale o commerciale con esclusione di quelli che, a giudizio dell'Amministrazione – previo il parere del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della Az. U.L.S.S. - dovessero per qualsiasi motivo recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali limitrofe esistenti o la cui formazione è prevista dal PRG.

2. In queste zone è consentita la costruzione di edifici per attività connesse al settore secondario e terziario quali uffici, laboratori per studi e ricerche, soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi e permanenza notturna del personale di sorveglianza. A tale scopo è ammessa la costruzione di un alloggio per personale di sorveglianza e/o per il titolare dell'attività, inserito nel corpo dell'edificio principale e con i seguenti requisiti:

- cubatura massima: mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno 200 mq mantenuta a verde, oltre agli standards previsti negli articoli successivi.

Sono consentiti, inoltre, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti alle attività insediate.

3. Il PRG individua esclusivamente sottozona D1, nelle quali sono ammessi insediamenti di tipo produttivo artigianale ed industriale; sono altresì ammessi depositi e magazzini, attività commerciali all'ingrosso e ad esse assimilabili e attività di servizio quali:

- a) uffici pubblici e privati, a servizio delle attività produttive;
- b) mostre e negozi, a servizio delle suddette attività;
- c) impianti a servizio del traffico (officine, garage, distributori ecc.);
- d) attrezzature di ristoro (bar, servizi mensa e simili);
- e) attività di spedizione merci, deposito automezzi ecc.;
- f) residenza del personale di sorveglianza e/o del proprietario, nei limiti di cui al secondo comma.

Possono altresì essere localizzate attività terziarie e di vendita al minuto connesse all'attività svolta - spacci aziendali - e attività commerciali al minuto diverse, purché con superficie lorda di pavimento non inferiore a 400 mq per ciascuna unità di vendita.

4. E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici, anche in deroga alle altezze massime di cui al successivo art. 22 per i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini ecc.), o per edifici produttivi destinati a lavorazioni speciali che richiedano particolari altezze.

5. Non sono consentiti scarichi di residui, solidi, liquidi, gassosi di qualsiasi specie che risultino inquinanti per l'uomo e l'ambiente secondo le disposizioni di legge in materia. Prima del rilascio della Concessione edilizia dovrà essere presentato l'eventuale progetto di trattamento e/o di smaltimento dei rifiuti che non siano assimilabili a quelli urbani.

6. Insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con regio decreto n. 1265 del 27/7/1934 e succ. mod. e int. sono consentiti - fatto salvo il disposto di cui al primo comma del presente articolo - a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere del Consiglio Comunale.

7. Il rilascio di ogni concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso delle aree a verde e a parcheggio nelle quantità minime e nei rapporti di cui all'art. 25 della LR 61/85.

8. Relativamente alle destinazioni commerciali sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 37/99.

9. In queste zone dovrà essere eventualmente prevista una idonea zona "cuscinetto", a tutela degli insediamenti civili esistenti in corrispondenza delle aree artigianali-industriali e agricole al fine di evitare inconvenienti igienico sanitari e problemi legati alla rumorosità. Qualora gli impianti artigianali-industriali e commerciali creino incremento del flusso degli autoveicoli e mezzi pesanti, dovrà essere valutata una modifica alla viabilità esistente.

Art. 22 - Zone D1

1. In queste zone il PRG si attua tramite IED.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 21.

3. Parametri urbanistici

Rapporto di copertura fondiaria Rcf max 50%, ridotto al 30% per la zona D1.1;

altezza max ml 10,00 e comunque non sono permessi più di due piani utili fuori terra.

La distanza minima dalle strade Ds di cui all'art 8.b) secondo comma è elevata a ml 7.5 anche per strade di larghezza inferiore a ml 7 e per viabilità a fondo cieco.

E' ammesso allineamento alle preesistenze ove sia individuato dal PRG.

Art. 23 - Fabbricati a destinazione commerciale, artigianale e industriale. Interventi sull'esistente

1. Per gli edifici esistenti in zona per insediamenti produttivi e indicati con apposita simbologia, fatte salve particolari prescrizioni di PRG e delle norme specifiche riportate nel tabulato allegato, sono ammessi:

a) aumento una tantum fino al 60% della superficie coperta esistente, con massimo assoluto di ampliamento di 2000 mq

b) adeguamenti tecnologici e dei servizi in relazione alle norme di sicurezza nel lavoro e sull'assistenza ai lavoratori fino a 1/4 della superficie del lotto, anche in eccedenza al punto a), comunque entro un rapporto di copertura fondiaria Rcf max del 70 %, e con aumento della superficie coperta non superiore a mq. 2000

c) recupero funzionale delle strutture precarie.

2. Per gli edifici esistenti in zona residenziale o agricola e indicati con apposita simbologia, fatte salve particolari prescrizioni di PRG e delle relative norme specifiche riportate nel tabulato allegato, sono ammessi:

a) aumento una tantum fino al 50% della superficie coperta esistente con un massimo assoluto di ampliamento di 2000 mq

b) dotazioni di servizi nel limite di 1/4 delle superfici lorde esistenti, con Rcf anche superiore al 50%, per uffici, mense, servizi igienici, impianti tecnologici, e comunque entro un massimo - compreso l'ampliamento di cui al punto a) - di 2000 mq

c) recupero funzionale delle strutture precarie

3. Il PRG definisce inoltre nelle tav. 13.3 - con indicazione puntuale - gli interventi "sull'esistente edificato" di seguito elencati:

a) attività produttiva da confermare

sono ammessi gli interventi di cui al precedente secondo comma, anche se l'attività produttiva viene individuata in zone non specificatamente indicate; nei fabbricati relativi non sono ammessi inserimenti di nuove attività produttive oltre a quella già insediata

b) attività da trasferire

sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione di cui alla lettera a) dell'art. 12

c) attività da bloccare

non sono ammessi aumenti di superficie o volume e sono ammesse solo opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 12

4. Le distanze dalle strade, dai confini e tra fabbricati sono quelle stabilite dalle specifiche zone territoriali di appartenenza.

5. Relativamente agli edifici con attività da trasferire di cui alle relative schede normative n. 3, n. 4 e n. 5, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nelle suddette schede.

Art. 24 - Interventi codificati sull'esistente edificato con destinazione commerciale, artigianale, industriale

1. Le tavole di progetto di PRG individuano con apposita numerazione edifici per i quali gli interventi ammessi sono codificati dal presente articolo, sulla base della tab. seguente, garantendo le aree a parcheggio in essa quantificate e nel rispetto delle relative note oltre che dei successivi commi.

N° edif.	sup. coperta in ampliamento dell'attività esistente	altezza max ml	n° max dei piani	parcheggio	note
1	mq 60 oltre a quanto previsto dalla zona C1/14	6,20	2	10% della s.f.	
3	mq 200	7,00	2	10% della s.f.	(1) (3)
4	mq 120 esclusivamente in sopraelevazione	7,00	2	0,80 sup. lorda dell'attività	(2) (4)

note

s.f. = superficie fondiaria

(1) Ampliamento in allineamento con il fabbricato esistente sul fronte strada.

(2) Adeguamento impianti fognatura all'ampiezza dell'attività.

(3) come da D.G.R. n. 1988 del 10.04.1992: l'ampliamento per l'attività n. 3 risulta condivisibile a condizione che l'intero insediamento sia fatto oggetto di un completo riordino, al fine di renderlo uniforme alla tipologia ed al decoro dei luoghi caratteristici della cultura e della tradizione locale. Venga pertanto rimosso il tetto piano ed uniformato all'ampliamento, con una copertura a falde ed un manto in coppi, i restanti materiali saranno quelli tipici della tradizione costruttiva locale previsti per le edificazioni in zona agricola.

(4) come da parere Regione Veneto - Dipartimento per le Foreste e l'Economia Montana - Servizio Forestale di Treviso, Prot. n° 2836 del 18.06.93, l'ampliamento è realizzabile solo come sopraelevazione, senza aumento della superficie coperta esistente.

2. In relazione alla prevista convenzione di cui alla lettera d) dell'articolo unico della L.R. 11/87 si prescrive per le attività normate:

- a) pagamento per intero della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) realizzazione delle superfici a parcheggio indicate, con destinazione d'uso pubblico senza effettuazione di scomputo dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione;
- e) le opere dovranno essere realizzate entro due anni dal rilascio della concessione edilizia con le modalità che verranno indicate nella stessa;
- d) prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentata polizza fidejussoria per un importo, stabilito nella stessa concessione edilizia, a totale garanzia del pagamento degli oneri e della realizzazione, sia delle superfici previste a parcheggio, sia delle opere antinquinamento. L'importo viene stabilito dal Sindaco sentita la CEC comunale e l'Ufficio Tecnico comunale.
- e) gli ampliamenti non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e rimangono vincolati all'attività per cui sono stati normati ed indicati.

3. Le distanze dalle strade, dai confini e tra fabbricati sono quelle stabilite dalle specifiche zone territoriali di appartenenza.

Capitolo IV - Zone agricole (E)

Art. 25 - Norme generali

25.a) Classificazione delle sottozone

1. La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali. Tutela ed edificabilità della zona E sono disciplinate dalla L.R. 24 del 5.3.1985 e dalle presenti norme.

2. La zona territoriale omogenea di tipo "E" è suddivisa, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 24/85, in quattro sottozone così definite:

- E1 - aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata e aree la cui destinazione agricola ha un'elevata valenza ai fini della tutela ambientale e paesaggistica;
- E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, sostanzialmente integre;
- E3 - aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e dalla compresenza di preesistenze insediative, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E4 - aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

25.b) Destinazioni d'uso

1. Salvo ulteriori limiti fissati per ciascuna sottozona, sono ammessi esclusivamente edifici e attrezzature:

- Per le aziende agricole
 - a) abitazioni per la conduzione del fondo;
 - b) annessi rustici quali depositi, serbatoi idrici, silos, ricoveri per macchine agricole a diretto servizio dell'azienda, impianti per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
 - c) attrezzature per l'agriturismo, ai sensi delle vigenti leggi;
 - d) allevamenti a carattere familiare, da intendersi quelli che hanno non più di 80 capi da cortile, non più di 5 capi bovini e non più di 3 capi suini adulti;
 - e) allevamenti aziendali quali stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri in genere, tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25% prodotti dell'azienda agricola.
- Infrastrutture tecniche e per la difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere per la difesa idraulica e simili.
- Impianti tecnici di modesta consistenza, cabine decompressione per il gas, cabine elettriche, acquedotti e simili, serbatoi, vasche per la raccolta d'acqua anche a cielo aperto.
- Residenza, uffici e studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi (bar, ristoranti) esclusivamente nel caso di trasformazione di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo.

3. Sono escluse le attività non elencate e non assimilabili a quelle ammesse, ed in particolare tutte le attività nocive di 1a e 2a classe di cui al D.M. 12/2/1971, le discariche, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiale.

4. Sono inoltre esclusi gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e gli impianti di acquacoltura. Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che, per ampiezza e caratteristiche, non rispondono ai requisiti di cui al precedente primo comma (allevamenti aziendali) e che per il loro funzionamento non necessitano dell'annessione o continuità al fondo da cui derivano le materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

25.c) Tipologie d'intervento

1. Nelle zone E il PRG si attua tramite IED e valgono le norme di cui alla L.R. 24/85 con gli ulteriori limiti e precisazioni di cui alle presenti norme.

2. Gli indici di edificabilità per residenza, di cui all'art. 3 L.R. 24/85, e per annessi, di cui all'art. 6 L.R. cit., sono ridotti secondo le indicazioni per ciascuna sottozona. Nel caso di fondi rustici ricadenti in diverse sottozone l'edificabilità totale è data dal valore minore tra la somma dell'edificabilità di ciascuna sottozona, e l'applicazione per l'intero fondo rustico degli indici della sottozona in cui si realizza l'edificazione.

3. Qualsiasi intervento edilizio è sottoposto al rispetto dei vincoli e degli obblighi imposti dal successivo art. 25.e) per le diverse sottozone, nell'ambito dell'intera superficie aziendale.

4. Il recupero dei fabbricati esistenti ha carattere prioritario rispetto alle nuove costruzioni, sia ai fini residenziali che agricolo-produttivi. Nuove costruzioni potranno essere concesse solo in assenza di possibilità di recupero di fabbricati esistenti.

5. E' comunque ammessa la demolizione di fabbricati non utilizzati ed il loro eventuale spostamento nel caso di dimostrato miglioramento dell'assetto ambientale derivante.

6. La realizzazione di nuove costruzioni dovrà di norma avvenire nell'ambito aziendale ricadente in zona E a maggior edificabilità, e pertanto nel seguente ordine preferenziale E4, E3, E2, E1. La realizzazione in porzione della superficie aziendale diversa da quella suddetta potrà essere concessa in caso di dimostrata impossibilità al rispetto del presente periodo, o di dimostrato contrasto con il periodo seguente, qualora il rispetto di quest'ultimo risulti maggiormente utile alla salvaguardia del territorio.

7. Fatto salvo il dettato del precedente comma, le nuove costruzioni residenziali dovranno essere comprese negli aggregati abitativi eventualmente esistenti nel fondo o in aree il più possibile contigue a edifici preesistenti e comunque non oltre ml. 100 dagli stessi.

8. Le norme relative agli ampliamenti residenziali si applicano alle unità abitative legalmente esistenti alla data del 31.12.1996. Gli ampliamenti vanno realizzati esclusivamente in aderenza ai fabbricati esistenti, componendosi armonicamente con le preesistenze in modo che l'edificio risultante, considerato nella sua globalità, appaia organicamente definito.

9. Le aree di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua e cimiteriali, nonché le aree di rispetto di elementi paesaggistici, possono essere conteggiate ai fini del raggiungimento delle superfici minime per l'edificabilità di cui agli art. 3 e 5 della L.R. 24/85, con gli indici delle sottozone agricole adiacenti.

10. La nuova edificazione dev'essere in ogni caso funzionale alle esigenze dell'azienda ed è subordinata alla presentazione di una relazione agronomica ai sensi della circ. reg. n. 4/86. Tale relazione agronomica deve, tra l'altro, prevedere i seguenti elementi:

- qualifica del richiedente e adeguata documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- planimetrie ed elenchi catastali degli appezzamenti costituenti l'azienda, con indicazione del riparto colturale, delle infrastrutture di servizio, dei fabbricati esistenti, della loro dimensione e destinazione d'uso;
- dati sulla consistenza occupazionale dell'azienda, specificando gli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e residenti sui fondi;
- descrizione della situazione aziendale attuale e di previsione, con indicazione degli orientamenti produttivi scelti, dei modi di commercializzazione della produzione, dei mezzi e degli strumenti in atto e previsti, con adeguato corredo di planimetrie di progetto circa il riparto colturale e le infrastrutture produttive conseguenti;
- evidenziazione degli elementi rilevanti ai fini della tutela del paesaggio secondo il disposto dell'art. 25.e) ultimo comma.

11. Per le concessioni non riguardanti nuova edificazione, in assenza di relazione agronomica, gli elementi rilevanti ai fini della tutela del paesaggio ai sensi del successivo art. 25.e) ultimo comma, dovranno essere contenuti in adeguata relazione tecnica.

12. Negli edifici fatti oggetto di misure di protezione, censiti a mezzo delle Schede B, possono essere realizzati solo gli interventi di cui all'art. 17, a seconda del grado di vincolo assegnato e nel rispetto delle eventuali prescrizioni particolari segnalate nella scheda stessa.

25.d) Caratteri generali dell'edificazione

1. Ogni nuova edificazione realizzata in zona E deve armonizzarsi con le forme della edilizia rurale locale. Oltre ai normali parametri edilizi le seguenti norme dettano indirizzi progettuali.

2. distanza minima tra fabbricati:

- pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10, o in aderenza per fabbricati residenziali e annessi rustici (esclusi allevamenti);
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 12 tra residenza e stalle bovine fino a 10 capi o ricovero di animali da cortile;
- pari a 25 m, elevati a 50 rispetto ad abitazioni di altra proprietà, tra residenza e stalle o allevamenti diversi dai precedenti;
- pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 12, riducibile a m 6 per edifici della stessa azienda, tra annessi di qualsiasi tipo.

Vanno in ogni caso fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949/89.

3. distanza dai confini:

- non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5 per residenza e annessi rustici (esclusi allevamenti non a carattere familiare), salvo accordo tra i confinanti registrato e trascritto;
- non inferiore a m 20 per allevamenti esclusi quelli a carattere familiare.

4. distanza dalle strade:

in riferimento alla individuazione dei Centri Abitati di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dai confini stradali per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 m fuori dai centri abitati; a 10 m, riducibili a 5 per le strade vicinali, fuori dai centri abitati ma all'interno del perimetro di borghi o nuclei rurali in quanto zone edificabili o

trasformabili in attuazione diretta del PRG; 5 m dentro i centri abitati. E' facoltà dell'Amministrazione permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati o degli ampliamenti con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

5. distanza dai corsi d'acqua:

la distanza minima di m 10 può essere derogata fino a un minimo di m 6 previo parere favorevole del Genio Civile. All'interno delle zone di tutela ai sensi dell'art. 27, quarto comma punto 6, della L.R. 61/85 sono possibili gli interventi di cui agli ultimi cinque commi dello stesso art. 27.

6. altezza massima dei fabbricati:

per la residenza è ammessa un'altezza massima della fronte di m 8,50, salvo maggiori altezze per ampliamenti con copertura in adeguamento all'esistente; per i fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima di m 6,50, salvo esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, ecc.).

7. copertura:

deve, per quanto possibile, uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, con pendenza costante compresa tra il 30 e il 45%, ricopratura in coppi tradizionali o elementi analoghi per forma e colore, grondaie - se a vista - semicilindriche in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni, sporto non superiore a 50 cm sulle facciate principali e non superiore a 10 cm sui timpani. L'orientamento delle falde dovrà essere preferibilmente parallelo all'andamento delle curve di livello del terreno; è consentita l'apertura di lucernari a raso nel caso di uso residenziale dei sottotetti con un massimo del 3% della superficie di falda interessata.

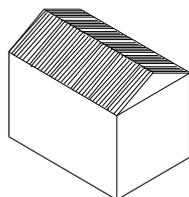
In Tav. 1 sono riprodotti esempi di coperture.

Tav. 1

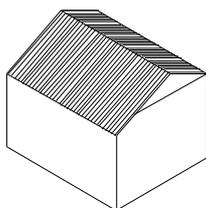
Esempi di coperture ammesse

Negli esempi riportati sono raffigurate le più frequenti tipologie di copertura. Nel caso di aggregazione di corpi diversi tutte le falde devono presentare uguale pendenza.

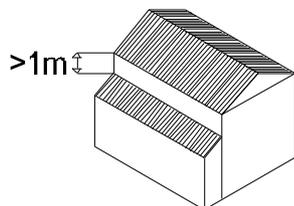
E' ammessa la copertura a padiglione con esclusione dei fabbricati a pianta prossima al quadrato.



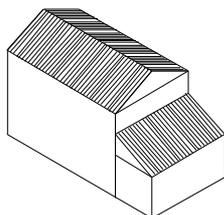
1. a capanna
due falde simmetriche con
colmo parallelo all'asse
longitudinale.



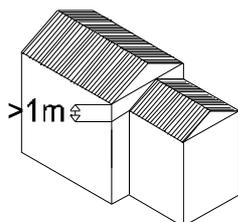
2. a capanna
come il tipo 1 ma con una
falda più allungata sul fronte
principale o sul retro.



3. a capanna
come il tipo due ma con la
falda maggiore interrotta da
un dislivello maggiore di 1m.



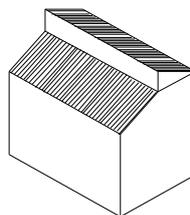
4. a corpi diseguali
La copertura a falda unica è
ammessa per i corpi di fabbrica
aggregati, escluso il corpo
di fabbrica principale.



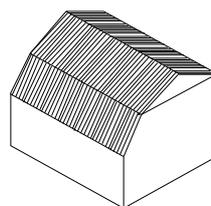
5. a corpi diseguali
E' una forma di aggregazione
di tipi a capanna.
Il dislivello dovrà essere
maggiore di 1 m.

Esempi di coperture vietate

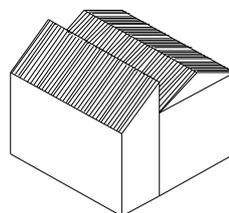
Non è consentito alterare le coperture originarie di fabbricati esistenti di interesse ambientale. E' consentito il ripristino delle coperture alterate o la trasformazione di quelle difformi per adeguarle alle tipologie ammesse, anche nel caso in cui ciò comporti modesti aumenti volumetrici e a condizione che non ne derivi un aumento delle superfici utilizzabili.



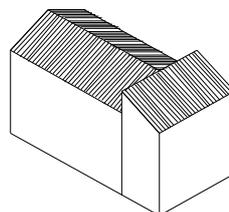
1. a falde sfalsate sul colmo



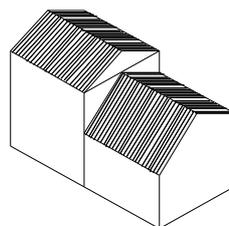
2. con falda di copertura
interrotta da diversa pendenza.



3. con copertura ad una falda
emergente su un lato



4. con falda di copertura
emergente su un lato.



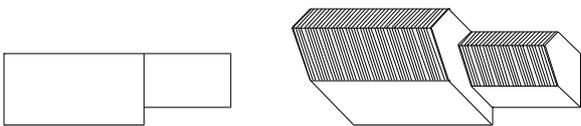
5. con falde di copertura
avente diversa pendenza
nell'ambito dello stesso
fabbricato

8. pianta degli edifici residenziali:

dovranno di norma avere corpo principale di forma rettangolare con lato minore avente dimensione massima 2/3 del principale, con aggregazione di volumi secondari sulla base degli schemi di Tav. 2.

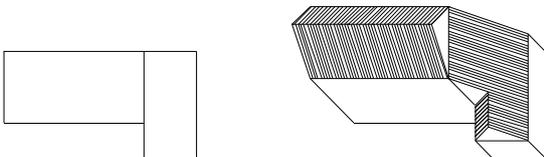
Tav. 2

Esempi di aggregazioni ammesse



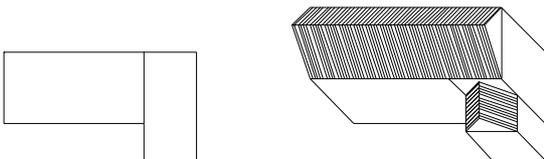
A) corpi paralleli

Il corpo secondario, normalmente più basso, ha la stessa disposizione del corpo principale; dovrà essere allineato, planimetricamente, sul retro o sul fronte; la copertura corrisponderà a quella del volume principale ma potrà essere anche ad una falda.



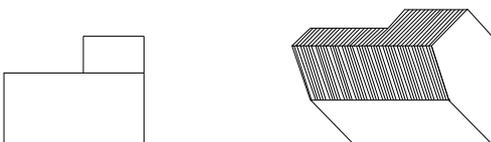
B) corpi ortogonali

Il corpo secondario è disposto ortogonalmente rispetto a quello principale, appoggiandosi in tutto o in parte, sul suo lato breve; l'avanzamento sul fronte non potrà avere profondità superiore alla larghezza del fronte dell'edificio principale; l'avanzamento potrà interessare anche il fronte retro.



C) corpi ortogonali

Rispetto al caso B) il corpo secondario si configura qui come un prolungamento coassiale del corpo principale con avanzamento ortogonale; tale avanzamento, di altezza inferiore a quella del corpo principale, non dovrà superare la profondità stabilita nel punto B).



D) prolungamento ortogonale al corpo principale

In questo caso il corpo secondario è ricavato mediante prolungamento della falda di copertura del corpo principale, sul fronte o sul retro; la profondità dell'avanzamento non potrà superare la larghezza del fronte principale; nel caso in cui la falda di copertura del corpo secondario non fosse allineata a quella del corpo principale, il dislivello dovrà essere almeno 1m.

9. rivestimenti esterni e finiture:

sono ammesse di norma murature intonacate, in pietra faccia a vista, in ciottoli e corsi di mattoni o in laterizi tradizionali. Gli intonaci dovranno avere finitura superficiale tradizionale - con divieto di graffiati, intonaci plastici e simili - e coloritura tenue incorporata, nella gamma delle tonalità e tecniche tradizionali locali, ottenuta con terre o materiali coloranti inerti (sabbia dell'Erega, polvere di marmo, laterizio frantumato e simili). Negli interventi sull'esistente è prescritta la conservazione di eventuali murature faccia a vista.

10. forometria:

le dimensioni dei fori dovranno essere quelle tipiche dei fabbricati tradizionali, fatte salve particolari esigenze funzionali (portoni d'accesso, vetrine, ecc.) la cui integrazione dovrà essere accuratamente studiata; sono prescritti serramenti e oscuri in legno; sono vietate le tapparelle avvolgibili. Non sono ammesse le terrazze a sbalzo e le scale esterne eccedenti il primo piano.

11. scivoli o rampe:

dovranno di norma essere evitati scivoli o rampe d'accesso ai locali interrati particolarmente visibili; nel caso in cui la loro realizzazione risponda ad assoluta necessità potranno essere prescritti sistemi adeguati di mascheramento, non esclusa la loro copertura parziale o totale.

12. locali interrati:

è ammessa la realizzazione di locali interrati sottostanti il fabbricato fuori terra; è inoltre ammessa la realizzazione fuori dal suddetto sedime per una superficie massima pari a $\frac{1}{2}$ di quella coperta, purché con estradosso non fuoriuscente dal piano di campagna originario e coperta con formazione di tappeto erboso.

13. recinzioni:

sono consentite nuove recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati (aventi lati posti ad una distanza massima di 35 metri dai fabbricati stessi), con altezza complessiva degli elementi artificiali non superiore a ml 1.50, da realizzarsi con i seguenti materiali: siepe viva, legno a maglie larghe, rete metallica (con eventuale zoccolo di calcestruzzo di altezza massima cm 15 lungo strada) mascherata da siepe viva, sasso o pietra a vista. Sono inoltre ammesse recinzioni per allevamenti allo stato brado esclusivamente in pali di legno e fili metallici aventi interasse minimo di cm 30, con la specificazione che nel caso venga soppressa l'attività di allevamento verrà eliminata anche la recinzione autorizzata specificatamente.

14. costruzioni particolari:

la localizzazione e le caratteristiche di costruzioni particolari di pubblica utilità, quali cabine elettriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, dovranno essere valutate caso per caso, nel rispetto dei criteri ambientali e creando barriere visive di protezione tramite alberature.

15. annessi residenziali e rustici:

fino alla dimensione di 200 mq possono essere realizzati solo in aderenza a fabbricati esistenti. I fabbricati autonomi devono presentare, per quanto possibile, il corpo principale avente forma di parallelepipedo con un rapporto tra lato maggiore e lato minore superiore a 2. Valgono le indicazioni di cui ai precedenti punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, con le avvertenze che la pendenza delle coperture dev'essere in ogni caso uguale a quella dell'eventuale fabbricato adiacente e che per i serramenti è ammesso l'uso di ferro verniciato nero o bruno. E' ammessa la costruzione in aderenza alla residenza per locali ad uso stalla, ricovero animali, fienile e granaio, a condizione che non siano accessibili dai locali di abitazione e che sia realizzato un filtro di collegamento tramite porticato realizzato secondo le tipologie tradizionali della zona.

16. concimaie: distanze minime

m 30 dalle abitazioni (rispetto alle quali devono essere sottovento) e dalle strade;

m 20 da corpi idrici, elevati a 50 per lame o stagni e prese d'acqua potabile;

m 10 da tubazione della rete idrica e cisterne.

Va in ogni caso rispettato il D.P.R. 24.5.1988 per quanto concerne le acque ad uso umano.

La distanza dalle strade può essere derogata con delibera di Giunta in casi di forza maggiore e su motivata richiesta.

17. serre e ricoveri di culture:

sono ammesse compatibilmente con il rispetto dei vincoli imposti in particolare dal successivo art. 25.e).

Serre fisse: la realizzazione di serre fisse è soggetta a concessione. Sono classificate quali serre fisse quelle poggianti su murature di fondazione non emergenti dal terreno, con struttura trasportabile e smontabile. Vanno poste a distanza minima dai confini pari all'altezza massima della serra e il loro indice di copertura non può superare il 50% della superficie del fondo. La presenza di manufatti edilizi emergenti dal terreno e/o di strutture non trasportabili e smontabili configura realizzazione di fabbricato.

Serre mobili: sono considerate mobili esclusivamente le serre destinate a protezione stagionale; non è fissato limite di copertura, ma qualora presentino altezza superiore a m 4 sono soggette a comunicazione. Sono equiparati a serre mobili i ricoveri per le culture a condizione che non presentino manufatti edilizi emergenti dal terreno, che la copertura sia mobile, che i sostegni siano in legno con un numero massimo di due.

18. ricovero animali allo stato brado:

per gli allevamenti allo stato brado è autorizzabile, previa adeguata relazione agronomica, la realizzazione di strutture di ricovero in legno di dimensione massima ml 5.00 x ml 4.00 e altezza 2.70, con struttura verticale da realizzare esclusivamente in pali di legno e tavolato e copertura leggera in lamiera o legno, con la prescrizione che nel caso venga soppressa l'attività di allevamento dovrà essere eliminato anche il ricovero autorizzato specificatamente.

19. L'Amministrazione, su conforme parere della CEC, può autorizzare modalità costruttive diverse da quelle suddescritte, nel rispetto dei parametri edilizi, in presenza di progetti architettonici di particolare pregio o facenti riferimento a particolari tipi edilizi locali, e motivati con adeguata relazione. Per le recinzioni, in particolare, possono essere concesse - ovvero imposte per motivi ambientali - modalità e dimensioni difformi, su parere favorevole della CEC, per il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale.

20. In sede di approvazione dei progetti edilizi o di sistemazioni agrarie particolari la CEC può prescrivere la messa a dimora di barriere visive con alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà.

25.e) Tutela ambientale e del paesaggio agrario

1. E' fatto obbligo di salvaguardare e valorizzare tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario; in particolare:

a) filari alberati e vegetazione riparia: vanno conservati e ripristinati, ove possibile, sia i filari che delimitano la viabilità che quelli che segnano l'orditura dei campi e le scarpate; spetta ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi e la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti;

b) rogge, fontanili, fossi, canali: è fatto divieto di tombatura in assenza di un progetto generale di riordino che dimostri l'impossibilità di eseguire interventi conservativi; negli interventi di manutenzione dovranno essere utilizzati materiali tradizionali modellati su

sezioni di scarpate con sponde inclinate per favorire la permanenza della flora e della fauna locali. Va evitata per quanto possibile l'edificazione (con esclusione degli ampliamenti, a condizione che siano realizzati dalla parte opposta rispetto all'elemento segnalato) su una fascia di 20 m dall'elemento segnalato;

c) viabilità rurale: è prescritta la conservazione, con divieto di chiusura e divieto di pavimentazione con materiali impermeabili, di sentieri, strade campestri, capezzagne e mulattiere;

d) recinzioni e terrazzamenti: vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; può essere prescritta la graduale sostituzione degli elementi realizzati in calcestruzzo, a partire da quelli prospicienti gli spazi pubblici;

e) elementi puntuali del paesaggio: vanno adeguatamente protetti; in particolare va evitata per quanto possibile l'edificazione (con esclusione degli ampliamenti, a condizione che siano realizzati dalla parte opposta rispetto all'elemento segnalato) nel raggio di m 50 da lame o stagni e grandi alberi, elevati a m 200 per impianti di aucupio. Per quanto riguarda i pozzi ad uso acquedottistico, valgono i vincoli posti dal D.P.R. 236/88 art. 5 e 6. Per lame e stagni è fatto obbligo di ripristino della qualità dell'acqua e dell'integrità ambientale e morfologica dell'ambito, nonché di conservazione e ripristino di eventuali manufatti funzionali al loro utilizzo originario. Per gli impianti di aucupio e i grandi alberi, è fatto obbligo tutelare la loro consistenza e assicurare buone condizioni fitosanitarie. Gli impianti di aucupio devono essere mantenuti nelle forme e condizioni originarie mediante potatura annuale;

f) aree boscate ad elevata copertura: gli interventi in tali zone devono essere tesi alla ricostruzione ed al miglioramento dell'assetto naturale dell'ambiente nelle sue componenti vegetazionali, idrologiche, geologiche e faunistiche. In particolare va incoraggiata la rinaturalizzazione con introduzione di essenze miste autoctone e riconversione in ceduo composto o fustaia.

E' di norma fatto divieto di ogni attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento o modificazione dello stato dei luoghi, nonché di ogni opera di bonifica e movimento di terra (fatta salva la normale lavorazione) o scavo.

Non è ammessa la nuova edificazione, salvo il caso in cui sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione dei fabbricati in zone diverse o nel caso in cui sia dimostrato che la realizzazione nella zona boschiva risulta maggiormente utile alla salvaguardia del territorio.

L'accesso motorizzato è vietato, salvo che per necessità di servizio e dei residenti in zona. L'accesso al pubblico di tali zone con l'uso di biciclette o cavalcature è consentito esclusivamente tramite le strade pubbliche, gravate di servitù di pubblico passaggio o comunque aperte al pubblico.

E' fatto altresì divieto di raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. 53/74, nonché di introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;

g) protezione idrogeologica: movimenti di terra, asportazione di materiali inerti e lavori di terrazzamento, ove ammissibili, sono soggetti a rilascio di autorizzazione, previa presentazione di elaborati grafici descrittivi degli interventi richiesti, e sono assentiti a condizione che siano dalla CEC giudicati compatibili con la necessità di tutelare il paesaggio; è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per la normale attività agricola (aratura e interventi manutentivi) e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

2. La salvaguardia e la valorizzazione degli elementi ambientali elencati dal presente comma, o altri ad essi assimilabili, è imposta obbligatoriamente in sede di rilascio di concessione edilizia tramite prescrizioni sulla stessa. Allo scopo di porre la CEC a conoscenza degli elementi esistenti, per l'esame di qualsiasi domanda di concessione edilizia le relazioni agronomiche (o, in assenza, le relazioni tecniche) dovranno esplicitare

l'eventuale presenza sul fondo di tali elementi, documentandoli in maniera completa e puntuale anche fotograficamente, ovvero dichiararne esplicitamente l'assenza.

Art. 26 - Zone agricole di produzione tipica e specializzata E1

26.a) Edificabilità

1. Le zone E1 riguardano aree agricole che presentano un alto grado di produttività; queste zone si configurano quali aree protette in modo particolare per lo sviluppo della produzione agricola.

2. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 12.

3. Sono inoltre ammessi:

a. demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici e/o di tutela della pubblica incolumità

La domanda di concessione per demolizione con ricostruzione dovrà essere corredata da: perizia sulle condizioni statiche, relazione geologica, rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata. documentazione fotografica a colori su supporto permanente di tutte le facciate. L'ubicazione del fabbricato ricostruito dovrà rispettare l'impianto urbanistico del preesistente, con possibilità di spostamento su conforme parere della C.E.C. solo in relazione alla salvaguardia della pubblica incolumità e/o della viabilità e/o per motivi paesaggistici ambientali. In relazione ai suddetti motivi la nuova localizzazione può anche essere indicata, all'interno della proprietà del richiedente, d'iniziativa della C.E.C.

b. ampliamenti delle unità abitative esistenti alla data del 31.12.1996:

- per gli edifici stabilmente abitati da residenti da almeno 7 anni (secondo risultanze anagrafiche) non oltre un volume complessivo, compreso l'esistente, di 800 mc per la residenza e 1200 mc in presenza di usi agrituristici, ai sensi e con le prescrizioni dell'art. 4 L.R. 24/85.

L'eventuale suddivisione di fabbricati in più unità abitative è ammessa nel rispetto dei requisiti minimi degli alloggi, a condizione che non comporti suddivisione o modifica dell'area di pertinenza e degli accessi.

c. annessi rustici

La nuova costruzione o l'ampliamento di annessi rustici e allevamenti aziendali, ai sensi dell'art. 6 L.R. 24/85, è ammessa solo per i fondi con superficie superiore a 2 Ha, nei limiti di un rapporto di copertura di cui all'art. 6 L.R. 24/85 ridotto all'1% - compreso l'esistente - qualora l'avente titolo alla domanda risulti coltivatore diretto e/o imprenditore agricolo a titolo principale, ulteriormente ridotto allo 0,3% negli altri casi, e fatto salvo il disposto di cui all'art. 25.f sesto comma.

La CEC, nel rispetto delle distanze minime da confini e fabbricati, può imporre la localizzazione più conveniente ai fini della salvaguardia ambientale, con particolare riguardo alla presenza di aggregati abitativi ai sensi della L.R. 24/85.

4. Gli indici di edificabilità di cui all'art. 3 della L.R. 24/85 per nuove costruzioni sono utilizzabili esclusivamente in porzioni del fondo rustico ricadenti in zona E2, E3 o E4, e si applicano con gli indici determinati al cit. art. 3 punti a), b), c), d), e), nonché con gli indici per le colture di cui al punto f) e g), variati in ha 4 con cubatura massima di 150 mc/ha.

26.b) Prescrizioni

1. Gli interventi in tali zone devono essere tesi alla salvaguardia dell'assetto naturale dell'ambiente nelle sue componenti vegetazionali, idrologiche, geologiche e faunistiche.
2. Sono estese alle intere zone E1 le norme di cui all'art. 25.e) punto f secondo e ultimo periodo.
3. La creazione di nuovi accessi dalla viabilità privata è consentita solo nel caso di dimostrate necessità per una razionale organizzazione del fondo; sono invece vietati nuovi accessi dalla viabilità pubblica se non tramite spostamento di accessi esistenti o a servizio di fondi interclusi.

Art. 27 - Zone agricole di primaria importanza E2

1. Le zone E2 riguardano aree agricole che, per natura dei suoli, per infrastrutturazione tecnologica e struttura aziendale, presentano un alto grado di produttività, ma con un qualche grado di compromissione; queste zone si configurano comunque quali aree protette in modo particolare per lo sviluppo della produzione agricola.
2. In tali zone sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 26 per le zone E1. Sono inoltre ammessi gli interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85.
3. Valgono le norme delle zone E1, con esclusione:
 - delle riduzioni degli indici di cui ai punti f) e g) dell'art. 3 L.R. 24/85, che si applicano nel rispetto della legge suddetta;
 - del rapporto di copertura per la nuova costruzione o l'ampliamento di annessi rustici o allevamenti aziendali, di cui all'art. 6 L.R. 24/85, determinato in un massimo del 2% per coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli a titolo principale e 1% negli altri casi.

Art. 28 - Aree ad elevato frazionamento fondiario E3

28.a) Edificabilità

1. Le zone E3 comprendono aree di frangia tra l'area urbanizzata ed il territorio agricolo. Le loro caratteristiche di compromissione sono tali da renderle ormai poco recuperabili ad uso agricolo. Ciò nonostante la classificazione quale zona agricola deriva dall'uso effettivo in funzione delle aree agricole produttive. Sono aree per le quali il piano assegna preferenzialità quale sito delle nuove edificazioni e prescrive sistemazioni ambientali atte a mascherare la compromissione e favorire la ricucitura alle limitrofe zone di maggior pregio o all'area urbana.
2. In tali zone a fini abitativi e agrituristici sono ammessi tutti gli interventi di cui alla L.R. 24/85, con gli indici ivi previsti, compresi gli interventi per aree con preesistenze di cui all'art. 5 L.R. cit.
3. Per la costruzione o l'ampliamento di annessi rustici o allevamenti aziendali, ai sensi dell'art. 6 L.R. 24/85, valgono le norme di cui all'art. 26 con un rapporto di copertura massimo elevato al 3% per coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli a titolo principale e 1,5% negli altri casi.

28.b) Prescrizioni

1. Ogni progetto edilizio, anche di intervento sull'esistente, dovrà prevedere la sistemazione paesaggistica dell'area interessata all'edificazione, riducendo al minimo le porzioni di terreno escluse dall'attività produttiva agricola, ricucendola al paesaggio agricolo o al limitrofo tessuto urbano. Nei due diversi casi, per quanto possibile, l'edificazione dovrà essere mascherata rispetto all'area urbana o alla zona agricola, in particolare tramite messa a coltura di piantumazioni autoctone.

Art. 29 - Aree utilizzabili per centri rurali E4

1. Sono zone caratterizzate dalla prevalenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri aziendali e per le quali il piano assegna la massima preferenzialità quale sito delle nuove edificazioni - con esclusione degli allevamenti.

2. Il PRG individua tali zone, distinguendole dalle aggregazioni edilizie rurali di antica origine, per le quali valgono le norme relative alle zone "A".

3. In tali zone sono ammessi tutti gli interventi di cui alla L.R. 24/85, sulla base dell'edificabilità dei fondi rustici collegati. Per le eventuali porzioni di fondo rustico ricadenti in zona E4 si applicano gli indici di cui all'art. 3 L.R. 24/85.

4. E' ammessa, ai sensi dell'art 6 L.R. 24/85 la costruzione o l'ampliamento dei soli annessi rustici, sulla base dell'edificabilità dei fondi rustici collegati, nonché di quella derivante dalla zona E4 con indice del 4% - compreso l'esistente - qualora l'avente titolo alla domanda risulti coltivatore diretto e/o imprenditore agricolo a titolo principale, ridotto al 2% negli altri casi, e fatto salvo il disposto di cui all'art. 25.f) sesto comma.

5. Sono inoltre ammessi:

- il trasferimento in tali zone degli annessi rustici esistenti all'interno delle aggregazioni rurali (zone A) o in zona agricola di maggior pregio;
- il cambio d'uso dei fabbricati esistenti in funzione residenziale o in funzione della conduzione del fondo.

6. Rientrano tra le zone E4 i lotti ineditati di tipo A e B, costituiti da singoli lotti individuati dal PRG per i quali è ammessa una edificabilità esclusivamente residenziale di mc 600 per i lotti di tipo A e 1000 per i lotti di tipo B, indipendentemente dalla superficie fondiaria, con un'altezza massima di ml 6.00.

7. Ai fini della distanza dalle strade le zone E4 sono equiparate a centro abitato.

Capitolo V - Zone di interesse pubblico e vincolate

Art. 30 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

1. Il PRG individua nella tavola 13.1 in scala 1:5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole 13.3.a e 13.3.b 1:2000 e 1:1000 le aree di cui all'art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 e precisamente:

a) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura

(scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.)

b) aree per attrezzature di interesse comune

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);

- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);

- per le attività comunitarie ed associative;

- per le attività religiose e di culto;

- per le attività amministrative pubbliche;

- per gli impianti speciali (mercati, acquedotti, impianti di depurazione, caserme, carceri, uffici postali e telefonici, ecc.);

c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi

d) aree per i parcheggi.

2. Ciascuna tipologia di aree viene individuata con apposita grafia nelle tavole di progetto.

3. Oltre agli edifici ed alle attrezzature sopra elencate, in ciascuna zona può trovare sede tutto quanto necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione delle stesse.

4. Tutte le attrezzature devono essere realizzate nelle aree sopra citate dagli Enti Pubblici preposti e/o da privati previa convenzione con il Comune per il regolamento dell'attività degli impianti stessi.

5. Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni di cui al primo comma devono essere sistemate a parco e giardino.

6. In queste zone valgono i seguenti indici:

a) aree per l'istruzione: secondo quanto necessario nel rispetto della normativa di legge;

b) aree per attrezzature di interesse comune: secondo quanto necessario nel rispetto della normativa di legge;

c) aree per parco gioco e sport: gli indici saranno definiti da apposito piano attuativo secondo le esigenze della collettività, nonché nel rispetto della normativa di legge;

d) aree per parcheggi: l'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di PRG potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini. Le aree di parcheggio possono essere ricavate anche su più piani.

7. Nell'area ad attrezzature di interesse comune identificata per l'attività di progetto 69, vanno previste idonee cortine alberate a mascheramento dell'impianto di trattamento rifiuti.

Art. 31 - Zone a vincolo speciale

31.a) Zone a verde privato

1. Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi attrezzi. A tale scopo è fissato l'indice di utilizzazione fondiaria U_f di 0,01 mc/mq, con limite assoluto di mc 150 da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parti obsolete e preesistenti nel fondo.
2. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.
3. Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto.

31.b) Zone a vincolo cimiteriale

1. Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Al loro interno può essere concessa la realizzazione, a titolo precario, di piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
3. E' vietato costruire nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti. E' consentito un intervento manutentivo per le costruzioni preesistenti (iniziate cioè prima del 31.10.1956, per le quali è possibile la deroga – Legge 983/57). Le suddette zone di rispetto possono essere ridotte ai sensi della normativa vigente (D.P.R. 285/90).
4. Non è consentita variazione di destinazione d'uso di immobili da uso non residenziale a residenziale.

31.c) Fasce e zone di rispetto e di tutela

1. L'individuazione grafica di tali aree all'interno del PRG ha carattere meramente ricognitivo; le aree di cui al presente articolo sono pertanto individuate dall'art. 27 della L.R. 61/85, nonché dal D.M. 21.9.84, anche in assenza di evidenziazione grafica nelle tavole di PRG.
2. Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono ammesse opere nel rispetto delle altre norme del PRG solo previo parere favorevole degli enti eventualmente preposti alla tutela del vincolo.
3. Nel caso di edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 12; è altresì ammesso l'ampliamento fino a 800 mc, compatibilmente con le normative di zona, a condizione che il fabbricato non sopravvanti rispetto all'infrastruttura protetta; è comunque fatto salvo il disposto dell'art. 7 della LR 24/85
4. Per gli edifici condonati e, più in generale, per gli edifici non di pregio ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è ammessa demolizione con ricostruzione dell'intera volumetria, a condizione che la riedificazione avvenga al di fuori della fascia di rispetto idraulico di 10 m stabilita dal R.D. 523/904 art. 96.
5. Nelle fasce di rispetto relative agli elettrodotti è vietata la nuova costruzione di qualsiasi edificio per il quale sia prevedibile la permanenza di persone per più di 4 ore al giorno. Compatibilmente con la destinazione di zona, sono edificabili esclusivamente

nuovi fabbricati che comportino presenza saltuaria quali: annessi rustici per depositi e ricovero macchine agricole, allevamenti a carattere familiare o aziendale come definiti all'art. 25.b), impianti tecnici di modesta consistenza di cui al cit. art. 25.b). In sede di costituzione del vincolo d'uso di cui alla L.R. 24/85 art. 6 ultimo comma dovrà espressamente essere precisato divieto a trasformazioni al fine di realizzare strutture di accoglienza agrituristiche. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di cui all'art. 12 punti a), b), c), d) che non comportino incremento di persone la cui permanenza superi le 4 ore al giorno.

Art. 32 - Zone di tutela del paesaggio

1. Tali zone sono soggette obbligatoriamente a piano urbanistico attuativo, informato ai seguenti criteri:

- analisi e tutela degli aspetti storici, paesaggistici, ambientali e vegetazionali;
- verifica, salvaguardia e recupero del patrimonio edilizio esistente
- individuazione, recupero e valorizzazione delle opere di difesa di carattere storico;
- ripristino e riuso di sentieri e percorsi.

2. In assenza di PUA sono ammessi gli interventi previsti al terzo comma dell'art. 12 nonché, per li edifici oggetto di normativa specifica, gli interventi previsti all'art. 17 in rapporto al grado di vincolo.

Art. 33 - Indagini preventive

1. Il PRG individua le zone, le sottozone o i lotti singoli nei quali l'edificazione è subordinata a particolari verifiche, con obbligo di:

a) indagine geologica preventiva

in tali aree devono essere verificate preventivamente, attraverso opportune indagini, la natura e la portanza dei terreni. L'effettiva edificabilità è sottoposta al riscontro di caratteristiche tali da consentirla;

b) indagine archeologica preventiva

interessa aree per le quali siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici. Tale indagine dovrà verificare, attraverso opportuna documentazione storica nonché eventuali scavi di assaggio, la presenza di interesse archeologico. Per tali aree è comunque fatto obbligo, dopo le prime manomissioni dei fabbricati e/o dopo i primi scavi, richiedere sopralluogo dell'Ufficio Tecnico e, ove necessario, delle competenti autorità;

c) indagine storica preventiva

è obbligatoria in tutte le aree oggetto di Piano di Recupero o di Piano Particolareggiato. Per le aree espressamente perimetrate tale indagine dovrà essere particolarmente approfondita in relazione alla formazione storica del tessuto urbano, attraverso l'analisi dei reperti iconografici, cartografici, fotografici e più propriamente storici.

TITOLO 5 GRAFIA E SIMBOLOGIA DI PRG

Art. 34 - Generalità degli interventi

1. Nelle tavole di PRG sono classificati e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali e su singoli edifici, secondo le modalità e simbologie riportate nel successivo articolo 36.

2. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona di cui agli articoli precedenti prevalgono sulle stesse, purché non contrastanti con un rilievo aggiornato degli impegni edilizi e con fattori di non fattibilità.

3. Ai fini di zonizzazione il PRG individua:

a) Perimetro zona omogenea

Ogni zona o sottozona omogenea è perimetrata da linea continua.

Per ogni zona o sottozona significativa il tabulato allegato specifica - numerandole nelle tavole in scala 1/2000 - quelli rilevanti tra i seguenti parametri:

- modalità di attuazione, IED o PUA con eventuali prescrizioni e notazioni particolari;
- superficie territoriale St o fondiaria Sf;
- l'indice di utilizzazione territoriale Ut o fondiario Uf di progetto;
- volume massimo edificabile;
- rapporto di copertura territoriale Rct o fondiario Rcf;

b) Perimetro strumenti urbanistici vigenti

La linea tratteggiata individua i piani attuativi convenzionati o comunque approvati dal Consiglio Comunale.

c) Lotti ineditati di tipo A

A questa simbologia corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, equiparati a tutti gli effetti a zone B, già dotati di opere di urbanizzazione primaria. Indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 600 mc. con un'altezza massima di ml 6,00, per uso residenziale.

d) Lotti ineditati di tipo B

Come per i lotti di tipo A, ma con volumetria predeterminata di mc 1.000.

Art. 35 - Caratteristiche degli interventi

1. Gli interventi previsti nelle zone o sottozone, ove opportuno, sono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto (1:2000 e 1:1000) relativamente alle seguenti caratteristiche:

a) allineamenti

prescrizione di adeguamento degli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto;

b) portici

prescrizioni per definire organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.) da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofi;

c) passaggi coperti

elementi pubblici, di uso pubblico o privato da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

d) sagome limite nuovi edifici

limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti;

e) coni visuali significativi

prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni in modo da non eliminare tali possibilità visuali preesistenti;

f) percorsi pedonali

tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche recuperando percorsi di retaggio storico caduti in obsolescenza. In essi viene escluso il traffico veicolare;

g) scalinate

prescrizione di collegamento non veicolare tra due punti del tessuto urbano a quote altimetriche diverse;

h) filari alberi alto fusto

prescrizione relativa alla previsione di conservazione o piantumazione di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali e di divisori naturali tra aree;

i) piazze pedonali

prescrizione relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale, pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni. Potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000, ferme restando le quantità di PRG, purché in presenza di PUA e progettazione unitaria. Una quota non superiore al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato;

l) corti

indicazione di spazi comuni ad una pluralità di residenze o di funzioni miste (abitazioni, commercio, annessi agricoli, artigianato, ecc.);

m) altezze particolari

definizione di altezze prescrittive per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano. Il rispetto di tali altezze e' pertanto obbligatorio in sede di PUA o di progetto esecutivo;

n) viabilità di progetto

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

Art. 36 - Tipologie edilizie nuove

1. Nelle Tav. 13.3.a e 13.3.b ove siano riportate indicazioni relative alle tipologie edilizie di progetto devono intendersi simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e ubicazione.

2. I progetti dovranno comunque uniformarsi all'uso del tipo edilizio indicato, anche se liberamente interpretabile; eventuali variazioni tipologiche, potranno essere proposte sulla base di specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate tramite il PUA.

3. Nelle tavole di progetto sono individuate le seguenti tipologie:

a) conseguente all'antica

il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi alle preesistenze storiche, con particolare riferimento alle tipologie storicamente emergenti; ove non normate le altezze devono essere determinate in funzione di quelle degli edifici esistenti, con planimetria massima entro i limiti grafici dei sedimi eventualmente risultanti dalla grafia del PRG;

b) isolata o unifamiliare

per questa tipologia, ammessa nelle zone individuate dal PRG, sono sempre concessi gli accorpamenti a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità abitative;

c) bifamiliari

tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni tra due unità abitative. Sono sempre ammessi gli accorpamenti a schiera con un massimo di 3 unità bifamiliari continue;

d) a schiera

tipi edilizi definiti da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml 2) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità, purché tale interruzione sia architettonicamente risolta dal punto di vista progettuale;

e) in linea, a cortina, a corte

edifici definiti da cellule edilizie ripetute e continue. Gli spazi di servizio (accessi, cortili, portici, ecc.) risultano tra loro in stretta connessione e spesso fruiti in comune dalle varie cellule edilizie. Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti; profondità dei corpi di fabbrica massimo ml 12;

f) a blocco

tipi edilizi definiti dalla presenza di percorsi verticali serventi più unità edilizie e costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie;

g) interventi coordinati

tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente attraverso la costituzione di una UMI tra le aree interessate.

TITOLO 6 DISPOSIZIONI VARIE

Art. 37 - Costruzioni accessorie

1. Nei nuovi fabbricati tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali.

Art. 38 - Costruzioni interrato

1. Fatte salve le disposizioni relative a singole zone o sottozone, sono ammesse costruzioni interrato fino al piano di campagna - o, qualora lo prescriva la CEC, al di sotto dello stesso in modo da garantire la presenza di strato di terreno adeguato all'inerbimento - qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

2. La superficie utile della parte interrato potrà estendersi anche fuori dal perimetro edificato per una superficie massima pari a $\frac{1}{2}$ della superficie coperta.

3. Per le costruzioni interrato è ammessa una distanza minima di ml 3,0 da confini stradali, e ml 0,0 da altri confini di proprietà. Le costruzioni interrato non possono occupare zone di rispetto stradale se non nei casi di edifici esistenti alla stregua degli ampliamenti di cui all'art. 31.c) terzo comma.

Art. 39 - Impianti sportivi privati

1. La costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, è ammessa nelle zone omogenee B, C, D, purché le stesse vengano realizzate:
- come arredo ed accessorio di residenze o impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club o di una associazione. In tal caso il Comune potrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

2. La realizzazione di volumetria è subordinata al rilascio di concessione.

Art. 40 - Cabine elettriche, telefoniche e simili

1. Possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile; i fabbricati di altezza superiore a 3 ml e volume maggiore di 30 mc devono rispettare un distacco di almeno 10 ml dalle pareti finestrate degli edifici delle aree limitrofe e 5 ml dal confine di proprietà; il Comune, sentita la CEC, può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'esigenza di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso.

2. Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando, a giudizio del Comune, sentita la CEC, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.

3. La distanza minima dal ciglio di strade comunali, provinciali, statali, all'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG, è di 3 ml, riducibile a ml 1,50 dal ciglio di strade vicinali e di altri spazi pubblici; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine e simili non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici.

4. I volumi edilizi realizzati ai sensi del presente articolo non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata. L'area frazionata per le installazioni di cui al presente articolo non crea obbligo di rispetto di distanza dai confini di cui all'art. 8.c) nei confronti del lotto dalla quale è stata scorporata.

5. Eventuali sorgenti emittenti dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 03.06.1993 n. 27, L.R. 09.07.1993 n. 29 e D.M. 10.09.1998 n. 381, D.G.R. n. 5268 del 29.12.1998 e D.G.R. n. 1526 del 11.04.2000 e direttive Regionali sull'installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare sono contenute anche nella nota Prot. 004406/20312 del 19.03.1999 della Direzione della Prevenzione.

TITOLO 7 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 41 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nelle zone rurali

1. I vincoli di inedificabilità derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare in zona rurale, rimangono confermati qualora il PRG non preveda una diversa destinazione per detta zona.

Art. 42 - Deroghe

1. Possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni in deroga alla presenti norme, per edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona, e nei casi previsti all'art. 24 del Regolamento Edilizio.

TABULATO ALLEGATO

AREA n°	St o Sf mq	ZONE A		DATI DI PROGETTO		
		VOLUME mc	Rc % mq/mq	Ut o Uf mc/mq	tipo di intervento	notazioni particolari riferite alla singola area
1	2585	4530	73,6	1,75	Secondo i gradi di protezione e le U.M.I. indicate	
2	5470	10790	34,8	1,97	Secondo i gradi di protezione	
U.M.I. 9	201	500		2,49		Demolizione senza ricostruzione del fabbricato esistente. Nuova costruzione di volumetria massima mc 500 con distanza dalle strade = 3.00 ml e distanza dai confini = 3.00.
3	4600	5730	21,1	1,25	Secondo i gradi di protezione	
U.M.I. 1	800	800	--	1,00		Distanza dalle strade = 3,00 ml Distanza dai confini = 3.00 ml
U.M.I. 2	1600	3200	--	2,00		Cedere terreno 83 demolire A141 minimo 4 abitazioni Distanza dalle strade = 3.00 ml Distanza dai confini = 3.00 ml L'area perimetrata con linea punto e tratto è soggetta alle prescrizioni particolari di cui alla nota 1
U.M.I. 3	360	658	45	1,83		Cedere terreno per piazza ad uso pubblico. Demolire A127. Gli ampliamenti previsti devono essere inferiori al 10% dell'esistente
U.M.I. 5	355	650	34	1,83		Demolire A138. - Gli ampliamenti previsti devono essere inferiori al 10% dell'esistente
U.M.I. 6	310	1209	64,5	3,90		
U.M.I. 7	190	640	59,5	3,37		
U.M.I. 8	220	873	62,7	3,97		

NOTA 1 - GLI INTERVENTI PREVISTI A SUD DELLO STORICO BORGIO DI FORNER, NON DOVRANNO INTERESSARE PARTE DELLA U.M.I. 2 E DEL PARCO IN QUANTO TALE AREA PRESENTA UNA MORFOLOGIA CONCAVA, SEDE DI UNA TESTATA D'IMPLUVIO CON PROBABILE EMERGENZA D'ACQUA

AREA n°	St o Sf mq	ZONE B		DATI DI PROGETTO		
		VOLUME mc	Rc % mq/mq	Ut o Uf mc/mq	tipo di intervento	notazioni particolari riferite alla singola area
1	1000	1800	30	1,80	DIRETTO	Utilizzabili in ogni caso i sedimi attuali. Per i nuovi edifici distanze dalle strade minimo ml 3.00
2	970	2134	35	2,20	DIRETTO	Utilizzabili in ogni caso i sedimi attuali. Per i nuovi edifici distanze dalle strade minimo ml 3.00
3	1920	4416	35	2,30	DIRETTO	Utilizzabili in ogni caso i sedimi attuali. Per i nuovi edifici distanze dalle strade minimo ml 3.00
4	640	2560	60	4,00	DIRETTO	Utilizzabili in ogni caso i sedimi attuali. Per i nuovi edifici distanze dalle strade minimo ml 3.00

AREA n°	St o Sf mq	ZONE C1		DATI DI PROGETTO		
		VOLUME mc	Rc % mq/mq	Ut o Uf mc/mq	tipo di intervento	notazioni particolari riferite alla singola area
1	4240	4240	20	1,00	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00 VEDI NOTA (2)
2	3049	3049	20	1,00	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
3	1938	1938	20	1,00	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 4,00 VEDI NOTA (3)
4	2981	3577	20	1,20	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 5,00
5	4280	4280	18	1,00	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 6,00
6	1520	1368	13	0,90	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 6,00
7	2447	1880	18	1,00	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 6,00 VEDI NOTA (4)
9	3600	3600	20	1,00	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00 VEDI NOTA (5)
11	3440	4128	20	1,20	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
12	3120	4056	25	1,30	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
13	1000	1500	27	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
14	3800	5700	17	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 5,00
15	4016	6024	23	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00 VEDI NOTA (4)
16	880	1320	40	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
17	3440	5160	25	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
18	800	1200	40	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
19	4760	7140	25	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
20	2900	4350	25	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
21	2080	2626	22,4	1,26	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00
22	2680	2144	15	0,80	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 10,00
23	1702	2553	35	1,50	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 3,00 VEDI NOTA (7)

25	983	1474	25	1,50	DIRETTO	ALLINEAMENTO EDIFICIO ESISTENTE
26	1987	1987	25	0,04	DIRETTO	DISTANZA DALLE STRADE = ml 5,00
27	8000	5704	--	0,71	P.d.L. già convenzionato	Delib. Cons. Comunale n.°6 del 13/02/1976; Approv. Regione n.° 2744 del 27/07/1976; Convenzione n.° 235 del 12/04/1977; Autorizz. n.° 1 del 20/04/1977 Distanza dalle strade come da P. di L. convenzionato
28	22450	15715	--	0,70	P.d.L. di iniz. pubblica	Delib. Cons. Comunale n.°26 del 10/03/1982; Approv. Regione n.° 3616 del 19/05/1982; Distanza dalle strade come da P. di L. VEDI NOTA (6)
29	10265	7185	--	0,70	P.d.L. già convenzionato	Delib. Cons. Comunale n.°54 del 05/10/1978; Approv. Regione n.° 2919 del 05/06/1979; Convenzione n.° 35829 del 24/04/1980; Autorizz. n.° 2 del 17/09/1980 Distanza dalle strade come da P. di L. convenzionato

NOTA 2 - NELLA ZONA C1 UBICATA A VALLE DEL CAPOLUOGO, DESTINATA COME LA PRECEDENTE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, SI CONSIGLIA DI UTILIZZARE AI FINI EDIFICATORI LA PORZIONE DI AREA CHE PRESENTA IL PENDIO MENO ACCENTUATO

NOTA 3 - NELLA PARTE SUD DELLA ZONA L'EDIFICAZIONE VA MANTENUTA NEL SETTORE PROSSIMO ALLA VIABILITA' AL FINE DI NON IMPEGNARE LA PARTE PIU' ACCLIVE AL PENDIO

NOTA 4 - NELL'AMPLIAMENTO DI ZONA APPROVATO CON D.G.R. 19 luglio 2002 n. 1982. OGNI INTERVENTO DOVRA' ESSERE FINALIZZATO ALLA RAZIONALE E COORDINATA SISTEMAZIONE DEI ACCESSI, GARANTENDO IDONEI E SICURI SPAZI DI MANOVRA

NOTA 5 - NELLA ZONA C1 (ZONA NUMERO9) UBICATA AD OVEST DELLA LOCALITA' ERA GRANDE E DESTINATA AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, I TERRENI PRESENTANO CARATTERISTICHE TALI DA CONDURRE A NOTEVOLE AMPLIFICAZIONE DELLE ONDE SISMICHE; DOVRA' PERTANTO ESSERE ESCLUSO OGNI INTERVENTO EDIFICATORIO CHE NON RIGUARDI SPECIFICAMENTE IL MIGLIORAMENTO STATICO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

NOTA 6 - NELLA ZONA C1 (P. di L. GIA' CONVENZIONATO N.°2), UBICATA A VALLE DEL CAPOLUOGO E DESTINATA DALLO STRUMENTO URBANISTICO AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, OGNI INTERVENTO SUL TERRENO PER IL RICAVO DI SEDIME O PER LA REALIZZAZIONE DI STRADE DI ACCESSO DOVRA' ESSERE PRECEDUTO DA UN PUNTUALE PROGETTO RELATIVO ALLE NECESSARIE OPERE DI CAPTAZIONE E DRENAGGIO DELLE ACQUE DI SCORRIMENTO SIA SUPERFICIALI CHE SOTTERRANEE

NOTA 7 - OGNI INTERVENTO DOVRA' ESSERE FINALIZZATO ALLA RAZIONALE E COORDINATA SISTEMAZIONE DEI ACCESSI, GARANTENDO IDONEI E SICURI SPAZI DI MANOVRA

PER TUTTE LE AREE AD INTERVENTO DIRETTO E' IN OGNI CASO CONSENTITO L'UTILIZZO DEGLI ATTUALI SEDIMI ANCHE SE A MINORE DISTANZA DALLE STRADE

AREA n°	St o Sf mq	ZONE C2		DATI DI PROGETTO		
		VOLUME mc	Rc % mq/mq	Ut o Uf mc/mq	tipo di intervento	notazioni particolari riferite alla singola area
1	7594	2657	--	0,35	P.d.L. già convenzionato	Delib. Cons. Comunale n.°78 del 16/11/1983; Approv. Regione n.° 1825 del 22/06/1984; Convenzione n.° 65266 del 23/07/1987; Autorizz. n.° 4 del 07/08/1987 Distanza dalle strade come da P. di L. convenzionato
2	1033	2272	--	2,20	DIRETTO	VEDI NOTA (8)
3	16003	11202	--	0,70	P.U.A.	Obbligo di P.U.A. vedi scheda 1
4	12365	12365	--	1,00	P.I.R.U.E.A	Delib. Cons. Comunale n.°33 del 19.12.2003; Approv. Regione n.°1243 del 30/04/2004.
5	3920	2940	--	0,75	P.U.A.	Obbligo di P.U.A.

NOTA 8 – L'EDIFICAZIONE VA MANTENUTA NEL SETTORE PROSSIMO ALLA VIABILITA' AL FINE DI NON IMPEGNARE LA PARTE PIU' ACCLIVE AL PENDIO

AREA n°	St o Sf mq	LOTTI INEDIFICATI		DATI DI PROGETTO		
		VOLUME mc	Rc % mq/mq	Ut o Uf mc/mq	tipo di intervento	notazioni particolari riferite alla singola area
LOTTI TIPO A	--	600	--	--	DIRETTO SULL'INTERO LOTTO	Nel lotto contornato dal simbolo di Prescrizioni geologiche particolari, la nuova edificazione deve essere concentrata nella zona più settentrionale dell'area.
LOTTI TIPO B	--	1000	--	--	DIRETTO SULL'INTERO LOTTO	

AREA n°	St o Sf mq	ZONE D1		DATI DI PROGETTO		
		VOLUME mc	Rc % mq/mq	Ut o Uf mc/mq	tipo di intervento	notazioni particolari riferite alla singola area
1	11676		30		DIRETTO	Obbligo di P.U.A. vedi scheda 3
2	10200		50		DIRETTO	Non ampliabile la superficie coperta esistente; potenziare l'area a parcheggio
3	6680		50		DIRETTO	
4	74720		50		DIRETTO	
6	3840		50		DIRETTO	

7 1473 50 DIRETTO

EDIF
n°

**ATTIVITA' DA
TRASFERIRE**

DATI DI PROGETTO

1	vedi scheda 4
2	vedi scheda 5
3	Vedi scheda 3

SCHEDE

SCHEDA 1 Zona C2/3

St	16.003 mq
Ut	0,70 mc/mq
Rct	determinato dal P.U.A.
Sc esistente	457 mq
Sc esistente a netto delle demolizioni	412 mq
V esistente	2.340 mc
V esistente a netto delle demolizioni	2.164 mc

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. Obbligo di P.U.A. con nuova edificazione contenuta all'interno del limite di edificabilità individuato dalla cartografia di P.R.G. 1:2000.
2. Obbligo di mantenimento degli edifici esistenti individuati con lettera **A** nella planimetria di scheda scala 1:500, con grado di protezione da determinarsi in sede di P.U.A.
3. Obbligo di ripristino nella volumetria e nelle caratteristiche costruttive e formali originarie dell'edificio esistente individuato nella planimetria di scheda 1:500 con lettera **B**.
4. Obbligo di demolizione degli edifici individuati con lettera **C** nonché di ogni altra superfetazione eventualmente esistente nell'ambito anche se non segnalata dalla planimetria di scheda 1:500.
5. Prescrizioni particolari:
 - le nuove edificazioni devono poggiare interamente sul substrato roccioso non alterato e non sui materiali di copertura;
 - bisogna prestare attenzione ai lavori di scavo e soprattutto al non effettuare alcun riporto di materiale lungo i fianchi acclivi dell'area, per non gravare ulteriormente sui terreni già in situazioni di equilibrio precario;
 - gli scarichi delle acque devono essere assolutamente portati a monte e non scaricati nelle zone interessate dai dissesti in modo da evitare l'infiltrazione e la conseguente impregnazione e fluidificazione dei materiali instabili;
 - è necessario provvedere alla sistemazione e alla bonifica dei versanti contigui per evitare situazioni di arretramento dei fenomeni di dissesto e coinvolgimento dei terreni oggetto dell'intervento in questione.

Nota: il valori di superficie coperta Sc e volume V riferiti all'esistente sono da considerarsi indicativi e soggetti a dimostrazione tramite rilievo in sede di autorizzazione o concessione degli interventi ammessi.

SCHEDA 3 Attività da trasferire n° 3

Sc esistente	2.781 mq
Sc esistente a netto delle demolizioni	2.699 mq
V esistente	10.010 mc
V esistente a netto delle demolizioni	9.715 mc

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. Obbligo di P.U.A. di iniziativa pubblica sulla base degli interventi ammessi sottoelencati, che preveda le opere di mitigazione ambientale – in particolare è obbligatoria la creazione di fronte alberato con essenze autoctone di alto fusto lungo il fronte strada -, la sistemazione idraulica da concordare con i competenti organi, la sistemazione della viabilità, garantendo idonei e sicuri spazi di accesso e manovra. In ogni caso dovrà essere predisposto un piano del verde teso all'aumento del potenziale biotico e al mascheramento degli edifici.
2. Possibilità di cambio di destinazione d'uso da allevamento ad attività di stoccaggio e commercializzazione di materiali edili o diversi -purché non inquinanti- dei fabbricati individuati con lettera **A** nella planimetria di scheda scala 1:1000, tramite interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.12 delle N.T.A.
3. Obbligo di demolizione degli edifici individuati con lettera **B** nonché di ogni altra superfetazione eventualmente esistente nel contorno anche se non segnalata dalla planimetria di scheda 1:1000.
4. E' fatto assoluto divieto di realizzazione di interrati.
5. In riferimento alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata alla variante di PRG, valgono le seguenti prescrizioni:
 - la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
 - l'esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";
 - sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
 - trattandosi di un cambio d'uso ad altra attività produttiva o di deposito, o di commercializzazione, sempre comunque compatibili con la tutela dell'area protetta, dovrà essere predisposto un monitoraggio per il controllo costante delle emissioni gassose e dei rumori;
 - durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
 - le operazioni inerenti i lavori per il cambio d'uso dovranno essere limitate nel tempo;
 - che non venga aumentata l'area cortilizia attorno ai capannoni con ulteriore sottrazione di area agricola e/o aree a siepi e boschetti; venga altresì riqualificata la zona con la previsione di aumentare le siepi e i boschetti nelle aree contigue attorno ai capannoni al fine di migliorare l'impatto visivo.

Nota: il valori di superficie coperta Sc e volume V riferiti all'esistente sono da considerarsi indicativi e soggetti a dimostrazione tramite rilievo in sede di autorizzazione o concessione degli interventi ammessi.

SCHEDA 4 Attività da trasferire n° 1

Sc esistente	549 mq
Sc esistente a netto delle demolizioni	499 mq
V esistente	1988 mc
V esistente a netto delle demolizioni	1898 mc

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. Possibilità di cambiamento di destinazione d'uso da allevamento a residenza, entro il limite massimo di 800 mc, agriturismo e destinazioni compatibili con la residenza, quali studi professionali, piccoli laboratori artistici e attività di commercializzazione di prodotti agricoli, del fabbricato individuato con lettera **A** nella planimetria di scheda scala 1:500, tramite interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.12 delle N.T.A.
2. Obbligo di demolizione degli edifici individuati con lettera **B** nonché di ogni altra superfetazione eventualmente esistente nel contorno anche se non segnalata dalla planimetria di scheda 1:500.
3. Contestualmente all'intervento edilizio di cui al punto 1 è fatto obbligo prevedere azioni di miglioramento ambientale, per uso dei materiali, sistemazione dell'area, piantumazioni che mirino all'aumento del potenziale biotico e al mascheramento dei fabbricati.
4. In riferimento alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata alla variante di PRG, valgono le seguenti prescrizioni:
 - la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
 - l'esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";
 - sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
 - trattandosi di un cambio d'uso ad altra attività produttiva o di deposito, o di commercializzazione, sempre comunque compatibili con la tutela dell'area protetta, dovrà essere predisposto un monitoraggio per il controllo costante delle emissioni gassose e dei rumori;
 - durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
 - le operazioni inerenti i lavori per il cambio d'uso dovranno essere limitate nel tempo;
 - che non venga aumentata l'area cortilizia attorno ai capannoni con ulteriore sottrazione di area agricola e/o aree a siepi e boschetti; venga altresì riqualificata la zona con la previsione di aumentare le siepi e i boschetti nelle aree contigue attorno ai capannoni al fine di migliorare l'impatto visivo.

Nota: il valori di superficie coperta Sc e volume V riferiti all'esistente sono da considerarsi indicativi e soggetti a dimostrazione tramite rilievo in sede di autorizzazione o concessione degli interventi ammessi.

SCHEDA 5 Attività da trasferire n° 2

Sc esistente	775 mq
Sc esistente a netto delle demolizioni	721 mq
V esistente	2.780 mc
V esistente a netto delle demolizioni	2.672 mc

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. Possibilità di cambiamento di destinazione d'uso da allevamento a residenza, entro il limite massimo di 1200 mc, agriturismo e destinazioni compatibili con la residenza, quali studi professionali, piccoli laboratori artistici e attività di commercializzazione di prodotti agricoli, del fabbricato individuato con lettera **A** in planimetria di scheda scala 1:1000 tramite indici edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.12 delle N.T.A., anche in assenza del P.U.A. di cui all'art. 32 delle N.T.A. di P.R.G.
2. Obbligo di demolizione degli edifici individuati con lettera **B** nonché ogni altra superfetazione eventualmente esistente nel contorno anche se non segnalata dalla planimetria di scheda 1:1000.
3. Contestualmente all'intervento edilizio di cui al punto 1 è fatto obbligo prevedere azioni di miglioramento ambientale, per uso dei materiali, sistemazione dell'area, piantumazioni che mirino all'aumento del potenziale biotico e al mascheramento dei fabbricati.
4. In riferimento alla Valutazione di Incidenza Ambientale allegata alla variante di PRG, valgono le seguenti prescrizioni:
 - la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
 - l'esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";
 - sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
 - trattandosi di un cambio d'uso ad altra attività produttiva o di deposito, o di commercializzazione, sempre comunque compatibili con la tutela dell'area protetta, dovrà essere predisposto un monitoraggio per il controllo costante delle emissioni gassose e dei rumori;
 - durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
 - le operazioni inerenti i lavori per il cambio d'uso dovranno essere limitate nel tempo;
 - che non venga aumentata l'area cortilizia attorno ai capannoni con ulteriore sottrazione di area agricola e/o aree a siepi e boschetti; venga altresì riqualificata la zona con la previsione di aumentare le siepi e i boschetti nelle aree contigue attorno ai capannoni al fine di migliorare l'impatto visivo.

Nota: il valori di superficie coperta Sc e volume V riferiti all'esistente sono da considerarsi indicativi e soggetti a dimostrazione tramite rilievo in sede di autorizzazione o concessione degli interventi ammessi.

INDICE

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI _____	2
Art. 1 - Elaborati del Piano Regolatore Generale (PRG) _____	2
Art. 2 - Modalità di attuazione del PRG _____	2
Art. 3 - Ambiti e modalità di attuazione dei PUA _____	2
Art. 4 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	3
TITOLO 2 PARAMETRI URBANISTICI _____	4
Art. 5 - Indici urbanistici _____	4
5.a) Superficie territoriale (St) e fondiaria (Sf) _____	4
5.b) Superficie minima d'intervento (Sm) e Unità minima d'intervento (UMI) _____	4
5.c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) _____	4
5.d) Rapporto di copertura territoriale (Rct) e fondiario (Rcf) _____	5
Art. 6 - Indici edilizi _____	5
6.a) Superficie coperta (Sc) _____	5
6.b) Altezza, pendenza delle coperture, sagoma limite _____	5
6.c) Volume (V) _____	6
Art. 7 - Vincolo della superficie fondiaria _____	6
Art. 8 - Distanze _____	7
8.a) Distanze minime tra fabbricati (Df) _____	7
8.b) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds) _____	8
8.c) Distanze dai confini di proprietà e di zona (Dc) _____	8
8.d) Specificazioni di zona e strumenti urbanistici attuativi _____	9
8.e) Modalità di calcolo _____	9
Art. 9 - Dotazione di spazi pubblici negli IED _____	9
Art. 10 - Dotazione di spazi pubblici nei PUA _____	10
10.a) PUA per insediamenti residenziali _____	10
10.b) PUA per insediamenti artigianali e industriali _____	10
10.c) PUA per insediamenti commerciali e direzionali _____	10
10.d) PUA per insediamenti misti _____	11
Art. 11 - Parcheggi privati _____	11
TITOLO 3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO _____	13
Art. 12 - Interventi edilizi _____	13
Art. 13 - Definizioni _____	13
TITOLO 4 ZONIZZAZIONE _____	15
Capitolo I - Coordinamento urbanistico _____	15
Art. 14 - Classificazione in zone urbanistiche _____	15
Capitolo II - Zone per insediamenti residenziali (A-B-C) e interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica _____	16

COMUNE DI MONFUMO - P.R.G. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 15 - Destinazioni d'uso nelle zone residenziali _____	16
Art. 16 - Zone A: centro storico zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico _____	17
Art. 17 - Interventi sull'esistente edificato sottoposto a normativa specifica	Errore. Il segnalibro non
Norme generali _____	18
17.1 Grado di protezione 1 _____	22
17.2 Grado di protezione 2 _____	22
17.3 Grado di protezione 3 _____	23
17.4 Grado di protezione 4 _____	23
17.5 Grado di protezione 5 _____	24
17.6 Grado di protezione 6 _____	24
17.7 Grado di protezione 7 _____	24
Art. 18 - Zone residenziali di completamento B _____	24
Art. 19 - Zone residenziali tipo C1 _____	25
Art. 20 - Zone residenziali di nuova formazione C2 _____	25
Capitolo III - Zone per insediamenti produttivi (D) _____	27
Art. 21 - Destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti produttivi _____	27
Art. 22 - Zone D1 _____	28
Art. 23 - Fabbricati a destinazione commerciale, artigianale e industriale. Interventi sull'esistente _____	28
Art. 24 - Interventi codificati sull'esistente edificato con destinazione commerciale, artigianale, industriale _____	29
Capitolo IV - Zone agricole (E) _____	31
Art. 25 - Norme generali _____	31
25.a) Classificazione delle sottozone _____	31
25.b) Destinazioni d'uso _____	31
25.c) Tipologie d'intervento _____	32
25.d) Caratteri generali dell'edificazione _____	33
25.e) Tutela ambientale e del paesaggio agrario _____	38
Art. 26 - Zone agricole di produzione tipica e specializzata E1 _____	40
26.a) Edificabilità _____	40
26.b) Prescrizioni _____	41
Art. 27 - Zone agricole di primaria importanza E2 _____	41
Art. 28 - Aree ad elevato frazionamento fondiario E3 _____	41
28.a) Edificabilità _____	41
28.b) Prescrizioni _____	42
Art. 29 - Aree utilizzabili per centri rurali E4 _____	42
Capitolo V - Zone di interesse pubblico e vincolate _____	43
Art. 30 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale (F) _____	43
Art. 31 - Zone a vincolo speciale _____	44
31.a) Zone a verde privato _____	44

COMUNE DI MONFUMO - P.R.G. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

31.b) Zone a vincolo cimiteriale _____	44
31.c) Fasce e zone di rispetto e di tutela _____	44
Art. 32 - Zone di tutela del paesaggio _____	45
Art. 33 - Indagini preventive _____	45
TITOLO 5 GRAFIA E SIMBOLOGIA DI PRG _____	46
Art. 34 - Generalità degli interventi _____	46
Art. 35 - Caratteristiche degli interventi _____	46
Art. 36 - Tipologie edilizie nuove _____	47
TITOLO 6 DISPOSIZIONI VARIE _____	49
Art. 37 - Costruzioni accessorie _____	49
Art. 38 - Costruzioni interrato _____	49
Art. 39 - Impianti sportivi privati _____	49
Art. 40 - Cabine elettriche, telefoniche e simili _____	49
TITOLO 7 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI _____	51
Art. 41 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nelle zone rurali _____	51
Art. 42 - Deroghe _____	51
TABULATO ALLEGATO _____	52
SCHEDE _____	58
SCHEDA 1 Zona C2/3 _____	59
SCHEDA 3 Attività da trasferire n° 3 _____	60
SCHEDA 4 Attività da trasferire n° 1 _____	61
SCHEDA 5 Attività da trasferire n° 2 _____	62

*arch. Gustavo Bolzonello via Monfenera 15 31044 Montebelluna (Tv)
tel 0423 302166 fax 0423 602534 e-mail: gustavo.bolzonello@odai.it*

Odai Officina di architettura e ingegneria www.odai.it