COMUNE DI MEL

Provincia di Belluno

PIANO REGOLATORE GENERALE

entrato in vigore il 28/06/1998

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE

L.R. 05 maggio 1998 n° 21
L.R. 27 giugno 1985, n° 61 art.lo 50 – comma 4 lett. I
e s.m.

trasposizioni cartografiche e correzione di errori connessi all'assunzione di una nuova base cartografica

Il Sindaco
(ing. Isotton Emilio)

Il progettista (resp. Area tecnica)
(arch. Fontana Bruno)

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Articolo 1 - Norme generali

Ogni attività edilizia, nell'ambito del territorio comunale deve essere eseguita nel rispetto delle norme vigenti che sono:

1) Leggi dello Stato in materia urbanistica;
2) Leggi della Regione in materia urbanistica;
3) R.E. del Comune;
4) P.R.G. e relative Norme di Attuazione.

Per quanto attiene il P.R.G. lo stesso è costituito dagli Elaborati Grafici a varie scale, dal R.E. e dalle Norme di Attuazione.

Tali Norme, le Tavole Grafiche ed il R.E., hanno valore di legge.

Per quanto attiene le Tavole Grafiche, nel caso si riscontrino discordanze fra le indicazioni riguardanti lo stesso territorio, nelle scale 1:5000 e 1:2000, si riterrà prevalente l'indicazione della tavola in scala 1:2000. Per l'individuazione delle zone agricole - ZTO "E" - e per la individuazione delle fasce di rispetto sono prevalenti le indicazioni contenute nelle tavole 13.1.1/bis, 13.1.2/bis, 13.1.3/bis, 13.1.4/bis.

Il significato dei vocaboli delle presenti Norme e del R.E. è desunto dal dizionario "Nuovo Zingarelli" - Vocabolario della Lingua Italiana - edizione Zanichelli - XI Edizione - anno 1989 e pertanto ogni definizione non riferita a tale testo, o non contenuta nelle presenti Norme di Attuazione o nel R.E., è inammissibile.

Articolo 2 - Definizione degli indici di Piano

a) Densità edilizia territoriale

E' il rapporto tra la somma di tutti i volumi esistenti e quelli che teoricamente vi potrebbero essere costruiti - quello cioè dei fabbricati con concessione edilizia in corso di validità ma non ancora edificati - su un territorio e la relativa superficie complessiva dello stesso (incluse le aree pubbliche ed il sedime dei fabbricati).

b) Densità edilizia fondiaria

E' il rapporto tra il volume di un fabbricato e la superficie del lotto ad esso corrispondente (compreso il sedime del fabbricato).

c) Lotto

E' la somma della superficie delle singole particelle catastali o parte di esse tra loro contigue e comprese nella stessa Z.T.O. di cui sia proprietario il richiedente.

Z.T.O. diverse o con disposizioni diverse costituiscono lotti diversi.

d) Indice di copertura

E' il rapporto percentuale fra la somma delle superfici coperte dei fabbricati e la superficie del lotto corrispondente.

e) Vano

Spazio, anche non perimetralmente delimitato, in qualunque modo coperto da struttura permanente o da elemento impermeabilizzante, a carattere stabile, ancorché mobile, retto da idonea struttura.

f) Superficie territoriale

E' la superficie di un intero comparto edilizio.

Nel caso degli strumenti urbanistici attuativi, la superficie territoriale è deliberata dal Consiglio Comunale, al lordo delle superfici delle strade, dei parcheggi, del verde ecc...

g) Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente o da costruire - quello cioè dei fabbricati con concessione edilizia in corso di validità ma non ancora edificati, - determina sul territorio comunale la superficie fondiaria ad esso corrispondente da estendersi solo sulla particella di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sulla quale insiste il fabbricato medesimo.

Per le zone agricole la superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio esistente o da costruire - quello cioè dei fabbricati con concessione edilizia in corso di validità ma non ancora edificati - si estende sul lotto (come definito dalla precedente lett.c.) di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sul quale insiste il fabbricato medesimo.

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

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente ed il conseguente vincolo.

Ad ogni rilascio di concessione edilizia il Comune provvede ad aggiornare la planimetria catastale tenuta in libera visione al pubblico.

Per le nuove edificazioni le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo notarile registrato e trascritto presso i competenti uffici. Detta superficie fondiaria, deve formare una sola figura geometrica piana o più figure, solo se separate da una strada pubblica. Le stesse pero' devono essere tra loro prospicienti almeno parzialmente.

Per le nuove costruzioni da edificare, nelle zone agricole, per superficie fondiaria, viene considerato l'intero fondo rustico.

Superfici fondiarie di Z.T.O. diverse non sono tra loro accorpabili salvo che la configurazione geometrica di uno sfrido di lotto renda impossibile su quest'ultimo qualsiasi tipo di edificazione nel rispetto della normativa di piano; in questo caso, per le sole zone residenziali, il Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà acconsentire l'accorpamento della potenzialità edificatoria dello sfrido (mq e mc) al lotto in superficie o volume prevalente, per l'edificazione di questo.

h) Alloggio/fabbricato/locale/vano esistenti

E' da considerare esistente l'opera edilizia:

- che sia stata ultimata antecedentemente al 06/05/75 o
- che sia stabilmente abitata da almeno 5 anni.

Parimenti sono da considerare esistenti gli alloggi, i fabbricati, i vani o locali che abbiano avuto i requisiti di cui al punto precedente anche se sugli stessi, alla data di approvazione del P.R.G., sono in corso d'esecuzione interventi edilizi.

i) Residenza stabilmente abitata

Alloggio costituente abitazione principale per una o più persone che direttamente lo utilizzano in via continuativa, con regolarità e costanza ed aventi nello stesso la loro residenza anagrafica.

Parimenti si considera "residenza stabilmente abitata" l'alloggio occupato da cittadino, nello stesso anagraficamente residente, anche se temporaneamente emigrato.

E' altresì da considerarsi "residenza stabilmente abitata" l'alloggio disabitato da non più di due anni purché l'intero ultimo settenato abbia avuto le caratteristiche e modalità di cui sopra.

Articolo 3 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

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

a) SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie del lotto, attestata da certificato catastale.

In caso di controversia la superficie fondiaria è derivata da rilievo topografico giurato, misurato in proiezione orizzontale ed al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).

Costituiscono superficie fondiaria anche le strade consorziali ed interpoderali quando esse siano di proprietà del richiedente o avente titolo;

b) SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione su piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino a ml 1,50;
- le scale, come disciplinate dall'art.lo B 49 del R.E.;
- le sporgenze delle falde di copertura fino a ml 1,50 ivi compresa la grondaia;
- le costruzioni totalmente interrate rispetto al profilo originario del terreno;
- i barch, le pergole ed i gazebo come disciplinati dagli articoli B 32 e C 46;
- le rampe esterne, anche veicolari, di accesso ai fabbricati.

La presente disposizione di esclusione non è applicabile per la parte di rampa fuori terra perimetralmente tamponata e per la parte di rampa interrata dotata di copertura.

Nel caso di aggetti o falde di copertura superiori a ml 1,50 concorrerà a formare superficie coperta e volume l'intero elemento sopra descritto.

Nel caso di costruzioni ad uso agricolo anche le parti entro terra concorrono alla formazione della superficie coperta.

Le rampe richiedono il rispetto della distanza minima dai confini pari a ml 1,50 e il distacco tra i fabbricati secondo le disposizioni del Codice Civile e della normativa antisismica.

c) ALTEZZA DEL FABBRICATO

E' misurata fra la quota massima e la quota minima, definite come segue:

La quota minima del fabbricato sarà la media delle quote del terreno considerato nei punti in cui esso è a contatto con il fabbricato.

Il profilo del terreno di riferimento sarà quello originario, esclusi eventuali riporti che ne modifichino l'andamento.

Nel caso di sbancamento del terreno originario la quota minima di riferimento è la media delle quote del terreno, a sbancamento effettuato, considerato nei punti in cui esso è a contatto con il fabbricato.

Intercapedini, passaggi o scale aperte contenuti entro una larghezza massima di ml 1,50 non sono da considerare sbancamenti al fine della definizione della quota minima.

La quota massima è quella del punto più alto del fabbricato (esclusi comignoli e cabine d'ascensore) diminuita di ml 1,50 quando sono previsti nel sottotetto solo vani con altezza netta, in ogni loro punto, inferiore a ml 3,00, senza diminuzione negli altri casi.

d) ALTEZZA DELLE FRONTI

E' l'altezza misurata fra la quota media del terreno relativo a ciascuna fronte e la quota massima del fabbricato come definita al paragrafo c).

e) VOLUME DEL FABBRICATO

E' la somma di tutti i volumi, ubicati entro e/o fuori terra, ottenuti moltiplicando la superficie netta di ciascun vano per la relativa altezza netta.

Qualora l'altezza del vano non sia costante il volume sarà determinato applicando le elementari formule geometriche.

Non vanno computati i volumi tecnici così come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31.1.73 n. 2474 fino ad un massimo di mc 30,00.

Non vanno computati quei manufatti, costituiti da "casette" isolate, di cubatura urbanistica massima non maggiore di 30 mc., completamente in legno, con manto in coppo tradizionale laterizio a canale, a due falde, con sporti di copertura non maggiori di cm. 50, destinati principalmente a ricovero animali di bassa corte per uso famigliare (galline, conigli e simili) o ad uso cuccia del cane o a ricovero attrezzatura minuta di giardinaggio (tosaerba, decespugliatore, carriola, rastrelli ecc.) o a ricovero di prodotti dell'orto nel periodo invernale o a giochi per bambini o per usi analoghi e costituenti pertinenze di alloggi residenziali esistenti.

Tali manufatti sono soggetti al distacco dai confini e fabbricati di proprietà di terzi secondo le disposizioni del Codice Civile nonché da strade pubbliche in conformità alle previsioni di Z.T.O. nella quale sono inseriti.

Non è ammessa la costruzione in aderenza ad altri fabbricati né di più manufatti tra loro.

Distanza minima dai fabbricati di proprietà mt. 3,00.

Detti immobili sono ammissibili in n° di 1 per alloggio, a seguito di regolare provvedimento abilitante la loro esecuzione, anche su lotto diverso o non contiguo a quello dell'alloggio servito purché comunque in prossimità di questo e tale da garantire la effettiva funzionalità pertinenziale inscindibile casetta/alloggio.

Non vanno computate altresì le logge ed i portici rispettivamente rientranti o sporgenti non più di ml 1,50 misurati dal perimetro esterno della superficie coperta oltre il quale costituisce volume l'intero elemento.

Il volume totale così ottenuto viene ridotto del 25%.

Per gli alloggi esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. di superficie minima netta non inferiore a mq 45,00 è in ogni caso ammessa, anche in deroga ai parametri urbanistico/edilizi, la realizzazione di posto macchina completamente interrato, rispetto al profilo originale del terreno, per una superficie complessiva netta di mq 45,00 ed altezza massima di ml 2,50 da costruirsi comunque all'interno del lotto qualora non sia possibile, prioritariamente, la costruzione in adiacenza del fabbricato nel rispetto della normativa di piano.

Tale posto macchina non potrà però essere edificato in Z.T.O. soggetta a strumento urbanistico attuativo prima della definitiva approvazione dello stesso, ed in Z.T.O. "F".

Non costituisce aumento di superficie o di volume l'eliminazione o la ridistribuzione di pareti interne o parti di esse.

Per i fabbricati esistenti e per quelli con regolare concessione edilizia alla data di approvazione della presente variante (22/11/2002), non costituisce aumento di volume urbanistico del fabbricato medesimo, l'abbassamento del pavimento del più basso piano di calpestio del fabbricato stesso, fino alla altezza massima totale netta di ml. 3,00 del relativo vano.

f)DISTANZA DALLA STRADA

E' la distanza minima radiale, misurata in proiezione orizzontale, del punto più avanzato della

superficie coperta, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.);

g) DISTANZA DAI CONFINI

E' la distanza minima radiale, misurata in proiezione orizzontale, del punto più avanzato della superficie coperta dai confini di proprietà;

h) DISTACCO TRA FABBRICATI

E' la distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte.

CAPITOLO II

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Articolo 4 - ZONE A - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale

All'interno delle zone A1, A2, A3 sono ammessi gli interventi di seguito elencati.

La schedatura di riferimento degli edifici ed elementi esistenti in tali zone sono parte integrante della presente normativa.

Articolo 5 - ZONE B - Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate

In queste parti sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; tuttavia sono consentiti i servizi, i negozi e le botteghe artigiane non moleste con i relativi magazzini e depositi; sono consentiti inoltre gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e di modeste dimensioni.

Sono escluse le industrie, le attività artigianali moleste, i singoli magazzini e depositi non di supporto ad attività insediata sul lotto e tutte quelle altre attività che a giudizio del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, risultino in contrasto col carattere residenziale della zona.

In queste parti l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Densità edilizia fondiaria 1,50 mc/mq;

b) Rapporto massimo di copertura 30% mq/mq di superficie del lotto;

c) Altezza massima dei fabbricati ml 11,50;

d) Distanza minima dalla strada ml 5,00;

e) Distanza minima dai confini ml 5,00 o minore, previo convenzionamento trascritto;

f) Distanza minima tra fabbricati ml 10,00.

E' consentita la costruzione in appoggio o aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica.

g) Tipologia edilizia: edificio isolato, binato, a schiera.

Articolo 6 - ZONE C1 - Zone residenziali parzialmente edificate

In queste parti sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; tuttavia sono consentiti i servizi, i negozi e le botteghe artigiane non moleste con i relativi magazzini e depositi; sono consentiti inoltre gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e di modeste dimensioni.

Sono escluse le industrie, le attività artigianali moleste, i singoli magazzini e depositi non di supporto ad attività insediate sul lotto e tutte quelle altre attività che a giudizio del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, risultino in contrasto col carattere residenziale della zona.

In queste parti l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Densità edilizia fondiaria 1,00 mc/mq;

b) Rapporto massimo di copertura 25% mq/mq di superficie del lotto;

c) Altezza massima dei fabbricati ml 8,50;

d) Distanza minima dalla strada ml 5,00;

e) Distanza minima dai confini ml 5,00 o minore, previo convenzionamento trascritto;

f) Distanza minima tra fabbricati ml 10,00.

E' consentita la costruzione in appoggio o aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica;

g) Tipologia edilizia: edificio isolato, binato, a schiera.

Articolo 7 - ZONE C2 - Zone residenziali di nuova espansione

In queste parti sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; tuttavia sono consentiti i servizi, i negozi e le botteghe artigiane non moleste con i relativi magazzini e depositi; sono consentiti inoltre gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e di modeste dimensioni.

Sono escluse le industrie, le attività artigianali moleste, i singoli magazzini e depositi non di supporto ad attività insediate sul lotto e tutte quelle altre attività che a giudizio del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, risultino in contrasto col carattere residenziale della zona.

In queste parti l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno strumento urbanistico attuativo approvato, il quale dovrà disciplinare, tra l'altro, il dimensionamento e l'ubicazione delle opere di urbanizzazione, anche con posizionatura diversa da quella di piano.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Densità edilizia territoriale 0,80 mc/mq;

b) Rapporto massimo di copertura 25% mq/mq di superficie del lotto;

c) Altezza massima dei fabbricati ml 8,50;

d) La distanza minima dai confini, verrà fissata dalla normativa edilizia dello strumento urbanistico attuativo con un minimo di ml 7,00 o minore, previo convenzionamento trascritto;

e) La distanza minima tra fabbricati, verrà fissata dalla normativa edilizia dello strumento urbanistico attuativo con un minimo di ml 14,00.

E' consentita la costruzione in aderenza o appoggio nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica;

f) Distanza minima dalla strada ml 7,00;

g) La superficie fondiaria per ogni singolo lotto non può essere inferiore a mq 700,00;

h) Tipologia edilizia: edificio isolato, binato, a schiera.

In sede di strumento urbanistico attuativo sarà definita specificatamente la tipologia.

Limitate variazioni possono essere apportate in presenza di piano attuativo pubblico o privato nei limiti di quanto disposto dalla L.R. 47/93.

Farà parte integrante dello strumento urbanistico attuativo una perizia geologica che documenti l'idoneità dei luoghi e definisca tutte le opere necessarie per la stabilità ed idoneità dei nuovi edifici, nonché per la loro salvaguardia da eventi franosi, slavine, smottamenti, inondazioni ed esondazioni, ecc.

Le zone C2 su cui insistono, alla data di adozione del P.R.G., aree dotate di piano di lottizzazione approvato saranno soggette agli indici e alle disposizioni previste dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del piano di lottizzazione stesso.

La disposizione che precede avrà durata di anni tre dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G. Successivamente anche per tali zone troverà applicazione la normativa del P.R.G.

Nella Z.T.O. C2/5 in loc. Cioppa, per motivate esigenze tecnico-costruttive (ad esempio

costruzione di edifici a basso consumo energetico) e previo parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, nei lotti 10 e 11 potranno essere autorizzate costruzioni in contrasto con il vincolo di allineamento dei fabbricati a 5 ml. dalla strada comunale imposto dal Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 493 del 27.11.1982. In tal caso dovranno comunque essere rispettate le distanze minime di ml. 7 dai confini e dalla strada comunale e le linee di colmo dei due fabbricati di cui ai Lotti 10 e 11 dovranno risultare parallele tra loro.

(delibera Consiglio Comunale n. 113 del 22/07/2011)

Postilla alla trattazione delle ZONE C2 art. 7 Norme Tecniche di Attuazione (1)

(1) postilla introdotta con delibera n° 223 del C.C. in data 06-04-2003

Zona residenziale loc. Mel ZTO C2-35

Per l'edificazione della zona residenziale C2-35 esiste l'obbligo di strumento urbanistico attuativo come evidenziato dalla perimetrazione dell'area con apposito tratteggio.

In fase di progettazione urbanistica del piano attuativo un'accurata relazione architettonica potrà illustrare argomenti per la revisione dei gradi di intervento (grado d'intervento 8) che interessano i fabbricati inseriti all'interno dell'area, fermo restando la conservazione del volume della casa di maggior pregio.

L'approvazione dello strumento urbanistico attuativo di dettaglio costituirà essa stessa approvazione della proposta di revisione del grado di intervento.

L'insediamento sarà dotato di una strada che è indicata già in questa fase come indicazione progettuale vincolante per la posizione in rapporto alla forma della zona territoriale.

La posizione non deve intendersi strettamente vincolante come sedime nel senso che, la progettazione esecutiva delle opere d'urbanizzazione dopo, e la progettazione urbanistica del piano attuativo prima, potranno, con argomenti giustificativi, proporne un disegno in parte diverso purché la si mantenga, come già individuata con la presente variante, disposta in adiacenza al limite nord dell'area soggetta a strumento urbanistico attuativo.

La progettazione della strada dovrà anche tener conto delle note riportate nella relazione geologica che, segnalando terreno di non ottima qualità in corrispondenza dell'estremo lembo occidentale della zona, a causa della vicinanza dell'alveo del torrente Terche, impone di operare con perizia e suggerisce di non interessare, con edifici residenziali, detta propaggine ma solo con interventi infrastrutturali.

Detta strada andrà a servire tutta l'area soggetta ad obbligo d'adozione dello strumento attuativo dal tornante che s'incontra salendo da Nave e dovrà concludersi con un *cul de sac*, nei pressi della strada vicinale Mel – Piave, che consenta ai mezzi di invertire la marcia per recuperare l'uscita che coincide con l'accesso sul tornante.

Qualora necessario, su giudizio dell'Amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia comunale, dovranno realizzarsi tutte le opere necessarie a garantire la più ampia visibilità nei pressi del collegamento con la strada comunale; tali opere devono intendersi a carico della ditta lottizzante ed essere definite in fase di stesura del piano attuativo e della convenzione tra la ditta lottizzante e l'Ente pubblico.

Per la ZTO C2-35 la densità territoriale è di 0,6 mc/mq. (DGRV n. 2892 del 18.09.2007)

Segue lo schema grafico che illustra i contenuti sopra riportati

ZONA C2/7 - SIGNA - Insediamenti turistici

Sono le aree individuate prevalentemente per insediamenti turistici.

Nelle tavole di P.R.G. l'area viene perimetrata e demandata alla definizione di un Piano Particolareggiato.

Ai fini del dimensionamento dello Strumento Urbanistico Attuativo, il P.R.G. definisce i seguenti parametri:

Indice territoriale: It=10.000 mc/ha dei quali
- Residenza turistica: 45% del volume totale
- Strutture ricettive di tipo alberghiero e comunitario: 35% del volume totale
- Strutture commerciali e di servizio: 20% del volume totale
- Altezza massima dei fabbricati: H= ml 8,50

Il Piano Particolareggiato dovrà contenere gli elaborati richiesti dall'art.12 della L.R. 61/85 con particolare riguardo alla individuazione delle zone a vocazione residenziale, commerciale ed alberghiera.

Il Piano Particolareggiato definirà le varie tipologie edilizie nonché le diverse altezze dei fabbricati relativamente alle particolari destinazioni.

Nel dimensionamento del Piano Particolareggiato si dovranno prevedere gli standards di Legge.

Le aree a verde pubblico dovranno essere ubicate nel declivio a Nord, lungo la strada statale.

In fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo devono essere osservate le seguenti norme:

- conservazione delle essenze arboree esistenti;
- ripristino delle piante esistenti con altrettante di uguale essenza qualora fosse necessario il loro taglio per nuova edificazione;
- esecuzione di adeguate opere di regimazione.

Fino ad approvazione dello strumento urbanistico attuativo, nei fabbricati esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione ed ampliamento con il mantenimento della destinazione d'uso attuale o nel rispetto di diverse previsioni di legge.

Farà parte integrante dello strumento urbanistico attuativo una perizia geologica che documenti l'idoneità dei luoghi e definisca tutte le opere necessarie per la stabilità ed idoneità dei nuovi edifici, nonché per la loro salvaguardia da eventi franosi, slavine, smottamenti, inondazioni ed esondazioni, ecc.

Articolo 8 - ZONE PEEP - Residenziali di nuova espansione

In tali zone, dotate di piano PEEP regolarmente approvato, l'edificabilità e le norme sono quelle contenute nello strumento attuativo vigente.

Articolo 9 - ZONE D1 - Zone produttive industriali ed artigianali di completamento e nuova espansione

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti per impianti industriali, artigianali o ad essi assimilati con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto un alloggio per il custode o per il dirigente per ogni complesso già insediato o realizzato ante o congiuntamente all'alloggio.

Tale alloggio potrà avere una volumetria complessiva massima di mc 450 ed è ammesso solo per complessi aventi volumetria adibita ad attività superiore a 1000 mc

In tali zone sono inoltre insediabili uffici connessi con l'attività industriale o artigianale ivi esercitata, mense, bar ed attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro degli addetti all'industria o all'artigianato dell'insediamento.

Sono altresì consentite le attività commerciali di vendita e/o l'attività direzionale, su una superficie complessiva di calpestio non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato con un massimo di mq 300.

Non è consentito, ai fini della determinazione della massima superficie commerciale di vendita, e/o della superficie direzionale, ammissibile, l'accorpamento di più lotti tra loro.

Non è consentito l'insediamento d'attività commerciali di vendita appartenenti al settore alimentare.

Vanno rispettate le altre disposizioni in materia commerciale e/o direzionale anche all'interno delle presenti zone.

L'attività commerciale di vendita, e/o l'attività direzionale, devono essere localizzate nello stesso lotto nel quale è prevista l'attività artigianale o industriale.

Con la dizione *attività commerciale di vendita, o attività direzionale*, si intendono sia gli spazi propriamente destinati alla vendita dei prodotti, o all'esercizio dell'attività direzionale, sia quelli destinati ad uso accessorio e di supporto all'attività.

Sono infine insediabili magazzini e depositi connessi con l'attività ivi realizzata ante o congiuntamente i magazzini e depositi medesimi, con esclusione di complessi agro-industriali.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Rapporto massimo di copertura 45% mq/mq di superficie del lotto;

b) Distanza minima dalla strada ml 10,00;

c) Distanza minima dai confini ml 6,00 o minore previo convenzionamento trascritto;

d) Distanza minima tra fabbricati ml 12,00.

E' consentita la costruzione in appoggio o aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica;

e) All'interno del lotto o su area contigua sia che si tratti di nuova costruzione che di variazione di destinazione d'uso in funzione industriale o artigianale, deve essere riservata a parcheggio un'area, di superficie minima di mq 12,00 per addetto, organizzata a posti macchina funzionali pari ad almeno mq 12,00 ciascuno, escluse le sedi viarie e di manovra, e comunque non inferiore al 5% della superficie fondiaria per complessi esistenti e al 10% per nuovi insediamenti.

Gli spazi predetti vanno sempre aumentati di una superficie pari alla metà della superficie destinata all'attività commerciale di vendita, e/o all'attività direzionale, suddivisa in posti macchina funzionali fino alla superficie massima complessiva di 600 mq per l'insieme delle attività possibili nelle Z.T.O.

f) All'interno del lotto il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde, con essenze ad alto fusto, nella quantità minima di una pianta ogni 50,00 mq di area. Nel caso di insediamenti di nuovi complessi tale percentuale sarà del 10%.

g) La superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq 3000 con possibilità di accorpamento di più lotti tra loro.

h) Nel rispetto degli standards urbanistici, garantiti dal proprietario del lotto, è consentita la suddivisione del fabbricato per l'esercizio di più attività.

i) Altezza massima dei fabbricati ml 12,00 esclusi gli impianti tecnologici o costruzioni speciali.

L'edificazione entro le zone perimetrate dalla simbologia ■ ■ ■ ■ ■ ■ è soggetta a preventivo strumento urbanistico attuativo approvato.

Farà parte integrante dello strumento urbanistico attuativo una perizia geologica che documenti l'idoneità dei luoghi e definisca tutte le opere necessarie per la stabilità ed idoneità dei

nuovi edifici, nonché per la loro salvaguardia da eventi franosi, slavine, smottamenti, inondazioni ed esondazioni, ecc.

Articolo 10 - Zone D2 - Zone per il commercio - direzionalità artigianato di servizio

In tali zone sono ammessi gli insediamenti di strutture commerciali e direzionali, i magazzini e l'artigianato di servizio con esclusione di complessi produttivi e di residenze.

E' ammesso un solo alloggio per ogni complesso insediato o realizzato ante o congiuntamente all'alloggio, da adibire a residenza del custode o del dirigente ed avente una volumetria complessiva massima di mc 450.

Tale alloggio è ammesso solo per complessi aventi volumetria adibita ad attività superiore a mc 1000.

Nelle aree in argomento l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno strumento urbanistico attuativo approvato.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Rapporto massimo di copertura 40% mq/mq di superficie del lotto;

b) Distanza minima dalla strada ml 10,00;

c) Distanza minima dai confini ml 10,00 o minore previo convenzionamento trascritto;

d) Distanza minima tra fabbricati ml 20,00.

E' consentita la costruzione in appoggio o aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica;

e) All'interno del lotto sia nel caso di nuova costruzione che di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti in funzione commerciale o direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento, da destinare ad attività commerciale o direzionale, devono corrispondere mq 80 di superficie a parcheggio organizzati in corrispondenti 7 posti macchina funzionali, escluse le sedi viarie.

Nel caso di insediamenti di artigianato di servizio senza distribuzione commerciale in loco si dovrà riservare a parcheggio un'area, organizzata in posti macchina funzionali, escluse le sedi viarie, pari ad almeno mq 12 per addetto e in ogni caso non meno del 10% della superficie fondiaria del lotto;

f) Nella formulazione dello strumento urbanistico attuativo, obbligatorio per le zone in oggetto, il 10% della superficie fondiaria del lotto sarà sistemato a verde con alberature d'alto fusto di essenze locali in ragione di un albero ogni mq 50.

Tale superficie è in aggiunta a quelle elencate dall'art. 25 della L.R. 61/85.

g) La superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq 3000 con possibilità di accorpamento di più lotti tra loro.

h) Altezza massima dei fabbricati ml 12,00 esclusi gli impianti tecnologici o costruzioni speciali.

Farà parte integrante dello strumento urbanistico attuativo una perizia geologica che documenti l'idoneità dei luoghi e definisca tutte le opere necessarie per la stabilità ed idoneità dei nuovi edifici, nonché per la loro salvaguardia da eventi franosi, slavine, smottamenti, inondazioni ed esondazioni, ecc.

L'edificazione entro le zone perimetrate dalla simbologia ■ ■ ■ ■ ■ ■ è soggetta a preventivo strumento urbanistico attuativo approvato.

Zone D3 - Attività turistiche ed aggregazioni

In tali zone sono ammessi gli insediamenti di strutture ed attività turistiche, aggregazioni ricettive (alberghi, meublé, garni, ristoranti, pensioni, locali di ristoro), attrezzature per il traffico, impianti ed attrezzature di interesse comune, strutture per lo svago e lo spettacolo.

Sono consentite attività commerciali ed artigianali purché siano inserite nel contesto dell'intero comparto edificatorio.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, purché inglobato nel corpo principale del complesso, della volumetria massima ammissibile di mc 450 per il proprietario, dirigente o custode del complesso.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Densità edilizia fondiaria 1,00 mc/mq;

b) Rapporto massimo di copertura 45% mq/mq;

c) Altezza massima dei fabbricati ml 8,50;

d) Distanza minima dalla strada ml 5,00;

e) Distanza minima dai confini ml 5,00 o minore previo convenzionamento trascritto;

f) Distanza minima tra fabbricati ml 10,00.

E' consentita la costruzione in appoggio o aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica.

La superficie da destinare a parcheggio, organizzata in posti macchina funzionali di almeno mq 12,00 ciascuno, dovrà essere pari ad almeno 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento destinato all'attività.

Farà parte integrante della documentazione progettuale una perizia geologica che documenti l'idoneità dei luoghi e definisca tutte le opere necessarie per la stabilità ed idoneità dell'intervento, nonché per la sua salvaguardia da eventi franosi, slavine, smottamenti, inondazioni ed esondazioni, ecc.

Nell'ambito della zona D3-2 collocata nella valle del Cordellon presso Scalir sono ammesse tutte le forme di presenza turistica legate alla pratica del Turismo Sociale; sono altresì ammessi campeggi esclusivamente del tipo "mobile".

La gestione potrà essere affidata ad Enti Pubblici e/o ad altri Enti Religiosi e/o ad Enti e/o ad aziende operanti senza fini di lucro, al di fuori dei normali canali commerciali, per il soggiorno dei propri dipendenti, familiari ed affiliati, con assoluto divieto di offrire servizi di ristoro e/o pernottamento ad individui e/o gruppi diversi da quelli sopra specificati.

Tenuto conto della valenza paesaggistica dei luoghi, gli interventi sono soggetti alla predisposizione di uno strumento attuativo, esteso all'intera Zona Territoriale Omogenea, da approvarsi – preventivamente al rilascio dei singoli permessi di costruire – dalla Giunta Comunale.

Tale strumento attuativo dovrà organizzare, progettualmente, l'intera ZTO e quindi avanzare una soluzione progettuale per l'intera zona e non solo parte di essa, pur restando la possibilità di realizzare l'intervento per stralci funzionali.

Eventuali varianti dovranno seguire la medesima procedura del progetto originario.

L'edificazione è soggetta ai seguenti limiti:

a) *Massima volumetria realizzabile mc 5.500 che corrisponde ad un indice di densità territoriale di circa 0,19 mc/mq*
b) *Massima superficie coperta realizzabile mq 1.200 che corrisponde ad un indice di copertura di circa 0,04 mq/mq*
c) *Altezza massima pari a ml 6,50*
d) *Distanza minima dalla strada ml 7,50*
e) *Distanza minima dai confini ml 5,00*
f) *Distanza minima tra i fabbricati/manufatti ml 10,00*

I valori sopra indicati si riferiscono alla possibilità edificatoria nella zona con riferimento alla sommatoria dei volumi corrispondenti alle strutture esistenti e a quelle da realizzare.

È consentita la costruzione in appoggio o in aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica.

All'interno della zona dovrà essere prevista un'area a parcheggio in grado di ospitare un numero adeguato di automobili. La corrispondenza del numero di posti auto alle esigenze del luogo in relazione alla sua funzione dovrà essere dimostrata con adeguate argomentazioni illustrate in modo esaustivo nel progetto che dovrà essere redatto. Il progetto dovrà illustrare le modalità con cui si renderà preferibile accedere alla zona (automobili, piccolu pullman, corriere) e per gli stessi saprà e dovrà ricavare adeguati spazi per la sosta e per ogni tipo di manovra. In funzione del tipo di utilizzo che si prevede per questi mezzi all'interno dell'area, lo stesso progetto saprà e dovrà indicare gli spazi per la sosta temporanea o per la sosta prolungata. La realizzazione di eventuali tettoie atte a ricoverare i mezzi anche con finalità di mascheramento degli stessi, perché aperte su almeno tre lati, non costituirà volume edilizio.

La progettazione dovrà prevedere degli spazi adeguati per l'accesso all'area per pedoni e per le automobili, dovrà ottenere l'approvazione in tal senso di tutti gli Enti preposti non coincidenti con il Comune, e tale approvazione dovrà essere allegata al progetto che si inoltrerà all'Ente comunale.

La progettazione dovrà essere completa di tutti gli elementi di arredo e non (cestini portarifiuti, tabelloni informativi, segnaletica stradale per indicazione e per il governo dei percorsi in entrata e in uscita, sia del tipo orizzontale – su strada – che verticale – cartelli, pavimentazioni, parapetti, recinzioni, eventuali tettoie, giochi, ecc.).

Gli eventuali percorsi pedonali interni non dovranno essere utilizzati in manto bituminoso né potranno essere realizzati con massetti in cls autobloccanti ma dovranno essere preferiti materiali più naturali e in armonia con il contesto.

Per gli elementi di arredo (recinzioni, parapetti, tabelloni informativi, cestini portarifiuti, ecc.) è ammesso il solo legno con eventuale struttura e ferramenta in acciaio.

Per la realizzazione dei volumi è auspicato l'uso di materiali che favoriscano un inserimento ordinato e armonioso nel contesto del paesaggio.

Sono consentiti, anche in assenza di strumento attuativo approvato, interventi edilizi manutentivi sull'edificio attualmente esistente senza aumento di volume e/o superficie coperta.

Farà parte integrante della documentazione progettuale, sia dello strumento urbanistico attuativo che dei singoli interventi, una perizia geologica che documenti l'idoneità dei luoghi e definisca tutte le opere necessarie per la stabilità ed idoneità dell'intervento, nonché per la messa in sicurezza rispetto ad eventi franosi, slavine, smottamenti, inondazioni, ecc. ecc.. (1)

(1) *disposizione adottata dal consiglio comunale con delibera n° 34 in data 26.02.2005*
disposizione approvata dalla Regione Veneto con delibera di giunta n° 404 in data 26-02-2008

Articolo 11 - Zone D4 - Aree destinate all'insediamento dei complessi agroindustriali e agli allevamenti zootecnici

Sono tali quelli definiti dalla L.R. n. 24/85 art. 2 punti f) e g).

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Rapporto massimo di copertura 45% mq/mq di superficie del lotto;

b) Distanza minima dalla strada e dai confini ml 50,00;

c) Distanza dalle zone edificate, edificabili residenziali e dalle sorgenti come stabilito dall'art. 6 L.R. 24/85;

d) E' ammessa la costruzione di una residenza nel rispetto della precitata L.R. 24/85 art.6.

Articolo 12 - Zone D5 - Insediamenti di attrezzature per il traffico

In queste zone sono consentiti insediamenti di attrezzature per il traffico quali distributori di carburante, stazioni di servizio e relativa attrezzatura (bar, market, officina, sala lavaggio, ecc.).

E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per insediamento, purché inglobato nel volume edilizio delle attrezzature sopra descritte e con volume residenziale, non superiore a mc 450.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Tipologia edilizia: edificio isolato;

b) Densità edilizia fondiaria 0,30 mc/mq;

c) Rapporto massimo di copertura 25% mq/mq di superficie del lotto;

Le pensiline, aperte almeno su tre lati ed al servizio delle pompe per il carburante, e le pompe medesime non sono computate ai fini della superficie coperta e del volume; le stesse richiedono il rispetto delle distanze tra fabbricati.

d) Altezza massima dei fabbricati ml 8,50;

e) Distanza minima dalla strada ml 10,00;

Le pompe per il carburante e le relative pensiline di copertura possono essere poste a meno di ml 10,00 dalla strada, previo parere favorevole dell'Ente gestore della strada medesima.

f) Distanza minima dai confini ml 5,00 o minore, previo convenzionamento trascritto;

g) Distanza minima tra fabbricati ml 10,00.

E' consentita la costruzione in appoggio o aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica.

Vanno comunque rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

Farà parte integrante della documentazione progettuale una perizia geologica che documenti l'idoneità dei luoghi e definisca tutte le opere necessarie per la stabilità ed idoneità dei nuovi edifici, nonché per la loro salvaguardia da eventi franosi, slavine, smottamenti, inondazioni ed esondazioni, ecc.

Zona D 8 - Discariche

Le zone individuate sono destinate all'attivazione di discariche esclusivamente di seconda categoria tipo A) finalizzate allo smaltimento di materiali inerti come già definiti dal punto 4.2.3.1. della Deliberazione Comitato Interministeriale del 27.7.1984.

Tutte le opere necessarie all'attivazione della discarica devono formare oggetto di progetto edilizio da sottoporre all'esame ed approvazione delle competenti autorità.

Zona D/SM – Aree per Attività Sportivo-Motoristiche

a) Prescrizioni Generali

La presente zona è costituita da aree private e demaniali destinate ad attività sportivo-motoristiche identificate con apposita grafia nella tavola di P.R.G. 13.1.B in scala 1:5000, 13.3. F e G in scala 1:2000 e dovrà essere attuata nel rispetto delle norme generali del PRG vigente, con le specifiche previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle norme particolari di attuazione che seguono.

b) Attuazione aree d'intervento

L'edificazione su aree private e demaniali deve avvenire nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente, delle Norme Tecniche di P.R.G. vigente e delle presenti Norme.

Limitatamente alle aree non demaniali, l'edificazione è soggetta a preventivo piano attuativo da approvarsi secondo le vigenti disposizioni.

L'intervento potrà essere attuato per singoli stralci funzionali previa delimitazione dei relativi ambiti territoriali d'intervento.

c) Edificazione su aree demaniali

Sulle superfici demaniali, come prescritto dal Genio Civile di Belluno, non potranno essere edificate strutture che abbiano la caratteristica di opere fisse.

Su tali aree, previo assenso dell'ente proprietario delle stesse, sono possibili interventi di superficie (pista, paddock, box, parco chiuso, zona verifiche tecniche, strade, parcheggi, ecc.) attinenti all'attività sportivo-motoristica.

Le strutture anche aperte sui 4 lati quali "tettoia box", "tettoia verifiche tecniche", ecc. in previsione su aree demaniali, con le caratteristiche di opere non fisse, come richiesto dal Genio Civile di Belluno, non costituiscono né Volume né Superficie Coperta. Anche per queste è dovuto il contributo di cui all'art.lo 3 della Legge 10/77.

Le strutture di cui al comma precedente non potranno coprire singolarmente un'area maggiore di mq. 250 e nel loro insieme mq. 350.

d) Edificazione su aree private

Le aree di proprietà privata, come sopra specificato, saranno oggetto di piano attuativo da approvarsi nel rispetto delle vigenti disposizioni.

**Tale strumento attuativo deve contenere anche le previsioni in area demaniale e dovrà contenere una convenzione che disciplini le modalità di utilizzazione e realizzazione degli interventi in area demaniale.*

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

Densità edilizia territoriale max 0.25 mc/mq;

Superficie coperta Max 15% mq/mq;

Distanza minima dai confini viene fissata dalla normativa edilizia dello strumento urbanistico attuativo con un minimo di ml 5 o minore previo convenzionamento trascritto con i confinanti;

Altezza max ml 6.50;

Distanza minima dalle strade ml 5;

Tipologie edilizie: in sede di strumento urbanistico attuativo sarà definita la tipologia specifica in relazione alle destinazioni d'uso previste di cui alla successiva lett. f)

I criteri di misurazione delle altezze e dei volumi sono conformi a quanto previsto dalle vigenti Norme di Attuazione del PRG.

Non costituiscono volume le strutture destinate a copertura delle eventuali tribune per il pubblico e visitatori purché aperte almeno su tre lati. Le stesse costituiscono comunque superficie coperta.

e) Insegne - cartelli pubblicitari - coperture

All'interno dell'intera area D/SM sono ammesse insegne e cartelli pubblicitari anche luminosi.

La realizzazione di strutture, di solo supporto, per l'affissione di insegne e cartelli pubblicitari, sponsors e per sistemi di illuminazione artificiale, non costituiscono né volume né superficie coperta e non sono soggette alle previsioni di P.R.G. e della presente Variante.

**comma inserito dalla GRV con delibera n° 1149 del 18-04-2003*

L'altezza massima consentita per queste strutture è fissata in ml 12,00.

Le coperture sono soggette alle disposizioni di cui all'art.lo E 11 lett. E) del vigente Regolamento Edilizio.

f) Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso ritenute compatibili e di servizio alle previste attività sportivo-motoristiche quali:

attività artigianali (officina meccanica, deposito mezzi, ecc.);

attività ricettive, direzionali e commerciali;

è ammessa la residenza per la custodia del complesso con una volumetria massima di mc 450;

Lo spazio libero può essere destinato a parcheggio e/o a funzioni espositive nel caso di manifestazioni pubbliche.

g) Standards: parcheggi e verde pubblico

Devono essere garantite le superfici minime a paddock, parcheggi e a verde pubblico a servizio delle attività previste nell'area.

h) Aree scoperte

Le aree scoperte, se non destinate alla viabilità e/o al parcheggio, e/o prive di specifico utilizzo saranno sistemate prevalentemente a verde.

i) Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi

Le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti ai servizi pubblici relative all'area saranno precisate in sede di piano attuativo e potranno essere realizzate per stralci.

l) Barriere architettoniche

Il superamento delle barriere architettoniche per persone disabili, nella sistemazione delle aree scoperte e nella realizzazione di nuovi fabbricati, deve essere garantito come previsto dalle vigenti norme in materia al fine di consentire alle persone disabili di accedere e fruire sia degli spazi esterni che delle strutture.

Articolo 13 - Zone E - Zone agricole

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" - DIRETTIVE -

Il P.R.G. viene adeguato alle disposizioni e prescrizioni della L.R. 5/3/1985 n.24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole".

L'adeguamento interessa il territorio rurale delimitato nel P.R.G., quale ambito territoriale che viene campito con apposita grafia sulle Tav. 13.1.1 Bis - 13.1.2 Bis - 13.1.3 Bis - 13.1.4

Bis"P.R.G. Intero Territorio Comunale", corrispondente alle sottozone E1-E2-E3.

La classificazione del territorio agricolo comunale nelle sottozone E1-E2-E3 è finalizzata alla tutela del patrimonio agricolo o forestale, di interesse paesaggistico ed ambientale.

La sottozona E1

"aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata"

Comprende le aree boscate in conformità alla L.R. 13/9/1978 n.52 e comunque dichiarate "sensibili per la conservazione dell'ambiente ai sensi dell'art.19 del Regolamento CEE 797/1985".

La sottozona E2

"aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva"

Comprende le aree del territorio maggiormente vocate all'agricoltura.

La sottozona E3

"aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali"

Comprende le aree in cui è presente un elevato frazionamento fondiario.

La sottozona E4 non è stata identificata poiché tutti gli aggregati abitativi esistenti sono caratterizzati da preesistenze insediative ove sono presenti tipologie edilizie agricole già individuate nella tavola n. 6.3 del P.R.G. "Attività ed attrezzature primarie".

In detti aggregati le attività economiche a servizio dell'agricoltura ed inoltre i servizi connessi alla residenza sono già presenti, o rientrano nelle previsioni del P.R.G.

SOGGETTI AVENTI TITOLO

Per la realizzazione di nuove costruzioni previste e definite dalla L.R. n.24/1985 hanno titolo tutti i soggetti che operino nel campo della produzione agricola esercitando, direttamente o indirettamente, una attività volta alla coltivazione del fondo secondo quanto previsto dall'art. 2135 del Codice Civile.

Per gli ampliamenti ed altri interventi sull'esistente si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.lo 4 L.R. 24/85 salvo quanto disposto dal P.R.G.

Per gli insediamenti di tipo agro-industriali, allevamenti zootecnici ed impianti di acquacoltura, previsti dall'art.2 lett.g) L.R. 24/85, hanno titolo tutti i soggetti, singoli o associati, che svolgono attività agro-industriale, o di allevamento zootecnico o di acquacoltura, anche a carattere industriale.

A) NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI

La suddivisione della zona territoriale omogenea "E" viene attuata secondo quanto rappresentato dalle tavole grafiche redatte ai sensi dell'art.11 della L.R. 24/1985.

Nelle sottozone E1-E2-E3 sono ammessi soltanto gli interventi rispettivamente consentiti per ciascuna sottozona dall'art.11 della L.R. n.24/1985 secondo quanto previsto all'art.2 della Legge stessa salvo quanto disposto dal P.R.G.

Agli effetti delle presenti norme si considera "unità abitativa" quella destinata ad un unico nucleo familiare desumibile dalla tipologia compositiva dell'immobile indipendentemente dalle risultanze anagrafiche.

In tutta la zona territoriale omogenea "E", tutti i nuovi fabbricati da erigersi entro un raggio di

ml 50,00 da edifici dichiarati di interesse storico-architettonico dal P.R.G., dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie rurali, individuate nel "prontuario" di cui al successivo art.lo 16 redatto ai sensi dell'art.10 comma 4 della L.R. n.24/1985.

Tutti gli interventi edilizi in zona agricola (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, mutamento destinazione d'uso) saranno ammissibili in quanto compatibili con la idoneità tecnica del sito di edificazione indicata negli elaborati geologici e particolarmente nella Tav.10.9 "carta delle penalità ai fini edificatori" salvo che l'intervento sia dimostrato fattibile da specifica perizia geologica del sito da prodursi a cura dell'interessato.

Per tutti gli interventi edilizi in zona agricola:

- i serramenti saranno unicamente in legno naturale con sole vernici impregnanti per la conservazione ed incolori;
- non si dovrà inquinare il territorio con scarichi di pozzi perdenti;
- dovrà essere prodotto impegno alla realizzazione di adeguate strutture di depurazione dei liquami, ove non sia possibile l'allaccio alla fognatura comunale.

In tutte le zone "E" la possibilità di demolizione e ricostruzione è ammessa solo conformemente alle disposizioni delle presenti norme, dell'art.lo D 11 del R.E. e comunque, prioritariamente, nel rispetto dei gradi di intervento puntuale per i singoli fabbricati previsti dalle norme del P.R.G.

Stato di fatto

La destinazione d'uso dei fabbricati presenti sul territorio comunale è quella dello stato di fatto del rilievo eseguito in sede di redazione del PRG e successive varianti – schede A ed altre – salvo dimostrazione, unicamente documentale, costituita da progetti approvati, atti di compravendita o accatastamenti, di data antecedente il rilievo (01-01-1985) attestante le reali e legittime destinazioni dell'immobile alla data del rilievo medesimo ed atti a dimostrare che i dati in dette schede riportati sono errati.

L'ammissibilità della documentazione di cui sopra e la presa d'atto della diversa destinazione dell'immobile, rispetto alle indicazioni dello stato di fatto di rilievo – schede A ed altre, è deliberato ***dal Consiglio Comunale sulla base di istruttoria dell'Ufficio Tecnico comunale*** *che acquista efficacia ed applicabilità operativa con l'esecutività della stesso.*

Il Consiglio Comunale potrà valutare ed ammettere, con propria delibera, che acquista efficacia ed applicabilità operativa con l'esecutività della stessa, altre prove o documenti o attestazioni con le quali dimostrare l'erroneità dei rilievi delle schede A ed altre nonché la reale legittima destinazione dell'immobile fin dalla data del rilievo.

*Lo stato di fatto del rilievo non regolarizza né costituisce attestazione urbanistica nel caso in cui questo stato di fatto del rilievo sia conseguente ad abuso edilizio.****(1)***

Gli indici per l'edificazione in zona "E" sono di norma quelli prescritti dalla L.R. 24/85.

Nell'intero territorio del Comune di Mel, montano e depresso ai sensi della Legge n.1102 del 3.12.1971, si possono individuare, art. 11 L.R. 24/85, solo sotto zone E1-E2-E3.

Nelle tre sottozone E1 - E2 - E3 vigono norme differenti.

Sottozona E1

Sono le zone definite tali dalla L.R. 24/85 art. 11.

In tali sottozone sono ammessi i soli interventi di cui agli artt. 4, 6 e 7 della L.R. 24/85; nella sottozona E1 inoltre, ai sensi dell'art.11 della medesima legge non è ammessa la costruzione di nuove residenze o accessori residenziali.

Sono consentiti, compatibilmente con le norme del P.R.G. e dei gradi di intervento puntuale previsti per i singoli edifici, i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art.10 della L.R. 24/1985 e

quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. D 11 del R.E.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni alla data di presentazione del progetto è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 nel rispetto della disposizione di cui al comma 4 della L.R. 24/1985, art.4.

Nell'area posta al di sopra di 1000 ml di altitudine, individuata come vincolo ambientale dalla Tav. 13.1.3/bis e 13.1.4/bis, è vietata qualsiasi nuova costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici o di interesse collettivo quali serbatoi idrici, briglie, strade forestali, ecc., i rifugi alpini aperti al pubblico, le malghe per almeno 50 capi di bovini adulti o equivalente loro peso vivo, nonché le abitazioni funzionali alla loro conduzione con un massimo di mc 450 ad uso alloggio per malga.

(I) *disposizione introdotta con delibera n° 210 del C.C. in data 22-12-2003*

Sottozona E2

Sono le zone definite tali dalla L.R. 24/85 art. 11.

I criteri per l'edificazione di case d'abitazione in tali sottozone (art. 3 punto 3 della L.R. 24/85) sono così modificati per il Comune di Mel dichiarato comune montano e depresso - Legge n.1102 del 3/12/1971:

a) 30 ha con cubatura di 20 mc/ha bosco ceduo, pascolo
b) 20 ha " " " 30 mc/ha bosco alto fusto, pascolo arborato
c) 15 ha " " " 40 mc/ha castagneto da frutto, pioppeto
d) 5 ha " " " 120 mc/ha terreni a risaia stabile
e) 3 ha " " " 200 mc/ha seminativo, prato, prato arborato
f) 2 ha " " " 300 mc/ha vigneto, frutteto
g) 1 ha " " " 600 mc/ha orto, vivaio, serre.

Sono consentiti, compatibilmente con le norme del P.R.G. e dei gradi di intervento puntuale previsti per i singoli edifici, gli interventi di cui all'art.4 della L.R. 24/1985; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art.lo 10 della L.R. 24/1985 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e ricostruzione in loco nel rispetto delle previsioni di cui all'art. D 11 del R.E.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni alla data di presentazione del progetto è ammesso l'ampliamento fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 elevati per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. N.15 del 18.07.91, a mc 1200 assoggettando i volumi eccedenti gli 800 mc a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica, il tutto nei limiti ed alle condizioni dell'art.4 comma 4 L.R. 24/85.

La nuova edificazione dovrà essere conforme alle caratteristiche tipologiche e costruttive previste dal R.E. e dalle Norme di attuazione del P.R.G. ed in armonia per forma, dimensioni, caratteristiche e materiali agli edifici di tipo tradizionale esistenti nelle vicinanze.

E' ammessa la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi o zootecnico-industriali e degli annessi rustici a questi pertinenti da costruirsi congiuntamente o successivamente l'allevamento nei limiti ed alle condizioni stabilite all'art.6 della L.R. 24/1985 ed alla successiva lett. E) del presente articolo.

Le nuove edificazioni, esclusi gli allevamenti zootecnici intensivi o zootecnico-industriali normati dalla successiva lett. E) del presente articolo, dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti di aziende agricole in attività e comunque entro ambiti che garantiscano la

massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Qualsiasi intervento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della zona.

Nella sottozona E2 per quanto non in contrasto con le presenti prescrizioni, si applica l'art.lo 3 della legge regionale 24/85.

Sottozona E3

Sono le zone definite tali dalla L.R. 24/85 art. 11.

I criteri per l'edificazione di case d'abitazione in tali sottozone (art. 3 punto 3 della L.R. 24/85) sono così modificati per il Comune di Mel dichiarato comune montano e depresso - Legge n.1102 del 3/12/1971:

a) 30 ha con cubatura di 20 mc/ha bosco ceduo, pascolo
b) 20 ha " " " 30 mc/ha bosco alto fusto, pascolo arborato
c) 15 ha " " " 40 mc/ha castagneto da frutto, pioppeto
d) 5 ha " " " 120 mc/ha terreni a risaia stabile
e) 3 ha " " " 200 mc/ha seminativo, prato, prato arborato
f) 2 ha " " " 300 mc/ha vigneto, frutteto
g) 1 ha " " " 600 mc/ha orto, vivaio, serre.

Sono consentiti, compatibilmente con le norme del P.R.G. e dei gradi di intervento puntuale previsti per i singoli edifici, gli interventi di cui all'art.4 della L.R. 24/1985; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art.lo 10 della L.R. 24/1985 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e ricostruzione in loco, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. D 11 del R.E.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni alla data di presentazione del progetto è ammesso l'ampliamento fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 elevati per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. N. 15 del 18.07.91, a mc 1200 assoggettando i volumi eccedenti gli 800 mc a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica, il tutto nei limiti ed alle condizioni dell'art.4 comma 4 L.R. 24/85.

E' concessa l'edificazione di un'altra casa d'abitazione, di volume massimo di mc 600, nei fondi rustici nei quali già esista un fabbricato stabilmente abitato dal richiedente da almeno 5 anni alla data di presentazione del progetto, alle condizioni stabilite dall'art.5 della L.R. 24/1985.

La nuova edificazione dovrà essere conforme alle caratteristiche tipologiche e costruttive previste dal R.E. e dalle Norme di attuazione del P.R.G. ed in armonia per forma, dimensioni, caratteristiche e materiali agli edifici di tipo tradizionale esistenti nelle vicinanze.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti di aziende agricole in attività e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Qualsiasi intervento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della zona.

Nella sottozona E3 per quanto non in contrasto con le presenti prescrizioni, si applicano gli artt.li 3 e 5 della legge regionale 24/85.

B) NUOVE CASE DI ABITAZIONE

1) La costruzione di nuove "case di abitazione", come definite all'art.2 lett."d" della L.R. n.24/1985 è ammessa nei limiti fissati nella legge, compatibilmente con le disposizioni del R.E. e delle norme di attuazione del P.R.G., e sempre compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

2) Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione dovranno essere ubicate conformemente alle previsioni del presente articolo, qualora possibile, o nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

3) Nella sottozona E1, la possibilità edificatoria consentita dal terzo comma dell'art.15 della L.R. forestale 18/9/1978 n.52 e successive modificazioni ed integrazioni, può essere attuata soltanto previa approvazione da parte dell'Amministrazione di una relazione socio-economica, che dimostri la necessità dell'intervento per la "famiglia rurale" (come definibile ai sensi dell'art.2 lett. "d" L.R. 24/1985) nei limiti previsti dall'art.3 della L.R. 24/1985, fermo il limite massimo compreso l'esistente di mc 800.

4) Nelle sottozone E2 ed E3 la posizione, o ubicazione, delle case di abitazione dovrà essere determinata nel rispetto dell'assetto insediativo tipico dell'ambito su cui esse saranno realizzate.

5) Nelle sottozone E2 ed E3 i nuovi fabbricati residenziali devono rispettare le tipologie edilizie rurali tradizionali, definite nel "prontuario" di cui al successivo art.lo 16.

C) AMPLIAMENTI DELLE CASE D'ABITAZIONE

Gli ampliamenti delle case di abitazione esistenti sono consentiti nella seguente misura:

1) Nelle sottozone E1, E2 ed E3 gli ampliamenti delle singole residenze devono essere conformi alle disposizioni dell'art.4 della L.R. 24/85;

2) Per gli edifici adibiti ad uso di malga, gli ampliamenti delle parti destinate alla residenza sono consentiti solo se risultano funzionali con la conduzione della malga e comunque fino ad un massimo di mc 450 compreso l'esistente volume residenziale.

3) Per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. N. 15 del 18.7.91 e successive modificazioni ed integrazioni, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1200 assogettando i volumi eccedenti gli 800 mc a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

D) ANNESSI RUSTICI

Nelle sottozone E1 l'edificazione o l'ampliamento di annessi rustici sono consentiti soltanto nell'ambito dell'azienda, come definita dall'art.2 lett. C) L.R. 24/85 previa approvazione consiliare della relazione socio-economica prevista dal Punto 3 della lett. "B" del presente articolo.

Nelle sottozone E2 ed E3, la costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici, entro o fuori terra, come definiti dall'art. 2 e 6 primo comma della L.R. 24/85 sono consentiti nei limiti di una superficie coperta pari al rapporto di copertura dello 0,35% del fondo rustico il quale non potrà essere costituito da bosco ceduo, alto fusto o misto come risultante da certificato U.T.E.

L'imprenditore agricolo, accertato tale da dichiarazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, proprietario di fondo rustico - escluso il computo del bosco ceduo, alto fusto o misto - di superficie non inferiore a 15.000 mq, potrà edificare annessi rustici in deroga a quanto sopra indicato, nella misura ritenuta idonea dall'Ispettorato stesso, che stabilirà di volta in volta le

effettive necessità del fondo commisurate alle dimensioni ed alle attività svolte nello stesso.

L'imprenditore agricolo a titolo principale, accertato tale da dichiarazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, proprietario di fondo rustico - escluso il computo del bosco ceduo, alto fusto o misto - di superficie non inferiore a 15.000 mq, potrà edificare annessi rustici nel limite massimo del 2,5% del fondo rustico o in deroga a questo, nella misura ritenuta idonea dall'Ispettorato stesso, che stabilirà di volta in volta le effettive necessità del fondo commisurate alle dimensioni ed alle attività svolte nello stesso.

La deroga non si applica ad attività per allevamenti intensivi.

Non sono ammessi, in ogni caso, interventi che portino, a lavori ultimati, alla realizzazione di annesso rustico con superficie coperta, esistente e di nuova edificazione, inferiore a mq 50,00.

Il rapporto di copertura di cui ai commi precedenti può essere superato solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali, conformi ai piani zonali ed approvati ai sensi della L.R. 6.6.83 n.29.

La realizzazione di annessi rustici, in linea di principio, va considerata un miglioramento fondiario.

L'annesso rustico deve formare un unico aggregato abitativo con la casa d'abitazione o gli altri eventuali rustici esistenti del richiedente che abbiano singolarmente almeno mq 50,00 di superficie coperta.

Qualora sul fondo rustico sussistano contemporaneamente casa di abitazione ed annessi rustici, aventi le caratteristiche più sopra specificate, l'edificazione del nuovo annesso dovrà avvenire prioritariamente entro l'aggregato abitativo formato dalla casa d'abitazione esistente e nei limiti derivanti dall'applicazione del rapporto di copertura 0,35%, riferito ai soli rustici, esistenti e/o di progetto.

Qualora sul fondo rustico non esistano manufatti di alcun tipo, o quelli esistenti non abbiano singolarmente almeno mq 50,00 di superficie coperta o non sia possibile, nella edificazione entro l'aggregato abitativo, il rispetto della distanza dalla strada, dai confini, dai fabbricati, né la costruzione in aderenza di questi ultimi, l'ubicazione del nuovo annesso è rimessa alla scelta del richiedente nel rispetto del rapporto di copertura e superfici coperte minime, dell'annesso come più sopra previsto.

Anche per gli annessi rustici di nuova edificazione, o per la parte in ampliamento degli esistenti, deve essere istituito un vincolo di non ulteriore edificazione sulla superficie fondiaria utilizzata per la loro realizzazione o per l'ampliamento, come per le residenze, ma indipendentemente dal vincolo di queste.

Va sempre presentato, per gli annessi rustici di nuova edificazione o per la parte in ampliamento degli esistenti, il vincolo di destinazione d'uso previsto dall'art.lo 6 della L.R. n.24 del 5.3.85.

Per gli annessi rustici già esistenti gravati da vincolo decennale (ex art. 5 L.R. 58/78) la destinazione d'uso, potrà variare solo per adeguamento a variazioni dello strumento urbanistico.

Le variazioni della destinazione d'uso relative ad annessi realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 24/85 sono ammissibili solo per il conseguimento di destinazioni conformi alle previsioni dello strumento urbanistico per la zona.

Cambi di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso, per il conseguimento di destinazioni solo residenziali, è ammesso in conformità a quanto indicato nelle tavole grafiche "censimento edificato in fascia perimetrale a centri abitati e nelle sottozone E3" e relative schede A, nell'entità volumetrica come in queste prevista e stimata. (1)

(1) *disposizione introdotta con delibera n° 210 del C.C. in data 22-12-2003*

E) ALLEVAMENTI INTENSIVI

L'edificazione di allevamenti intensivi, come definiti dall'art.2 lett. "g" della L.R. 24/1985, è subordinata al rispetto delle norme definite dall'art.6 della stessa L.R.; essi dovranno inoltre distare almeno 200 ml da acque pubbliche di cui al R.D. 25/7/1904 n.523.

La loro edificazione è soggetta a valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art.30 lett. "d" della L.R. 16 aprile 1985 n.33, espressa ai sensi dell'art.32 della stessa L.R.

Gli elaborati della V.I.A. normalmente richiesti, tra quelli previsti dall'art.31 della L.R. 33/1985, sono:

1) La descrizione del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al tipo di approvvigionamento del mangime per gli animali e dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;

2) L'illustrazione dei motivi sulla localizzazione prescelta, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;

3) L'indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 ml e della direzione dei venti dominanti;

4) l'analisi delle modificazioni che l'intervento comporterà nell'ambiente circostante, in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui al punto "1".

Qualora venga previsto che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spargimento, dovranno essere indicati i fondi destinati a riceverli, con l'eventuale contratto privato di consorzio con firme autenticate coi titolari delle aziende agricole riceventi - se diversi dall'allevatore - stipulato ai sensi dell'art. 2602 e seguenti del Codice Civile, nonché relazione accertativa della compatibilità dello spargimento con le caratteristiche chimiche e della composizione dei suoli in ordine alla loro permeabilità, alla falda freatica ed alle acque superficiali sia pubbliche che private, presenti nel territorio.

Qualora, in relazione alla consistenza del singolo intervento ed alle risultanze degli elaborati di cui al terzo comma, la Commissione Edilizia ritenesse necessari altri accertamenti e verifiche, gli stessi saranno chiesti dal Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio alla ditta istante.

Tale richiesta, relativa alla V.I.A. come presupposto dell'esame di merito del progetto da parte della Commissione Edilizia, non costituisce esercizio del potere istruttorio sull'istanza di concessione edilizia, previsto dall'art.79 comma 2 della L.R. 61/1985, ai fini del maturare del silenzio accoglimento per cui lo stesso non andrà a formarsi.

Gli ampliamenti degli allevamenti intensivi esistenti potranno essere autorizzati soltanto nel rispetto della normativa posta dal presente articolo.

F) EDIFICI AGRICOLI ESISTENTI IN ZONA NON AGRICOLA

Gli edifici con destinazione agricola (stalle, fienili, rimesse e depositi agricoli ecc., ed altre strutture pertinenti all'attività agricola quali concimaie, silos e vasche liquami, ecc.), qualora siano ubicati in zona non agricola (Z.T.O. diverse dalla Zona "E") possono essere oggetto dei soli lavori previsti dall'art.lo 31 della Legge 457/78 nel rispetto delle disposizioni di intervento puntuale previste per questi.

E' esclusa la demolizione con ricostruzione, ed è inoltre escluso l'aumento di volume o superficie di tali fabbricati o manufatti.

I) TUTELA DEI BENI CULTURALI

Per la tutela dei beni ambientali, di cui all'art.10 della L.R. 24/1985, su corti, colmelli ed altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine, e sui fabbricati e manufatti aventi caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, individuati nella Tav. 10.8, "carta del paesaggio agrario"

sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e comunque entro i limiti massimi di ampliamento consentiti dall'art. B 32 del R.E.

L) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dal vigente P.R.G. sono consentiti gli interventi previsti dall'art.7 della L.R. 24/1985.

Articolo 14 - Prescrizioni edilizie per tutti gli interventi nelle zone E

Nelle Z.T.O. "E" si devono rispettare i seguenti indici in aggiunta a quelli previsti dalla L.R. 24/85:

a) Il distacco tra fabbricati deve essere di almeno ml 10,00 salvo quanto disposto dall'art.lo C 45 del R.E.; è consentita la costruzione in appoggio o aderenza nel rispetto del Codice Civile e della normativa antisismica;

b) Distanza minima dai confini ml 10,00 per le nuove edificazioni e ml 5,00 per gli ampliamenti o minore previo convenzionamento trascritto;

c) Distanza minima dalla strada ml 10,00;

d) Altezza massima dei fabbricati ml 8,50;

e) Superficie coperta delle nuove abitazioni non inferiore a mq 60.

Articolo 14/A - Edificio comunale di Signa - FG 52 mapp.le 55

L'edificio ubicato nella frazione di Signa e catastalmente censito al FG 52 mapp.le 55 può essere destinato ad uso residenziale. Gli interventi ammissibili su tale edificio sono quelli di cui alla vigente normativa per gli alloggi esistenti.

(1) *disposizione introdotta con delibera n° 210 del C.C. in data 22-12-2003*

Articolo 15 - ZONE F - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

Queste parti sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e sono definite:

- aree per l'istruzione come ad esempio scuole, palestre e simili;
- aree per attrezzature di interesse comune come, ad esempio, chiese, opere parrocchiali, centri sociali, biblioteche, musei, asili, palestre, attrezzature sanitarie ed assistenziali, uffici postali, edifici enel, cabine e centrali telefoniche e simili;
- aree per attrezzature a parco, gioco, sport;
- aree per parcheggi e viabilità;
- servizi di Pubblica sicurezza - caserma carabinieri

Entro tali aree, previo parere della Commissione Edilizia, gli interventi, realizzabili anche da privati, sono subordinati all'approvazione da parte del competente organo Comunale di ogni progetto di ampliamento o di nuova edificazione.

La zona censita con numero di codifica 84 e ubicata tra il campo di calcio in località "La Lora" e tutta l'area che si trova a sinistra della strada del Bersaglio, dal Tempietto in direzione Pagogna, risulta espressamente destinata alla realizzazione di un campo per tiro con l'arco, con

*divieto conseguente di esecuzione di opere di diversa natura suscettibili di pregiudicarne la particolare destinazione.**(1)***

Con riferimento alla zona F indicata con il numero 94 tutte le opere o lavori necessari alla predisposizione della terra devono formare oggetto di progettazione edilizia da sottoporre alle competenti autorità per l'approvazione.

Tale progettazione dovrà interessare l'intera area (a destra e a sinistra del Torrente Terche) e potrà essere realizzata per stralci precisando che l'estensione minima dell'intervento che fa capo ad uno stralcio deve intendersi l'intera superficie di una delle due parti in cui risulta tagliata la zona stessa.

All'interno della zona dovrà essere prevista un'area a parcheggio in grado di ospitare un numero adeguato di automobili. La corrispondenza del numero di posti auto alle esigenze del luogo in relazione alla sua funzione dovrà essere dimostrata con adeguate argomentazioni illustrate in modo esaustivo nel progetto che dovrà essere redatto.

La progettazione dovrà prevedere degli spazi adeguati per l'accesso all'area per pedoni e per le automobili, dovrà ottenere l'approvazione in tal senso di tutti gli Enti preposti non coincidenti con il Comune, e tale approvazione dovrà essere allegata al progetto che si inoltrerà all'Ente Comunale.

La progettazione dovrà essere completa di tutti gli elementi di arredo e non (cestini portarifiuti, tabelloni informativi, segnaletica stradale per indicazione e per il governo dei percorsi in entrata e in uscita, sia del tipo orizzontale – su strada – che verticale – cartelli, pavimentazioni, parapetti, recinzioni, eventuali tettoie, giochi, ecc.).

È ammessa la costruzione di volumi edilizi atti a contenere un ambiente da adibire a punto di assistenza e ristoro per i fruitori dell'area, nonché i servizi igienici. I servizi igienici dovranno essere realizzati in numero sufficiente a dare risposta al numero di fruitori dell'area che la progettazione saprà indicare con argomenti esaustivi come numero di persone che l'area è attrezzata ad ospitare contemporaneamente. Dovranno essere distinti per sesso maschile e femminile e almeno uno di esso dovrà essere attrezzato per l'uso da parte di portatori di handicap secondo la normativa vigente. Questo servizio può coincidere con il servizio igienico riservato al sesso femminile qualora non si richiedessero più di due servizi igienici in relazione al numero di fruitori che l'area è in grado di ospitare contemporaneamente. Non necessariamente servizi igienici e punto di assistenza dovranno essere realizzati nello stesso volume edilizio. La progettazione saprà e dovrà dare ragione delle scelte architettoniche che intende attuare nella realizzazione dell'area.

Punto di assistenza e servizi igienici dovranno essere dotati di acqua potabile e di ogni opera giudicata necessaria dall'Ente competente per lo smaltimento delle acque reflue (nere e saponate).

Per gli elementi di arredo (recinzioni, parapetti, tabelloni informativi, cestini portarifiuti, ecc.) è ammesso il solo legno con eventuale struttura e ferramenta in acciaio.

Per le costruzioni edilizie (servizi igienici e punto di assistenza) è ammessa una superficie netta (al netto della sola muratura esterna e degli sguinci per porte e finestre ricavati in seno alle murature esterne) non superiore a 50 mq ed è consentito di realizzare una struttura ad un solo piano senza possibilità di realizzare alcun tipo di soppalco.

Gli eventuali percorsi pedonali interni non dovranno essere realizzati in manto bituminoso né potranno essere realizzati con massetti in cls autobloccanti ma dovranno essere preferiti materiali più naturali e in armonia con il contesto. È auspicabile che il progetto avanzi delle proposte circa il possibile collegamento delle due parti a livello del torrente Terche. In caso di tale proposizione il progetto inoltrato all'Ente Comunale per l'approvazione dovrà essere corredato delle approvazioni dell'Ente competente.

Le due aree poste sulle sponde del torrente Terche in loc. Fontanelle dovranno avere accesso

dal tracciato della vecchia strada provinciale. (2)

(2) *disposizione adottata dal consiglio comunale con delibera n° 7 in data 23-07-2004*
disposizione approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° 36 in data 26-02-2005

(3) *disposizione adottata dal consiglio comunale con delibera n° 34 in data 26.02.2005*
disposizione approvata dalla Regione Veneto con delibera di giunta n° 404 in data 26-02-2008

CAPITOLO III

PRONTUARIO DI INTERVENTO PER LE ZONE E

Articolo 16 Metodologie e tecniche di intervento per gli edifici esistenti e di nuova edificazione in zona "E"

1) Nuova edificazione o ampliamenti di volume

Gli edifici a corpo singolo avranno coperture a falde e colmo parallelo al lato più lungo e, per quanto possibile, alle linee di livello del terreno.

Dovranno essere impiegati materiali consoni all'accostamento con le preesistenze edificate; le superfici murarie devono essere intonacate a grezzo o a civile; è vietato l'uso degli intonaci plastici, dei colori forti non tradizionali e del bianco candido.

E' vietato l'uso di tapparelle, dei serramenti metallici e di plastica, di grondaie e pluviali in plastica.

Serramenti, ringhiere, parapetti saranno preferibilmente in legno, naturale o mordenzato.

2) Patrimonio edilizio esistente - Norme generali

Trattandosi di edifici di valore ambientale e comunque a diretto contatto con il paesaggio del luogo è necessario che gli interventi si conformino alle prescrizioni di seguito riportate, nel rispetto dei gradi di intervento puntuali, particolate in relazione alla tipologia degli stessi e alle necessità d'uso dei proprietari.

a) Interventi di restauro

Ovunque richiesti e possibili saranno preferiti gli interventi di restauro e consolidamento degli elementi esistenti.

b) Murature

In pietrame sono convenientemente restaurabili con iniezioni cementizie (con resine acriliche in presenza di superfici affrescate).

b1) Intonaci

Si dovranno rifare, se necessario, gli intonaci esterni (a sabbia e calce senza uso di cemento); gli stessi saranno dati a grezzo senza lisciatura e/o tinteggiatura o lavorati a rasosasso.

c) Elementi in legno

A volte è richiesta la totale sostituzione, per fatiscenza, di solai, coperture e ballatoi; più spesso è sufficiente sostituire solo alcuni elementi che saranno di essenza omogenea all'esistente, con le stesse sagomature e lavorazioni.

d) Trattamenti protettivi

I trattamenti dei materiali, non devono alterare le caratteristiche esterne degli stessi.

Si preferiscono trattamenti reversibili chimicamente.

e) Rifacimento ex novo

E' ammessa l'esecuzione di nuovi elementi ove esistano tracce sicure e dove si possa prefigurare la loro forma originaria; è, per esempio, il caso abbastanza frequente di ballatoi in legno completamente scomparsi per fatiscenza: uniche tracce, i monconi delle mensole inseriti nelle murature.

Gli elementi da rifare dovranno essere progettati in base a rilievi di analoghi manufatti presenti nello stesso edificio o nella stessa zona, dando la preferenza alle forme più semplici.

f) Ripristino

Sono talvolta richiesti dei lavori necessari a riportare l'edificio o l'elemento architettonico alterato alla sua forma originaria (od a quella che, dall'analisi tipologica, risulta la più probabile forma originaria), anche attraverso la demolizione di parti aggiunte.

A titolo esemplificativo si possono citare alcune più frequenti alterazioni:

- parapetti rifatti in ferro;
- finestre allargate o comunque manomesse;
- coperture rifatte in cemento;
- muri in pietrame a facciavista intonacati a civile;
- corpi addossati per servizi igienici od altro;
- arcate o finestre tamponate.

g) Trattamento

Si intende con tale termine l'esecuzione di opere atte a rendere architettonicamente accettabili e coerenti con l'edificio nel suo complesso gli elementi alterati od i corpi aggiunti, nel caso eccezionale in cui - per irrinunciabili motivi di ordine tecnico, economico o funzionale - non sia opportuno procedere ad un ripristino radicale; è il caso, ad esempio, di un corpo aggiunto di recente all'edificio, per ricavare un nuovo vano necessario alle esigenze del nucleo familiare.

Generalmente le murature sono in laterizi intonacati "a civile", la copertura è in soletta piana di cemento, le finestre di tipo "orizzontale" senza incorniciature, con davanzale sporgente, serranda avvolgibile, ecc.

L'operazione "trattamento" consisterà in questo caso nell'applicare una copertura a falde inclinate con struttura lignea e manto di tipo tradizionale, nel modificare le finestre e nel sostituire l'intonaco, seguendo moduli e tecniche tradizionali.

Un altro caso frequente è il ballatoio, originariamente in legno, rifatto in cemento armato; per evitare l'onere della demolizione e ricostruzione, si potrà, rimuovendo il solo parapetto, (di solito rifatto in ferro od in cemento), applicare alla soletta un parapetto in legno di tipo tradizionale, con montanti ancorati al tetto e fascia inferiore a mascheramento della testa della soletta stessa.

h) Introduzione di nuovi elementi strutturali

In casi del tutto eccezionali, ed intervenendo in modo quanto possibile limitato, può verificarsi la necessità di dover sostituire, ovvero introdurre, un qualche elemento strutturale privo di particolari caratteristiche architettoniche; ciò può verificarsi per motivi di carattere strutturale e sarà quindi ammesso, come ad esempio:

nel caso di solaio in legno di tipo ordinario, controsoffittato con arelle o rete ed intonaco, la sostituzione con solaio in latero-cemento per motivate ragioni di carattere strutturale;

l'introduzione di nuovo setto murario interno, per riportare la verifica statica del fabbricato entro limiti accettabili dal punto di vista antisismico;

la formazione di cordoli di piano e di sottotetto.

i) Altezza eccessivamente ridotta dei piani

Normalmente l'altezza dei piani rientra in limiti minimi accettabili (ml 2,20 - 2,40).

Quando essa scende sotto dei ml 2,20, i vani esistenti dovranno essere destinati ad usi non residenziali ma accessorio-residenziale.

l) Inadeguatezza delle finiture, dei serramenti e delle aree esterne

I locali per i servizi igienici richiedono l'adozione di materiali ceramici per i pavimenti e le pareti; non è pero' da escludersi l'adozione di altri materiali più leggeri quali le resine epossidiche su intonaco cementizio.

I serramenti vetrati tradizionali potranno essere sostituiti con serramenti di produzione corrente che consentano - se necessario - l'applicazione di vetri isolanti.

Per luci inferiori agli 80 cm di larghezza è consigliabile, per considerazioni di ordine formale, l'adozione di un'unica anta vetrata.

E' auspicabile il mantenimento delle aree esterne senza alcuna sovrastruttura ma sistemate con l'utilizzo di sola ghiaia tipo "gron".

Qualora si dovesse comunque procedere alla pavimentazione degli esterni con materiali diversi saranno fattibili pavimentazioni in pietra, acciotolati, porfido, bettonelle, griglia sempreverde e similari salvo che sia tecnicamente dimostrato essere indispensabile, per la fattibilità e fruibilità dell'opera, l'utilizzo di altri materiali.

m) Tinteggiature

Nei casi in cui il paramento esterno è costituito da intonaco e successiva tinteggiatura, quest'ultima, di norma, sarà completamente rifatta.

Si ritiene opportuno, nell'ipotesi che precede, considerare se la tinteggiatura preesistente era "tonale" con le tinte maggiormente usate nell'insediamento circostante, riportandosi eventualmente a tali campioni e dando preferenza, indicativamente a tinteggiature a base di terre, in genere di media intensità, date uniformemente su tutti i prospetti.

3) Patrimonio edilizio esistente - interventi di adeguamento funzionale

Uno degli obiettivi del recupero degli edifici aventi valore ambientale è quello della conservazione e dell'eventuale ripristino dei loro specifici caratteri tipologici ed architettonici.

Tuttavia questi edifici, che riflettono un costume di vita lontano nel tempo, presentano spesso alcuni aspetti di ordine funzionale non più adeguati alle mutate condizioni di vita. Tali sono ad esempio la mancanza di servizi igienici all'interno degli edifici; i collegamenti verticali ed i collegamenti orizzontali realizzati all'aperto (scale esterne, ballatoi); l'altezza eccessivamente ridotta dei piani; l'inadeguatezza delle aperture; la mancanza o l'inadeguatezza di impianti tecnologici, di finiture, di serramenti.

L'eliminazione di tali inconvenienti richiede l'introduzione di nuovi elementi, o di modifiche all'organismo edilizio.

Esamineremo qui di seguito come questi interventi possano rendersi compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

a) Mancanza servizi igienici

E' una delle situazioni più frequenti.

E' evidente che il nuovo vano dovrà essere ricavato a scapito di vani destinati a camere o ad altro uso abitativo. Cio' è spesso attuabile senza sensibile pregiudizio sia per la disponibilità generale di spazio, sia per le contenute dimensioni del nuovo vano, (si raccomanda l'adozione della doccia al posto della vasca da bagno) sia per le dimensioni di solito grandi dei vani esistenti, sia per la generale loro sovrabbondanza rispetto alle esigenze del nucleo famigliare.

Se possibile si utilizzeranno per l'areazione, le aperture esistenti.

Qualora si rendesse necessaria l'apertura di nuove finestre, si raccomanda che siano simili alle esistenti per dimensioni e per collocazione.

b) Collegamenti verticali e collegamenti orizzontali esterni

Possiamo distinguere due situazioni tipiche:

Scala esterna con ballatoio al piano superiore (o con ballatoi ai piani superiori);

Scala situata sotto il portico e loggia coperta al piano superiore (o con logge ai piani superiori).

Si impone l'esigenza di prevedere un collegamento verticale interno tra il piano terreno (zona giorno), ed il primo piano (zona notte).

Vi sono casi in cui l'abitazione si sviluppa unicamente su piani superiori (normalmente primo e secondo piano) mentre il piano terreno è adibito a deposito, cantina o ad altri servizi; è ovvio che in tal caso si pone unicamente il problema del collegamento interno tra i piani abitati.

Per quanto riguarda le caratteristiche che dovrà avere la scala interna, trattandosi di un collegamento ausiliario che serve normalmente non più di due piani con dislivello raramente superiore a ml 2,60, sarà sufficiente una semplice struttura in legno, a rampa unica, con larghezza contenuta in cm 70. Tale soluzione oltre che ad essere economica, permetterà di contenere al minimo l'ingombro, in corpi di fabbrica che raramente superano i 5 ml di profondità netta.

In ogni caso le scale e i ballatoi esterni esistenti dovranno essere conservati, non soltanto perché costituiscono importanti elementi di caratterizzazione tipologica, ma anche perché presentano un'effettiva utilità sotto il profilo funzionale.

Vi possono essere dei casi in cui l'introduzione dei servizi igienici e della scala interna risulta impossibile, data la limitatezza dello spazio disponibile: è il caso di organismi edilizi elementari, costituiti da un unico vano per piano.

Si dovrà allora prendere in considerazione l'eventualità di un ampliamento sul lato posteriore dell'edificio, per alloggiare tali servizi; l'ampliamento risulterà sufficientemente naturale e volumetricamente poco avvertibile se, come spesso accade nelle zone pedemontane, l'edificio è disposto in pendio ed il lato posteriore si trova ad essere seminterrato, e se la copertura viene realizzata in prosecuzione di quella esistente.

c) Insufficienza di finestratura

L'ampliamento delle dimensioni dei vuoti finestra o l'apertura di nuovi vuoti potrà operarsi solo in casi di effettiva insufficienza di aerazione od illuminazione di vani abitabili.

L'apertura di nuove finestre è talvolta resa necessaria dalla creazione di nuovi vani all'interno dell'edificio. Se tale esigenza riguarda il piano di sottotetto, una soluzione accettabile è quella di adottare finestre disposte lungo la pendenza della falda del tetto (tipo velux o simili).

Comunque la modifica delle finestre esistenti o l'introduzione di nuove finestre dovrà essere progettata in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico generale, tenendo conto dei moduli e dei materiali tradizionali.

Per le cornici è raccomandato l'uso di elementi lapidei di recupero.

d) Mancanza o insufficienza di impianti tecnologici

L'introduzione di servizi igienici, l'adeguamento delle reti di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, dell'eventuale impianto di riscaldamento centrale, la possibilità di installare corpi scaldanti, richiede un ampio impiego di tubazioni e canne che, nei nuovi edifici, vengono usualmente installate all'interno delle murature.

Considerazioni di carattere economico (difficoltà di praticare scanalature in murature prevalentemente in pietrame) e di carattere strutturale (inopportunità, ai fini antisismici, di interrompere la continuità strutturale delle murature) consigliano di installare scarichi e canne di grossa sezione al di fuori della struttura muraria.

Per non alterare le caratteristiche dell'edificio, verranno installate sul lato interno e mascherate con apposite contropareti.

Anche l'impianto elettrico, se lo spessore dell'intonaco non è sufficiente per alloggiarvi le tubazioni, potrebbe venire installato sopra l'intonaco con impiego di tubi protettivi pesanti tipo rigido.

Articolo 17 - Zone speciali

A) Zone a verde privato

In tali zone è vietata l'edificazione fuori terra e la modifica della morfologia naturale esistente.

Il volume disponibile pertinente a tali zone come se fossero zone E, (ex L.R. 24/85), può essere usufruito per costruzioni da realizzarsi su lotti di proprietà quand'anche aventi destinazione non agricola.

B) Zone di rispetto e tutela

Entro tali zone l'edificazione è vietata salve diverse disposizioni di legge, del R.E. e delle presenti Norme di Attuazione.

Entro le fasce di rispetto stradale e in fregio a zone umide gli interventi devono conformarsi all'art. 7 della L.R. 24/85.

In ogni caso la volumetria disponibile pertinente a tali zone, a tal fine considerate, ovunque ubicate, come zone E, (ex L.R. 24/85), puo' essere usufruito per costruzioni da realizzarsi su lotti di proprietà quand'anche aventi destinazione non agricola, esterni alle fasce e ai limiti di rispetto e tutela.

Entro la fascia di rispetto stradale avente lato maggiore adiacente alla sottozona E3, l'intervento sull'esistente per mutamento di destinazione d'uso, è ammesso per il conseguimento di destinazioni oltre che residenziali, anche commerciali, alberghiere, artigianali non moleste, direzionali e turistiche nel rispetto delle Norme di Attuazione del P.R.G. e del R.E.

Entro la fascia di rispetto stradale, di strade esistenti, è ammessa la realizzazione di opere quali recinzioni, cordonate, pavimentazioni, piattaforme, parcheggi, posa insegne pubblicitarie, canali, opere al servizio della strada, ecc. con assoluta esclusione di volumi, siano essi interrati che fuori terra non conformi alle disposizioni di cui all'art.lo 4 e 7 L.R. 24/85 salvo diverse disposizioni di legge, del R.E. e delle presenti Norme di Attuazione.

Entro i limiti di rispetto paesaggistico è vietata l'edificazione o l'ampliamento di edifici salvo diverse disposizioni di legge, del R.E. e delle presenti Norme di Attuazione.

Il volume disponibile pertinente a tali zone come se fossero zone E, (ex L.R. 24/85), può essere usufruito per costruzioni da realizzarsi su lotti di proprietà quand'anche aventi destinazione non agricola, esterni al limite del rispetto paesaggistico.

Entro i limiti di rispetto cimiteriale è vietata l'edificazione e l'ampliamento di edifici esistenti.

Il volume disponibile pertinente a tali zone come se fossero zone E, (ex L.R. 24/85), può essere

usufruito per costruzioni da realizzarsi su lotti di proprietà quand'anche aventi destinazione non agricola, esterni al limite del rispetto cimiteriale.

CAPITOLO IV

INTERVENTI

Articolo 18 - Caratteristiche degli interventi

A) Allineamenti

Ove indicati obbligano, gli interventi di edificazione o ampliamento, a uniformarsi alla prescrizione allineando i paramenti murari in tutto, o in parte prevalente, al filo prescritto.

B) Portici

Ove indicati obbligano, nella nuova edificazione o nella riedificazione, a realizzare zone porticate di uso pubblico.

Tali zone non possono avere profondità inferiore a ml 2,00, né altezza netta inferiore a ml 3,00.

Le zone porticate non possono essere chiuse con successivi interventi né possono allogare bussole d'ingresso.

Il volume non è considerato volume edificato.

C) Passaggi coperti

Indicano l'obbligo, nella nuova edificazione, di realizzare dei passaggi coperti aperti al pubblico transito pedonale.

I volumi relativi non sono computati fra i volumi edificati.

D) Sagome limite dei nuovi edifici

Il limite indica il perimetro entro il quale obbligatoriamente va edificato il volume ammesso dagli indici e dalle indicazioni tipologiche.

E) Progettazione unitaria

Il nucleo così contrassegnato, va inteso come unità edilizia omogenea e quindi sottoposto ad interventi omogenei in ogni sua parte, e per ogni intervento.

1) Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'analisi storica che recuperi le antiche unità edilizie ed eventuali particolari elementi come archi, pozzi, fregi, decorazioni, pavimentazioni, che devono essere restaurati.

2) Ogni intervento, con protezione relativa, dovrà essere omogeneo per tutti gli edifici del nucleo, nel grado ad essi assegnato.

Dovranno essere omogenei l'intonaco, le coperture, i rivestimenti, gli scuri, gli infissi, le gronde, le pavimentazioni esterne, le tinteggiature, la foggia dei camini, i materiali e le tecniche d'intervento.

3) I colori andranno graduati tono su tono.

Sono vietate tinteggiature diverse e contrastanti per porzioni di uno stesso edificio.

4) Sono vietati trattamenti diversi delle superfici d'intonaco (graffiato, goffrato, spruzzato, spazzolato, ecc.).

L'intonaco sarà a civile o a grezzo, omogeneo per tutti gli edifici.

Le costruzioni a sasso dovranno essere mantenute a facciavista; è ammessa la loro stilatura a raso sasso ma è comunque vietata l'intonacatura esterna.

5) E' vietato realizzare tetti adiacenti con pendenze diverse (quando non sia dimostrabile l'antica eterogeneità), con diversi punti di imposta o con manti di copertura non omogenei.

6) Le corti interne andranno ripulite da ogni superfetazione. Pollai, stie, baracche, cataste, casette, garages ed altri volumi, anche non fissi, dovranno essere demoliti e rimossi.

7) Le pavimentazioni esterne dei cortili e delle parti comuni, dovranno essere omogenee e sempre conseguente alla originaria (sasso, cotto, pietra, prato, porfido, mattonelle, cemento).

8) Le corti andranno intese come spazio pedonale libero; i veicoli, per quanto possibile, dovranno trovare parcheggio all'esterno delle corti.

9) I muretti in sasso che delimitano le strade, dovranno essere ripristinati ed i nuovi muretti andranno costruiti con la stessa pietra locale.

10) Permangono i vincoli sulle essenze arboree, e sulla conservazione di particolari piantumazioni: viali alberati, broli, carpenade, cesure, ecc.

F) Unità minima di intervento

Indica l'impossibilità di progettare ed attuare interventi che non considerino la totalità dell'ambito.

G) Andamento delle falde dei tetti

Le frecce indicano le direzioni di pendenza delle falde.

H) Coni visuali significativi

Entro le zone indicate dai coni visuali e per una distanza di ml 100 dal vertice è vietata ogni edificazione.

Il volume disponibile pertinente a tali zone, a tal fine considerate come zone E, (ex L.R.24/85), può essere trasferito su lotti di proprietà fuori dal cono visuale.

I) Percorsi pedonali

Le indicazioni grafiche intendono che sulle aree a percorso pedonale sia limitato o vietato il transito veicolare.

L) Scalinate

E' fatto obbligo di realizzare percorsi gradonati ove è apposta tale indicazione.

M) Filari alto fusto

E' prescritto il mantenimento di essenze ad alto fusto.

Qualora uno o più alberi debbano essere tagliati vanno sostituiti con nuove giovani piante.

N) Piazze pedonali

E' limitato, in questi casi, il traffico veicolare.

O) Corti

Le corti, ripulite da ogni superfetazione, vanno considerate spazi comuni di pertinenza delle residenze e come tali non possono essere frazionate con recinzioni, muretti, cordonate, ecc.

Gli edifici prospettanti le corti, limitatamente alle fronti che affacciano sulle corti stesse, sono da considerarsi a progettazione unitaria.

P) Piazze coperte

L'indicazione prescrive che lo spazio da rendere pubblico sia coperto con strutture fisse.

Q) Altezze particolari
Indica particolari altezze prescritte per singoli interventi edilizi.

R) Viabilità di progetto
Sulle zone per la viabilità di progetto e sulle relative fasce di rispetto è vietata ogni edificazione salvo quanto indicato all'art.lo 17 lett. B delle presenti NTA.

Il volume disponibile pertinente a tali zone - a tal fine considerate come zone E, (ex L.R.24/85) può essere usufruito per costruzioni da realizzarsi su lotti di proprietà quand'anche aventi destinazione non agricola.

Articolo 19 - Interventi sull'esistente edificato

A) Zona di degrado
In tali zone è ammissibile l'adozione dei piani di recupero di iniziativa pubblica e privata, previa definizione dei limiti di ciascun intervento da parte del Consiglio Comunale.

B) Tutti gli interventi
Sugli edifici privi di numerazione nella grafia scala 1:2000 che attribuisca all'edificio il proprio grado di intervento, sono operabili tutti gli interventi nel rispetto della normativa generale di P.R.G. e del R.E., compresa anche la demolizione e/o ricostruzione come previsto dall'art. D 11 del R.E.

Gli edifici ricadenti in "ZONE SPECIALI" sono disciplinati dall'art.17 delle presenti norme.

C) Limite massimo di ampliamento
Indica il volume massimo che si puo' raggiungere tra esistente e ampliamento per interventi di ampliamento.

La porzione di edificio in ampliamento dovrà rispettare le distanze minime disciplinate dal Codice Civile nelle sole misure minime stabilite dallo stesso.

E' ammessa deroga al rispetto della distanza dai confini previo convenzionamento trascritto; diversamente l'ampliamento, pur nella cartografia di P.R.G. indicato, non è fattibile.

Le future edificazioni nei lotti contermini dovranno rispettare, dalla porzione di edificio in ampliamento realizzato o previsto, le distanze minime disciplinate dal Codice Civile nelle sole misure minime stabilite dallo stesso.

Il Consiglio Comunale con propria delibera e su conforme parere della Commissione Edilizia potrà variare il grado di intervento assegnato ad un edificio o parte di esso qualora le caratteristiche architettoniche e/o le condizioni statiche dello stesso non corrispondano al grado di intervento assegnato all'immobile dal P.R.G.; parimenti la Commissione Edilizia potrà proporre, al Consiglio Comunale, l'attribuzione di un appropriato grado di tutela ad edificio che ne sia sprovvisto, ma meritevole di essere tutelato.

Nessun tipo di intervento viene assegnato ai fabbricati o porzione di questi, costituenti contestualmente nuova superficie coperta e nuovo volume, realizzati successivamente la data di adozione del Piano Regolatore Generale *(03-01-1996).*

CAPITOLO V

INTERVENTI GENERALI SULL'ESISTENTE

Articolo 20 - Gradi di intervento

A) TIPO DI INTERVENTO A1 - Restauro filologico -

1) Ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto da un'analisi storica tipologica e strutturale tesa a confermare scientificamente l'importanza dell'edificio.

2) Ogni operazione dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali affini a quelli dell'epoca cui si fa prevalente riferimento, desumendo cio' dall'analisi storica di cui al punto 1.

3) Le murature perimetrali, di spina e divisorie dell'edificio non potranno essere variate né sostituite.

Ogni intervento su paramenti murari dovrà essere eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera.

4) Non sono sostituibili né modificabili, i solai, l'orditura del tetto e le scale.

In ogni caso dovrà essere mantenuta o recuperata il più possibile l'originaria struttura.

Sono eseguibili piccoli interventi di sostituzione di elementi deteriorati.

5) Il manto di copertura va mantenuto o previsto in coppi tradizionali laterizi a canale salvo diversa prescrizione della Commissione Edilizia tendente al recupero del manto originario.

E' vietato comunque l'uso di coperture in lamiera, eternit, plastica, tegole di cemento o simili.

6) Ogni adeguamento funzionale (igienico-sanitario, centrale termica, vari impianti tecnologici) dovrà essere operato nel rispetto degli spazi originari interferendo nella minor misura possibile sia sul disegno originario delle superfici, che sulle partiture murarie.

(1) *disposizione introdotta con delibera n° 210 del C.C. in data 22-12-2003*

7) Il vincolo riguarda non solo il paramento murario, ma anche gli infissi interni ed esterni, i portoni, i poggioli, i camini e qualsiasi altro elemento.

8) Spesso questi edifici presentano pavimenti "alla veneziana"; permane per essi il vincolo di conservazione e restauro.

Tale vincolo è esteso a pavimenti in pietra o altro (acciottolato purché originario, pianelle alla veneta, legno di pregio, ecc.).

9) E' prescritto il restauro di pavimentazioni particolari interne od esterne, di acciottolati ("codolà") e di rivestimenti in pietra degli esterni.

E' vietato l'impiego, all'esterno, di cemento, piastrellature, marciapiedi in marmo variegato, asfaltature.

10) Gli spazi interni (corti, giardini, broli, cesure, carpenade, ecc.) devono essere ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse.

Le eventuali nuove piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.

11) Non è ammesso alcun aumento di volume.

B) TIPO DI INTERVENTO A2 - Risanamento conservativo -

1) Ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto e giustificato da un'analisi storica tipologico-strutturale tesa a confermare l'importanza storica dell'edificio.

2) Ogni intervento dovrà essere operato con tecnologie e materiali scelti via via a seconda della specificità del caso e comunque affini a quelli originari.

3) Dovrà essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici, riportandole, nel caso di manomissioni, all'aspetto originario.

Mensole e camini, balconi in pietra, fregi e decorazioni, dovranno essere restaurati da specialisti del settore, cosi' pure eventuali affreschi.

Le murature perimetrali, e di spina degli edifici, non sono sostituibili né modificabili; ogni intervento dovrà essere eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera.

4) Ogni adeguamento funzionale (igienico-sanitario, centrale termica, vari impianti tecnologici) dovrà essere operato nel rispetto degli spazi originari interferendo nella minor misura possibile sia sul disegno originario delle superfici, che sulle partiture murarie.

5) Non sono modificabili i solai, le scale e l'orditura del tetto, ma sono sostituibili le parti deteriorate, con elementi dello stesso materiale, e con tecnologie affini alle originarie.

6) Il manto di copertura va mantenuto o previsto in coppi tradizionali laterizi a canale salvo diversa prescrizione della Commissione Edilizia tendente al recupero del manto originario.

E' vietato comunque l'uso di coperture in lamiera, eternit, plastica, tegole di cemento o simili.

7) L'assetto dei fori di facciata va recuperato con ricerca, ove possibile, delle antiche aperture.

8) I serramenti e gli scuri dovranno essere in legno.

Sono vietati i serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico, tapparelle, perlinature sulle superfici esterne o sottosporto, modanature ed ogni intervento falso antico.

9) E' prescritto il restauro di pavimentazioni particolari interne od esterne, di acciottolati ("codolà") e di rivestimenti in pietra degli esterni.

E' vietato l'impiego, all'esterno, di cemento, piastrellature, marciapiedi in marmo variegato, asfaltature.

10) Gli spazi interni (corti, giardini, broli, cesure, carpenade ecc.) vanno ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse.

Le eventuali piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.

11) Non è ammesso alcun aumento di volume.

C) TIPO DI INTERVENTO A3 - Restauro propositivo -

1) Ogni intervento sull'edificio, dovrà essere preceduto da un'analisi storica e tipologico-strutturale, tesa a confermare l'importanza storica dell'edificio.

Qualora tale importanza non venisse confermata, la Commissione Edilizia potrà proporre al Consiglio Comunale l'attribuzione all'edificio di un più appropriato grado di intervento.

2) Le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie e materiali di nuova concezione, accostati ad elementi antichi.

3) Potranno essere sostituiti elementi di murature interne; le murature perimetrali invece dovranno essere confermate, con la ricerca dell'antico assetto di fori di facciata; è ammessa la proposta, in numero limitato, di nuove aperture progettate in armonia con il contesto e, analogamente, il tamponamento o la variazione di fori esistenti.

4) Sono sostituibili e modificabili i solai e l'orditura del tetto, per la sistemazione dei quali potrà essere adottata una tecnologia innovativa.

Il paramento esterno, le pendenze e il punto di imposta del tetto non potranno essere variati.

In caso di manomissioni successive è obbligatorio riportare il tetto (pendenza, punto d'imposta), alla fisionomia originaria.

Il vano scala, potrà essere riproposto internamente, anche in materiale non tradizionale.

5) Gli infissi e gli scuri dovranno essere in legno.

Sono vietati: serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico o plastico, tapparelle, perlinatura delle superfici esterne o sotto gli sporti, modanature ed ogni intervento falso antico.

Nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali, è fatto obbligo riportare gli stessi a forma e dimensione originaria.

Dovrà essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici, con obbligo di mantenimento dei risalti d'intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente in facciata.

6) Il manto di copertura va mantenuto o previsto in coppi tradizionali laterizi a canale, salvo diversa prescrizione della Commissione Edilizia tendente al recupero del manto originario.

E' vietato comunque l'uso di coperture in lamiera, eternit, plastica, tegole di cemento o simili.

7) Sono ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale (vari impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari) nel rispetto degli spazi originari ed interferendo nella minore misura possibile sia sul disegno originario delle superfici che sulle partiture murarie.

8) E' prescritta la conservazione di particolari pavimenti di elevata importanza ed il mantenimento di pavimentazioni esterne tipo acciottolato o con lastre di pietra.

All'esterno è vietato l'impiego di piastrelle, marmi variegati, asfaltatura nelle corti e nei marciapiedi adiacenti all'edificio.

9) Gli spazi interni (corti, giardini, broli, cesure, carpenade), vanno ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse.

Le eventuali nuove piantumazioni, devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.

10) Non è ammesso alcun aumento di volume.

11) E' ammessa la formazione di coperture "a falda" su esistenti coperture piane.

Il volume generato dalle coperture a falda non deve essere in alcun modo abitabile né agibile né accessibile (spazio chiuso), la pendenza delle falde dovrà essere compresa fra il 35% ed il 100% armonicamente raccordata con la pendenza delle falde esistenti e l'altezza netta massima dello spazio di nuova formazione non dovrà essere superiore a ml 2,00.

D) TIPO DI INTERVENTO A4 - Ristrutturazione parziale -

1) Ogni intervento sull'esistente dovrà essere preceduto da un'analisi dell'edificio che evidenzi ogni presenza di particolare importanza storica.

Qualora tale importanza non venisse confermata, la Commissione Edilizia potrà proporre al Consiglio Comunale l'attribuzione all'edificio di un più appropriato grado di intervento.

2) Le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie avanzate, ma nel pieno rispetto dell'esistente.

3) E' ammessa la sostituzione di solai, di scale, dell'orditura del tetto e dei muri di spina.

Il paramento esterno, le pendenze, il punto di imposta del tetto, non potranno essere variati.

E' ammessa la proposta, in numero limitato essenziale, di nuove aperture progettate in armonia con il contesto e, analogamente, il tamponamento o la variazione essenziale di fori esistenti.

Il manto di copertura va mantenuto o previsto in coppi tradizionali laterizi a canale salvo diversa prescrizione della Commissione Edilizia tendente al recupero del manto originario.

4) Gli infissi e gli scuri dovranno essere in legno.

Sono vietati: serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico o plastico, tapparelle, perlinatura delle superfici esterne o sotto gli sporti, modanature ed ogni intervento falso antico.

Nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali, è fatto obbligo riportare gli stessi a forma e dimensione originaria.

Dovrà essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici, con obbligo di mantenimento dei risalti d'intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente in facciata.

5) E' prescritto il restauro di particolari elementi di pregio, pavimentazioni in pietra interne, finestre ed abbaini particolari.

Per l'esterno rimangono vincolati ad un restauro propositivo acciottolati e rivestimenti in pietra in genere.

Sono vietate le pavimentazioni esterne in piastrelle, marmo variegato, asfalto.

6) Sono ammessi adeguamenti igienico-funzionali (vari impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari), purché rispettino i limiti sopradescritti, ma nella realizzazione degli stessi è assolutamente vietato ogni tipo di aggetto, sbalzo o sopraelevazione dal perimetro del fabbricato.

7) Gli spazi interni (corti, giardini, broli, cesure, carpenade, ecc.) vanno ripuliti da ogni

superfetazione.

Tutte le costruzioni abusive, anche non fisse (garage, tettoie, depositi, baracche, pollai, cataste coperte, ecc.) dovranno essere demolite.

Le corti comuni vanno rispettate come tali.

E' vietato lastricare corti e cortili con pavimentazioni diverse; ogni spazio comune va trattato come intervento unitario.

8) Le piantumazioni dovranno essere effettuate esclusivamente con essenze locali.

9) L'aumento di volume nel limite consentito dalla potenzialità edificatoria del lotto o da altre disposizioni, da progettarsi in armonia con il fabbricato esistente, sarà ammissibile nel rispetto di tutta la normativa di piano; diversamente saranno ammissibili solo gli ampliamenti in deroga previsti dall'art.3 punto E) delle Norme di Attuazione.

10) E' ammessa la demolizione senza ricostruzione.

11) E' ammessa la formazione di coperture "a falda" su esistenti coperture piane.

Il volume generato dalle coperture a falda non deve essere in alcun modo abitabile né agibile né accessibile (spazio chiuso); la pendenza delle falde dovrà essere compresa fra il 35% ed il 100% armonicamente raccordata con la pendenza delle falde esistenti e l'altezza netta massima dello spazio di nuova formazione non dovrà essere superiore a ml 2,00.

E) TIPO DI INTERVENTO A6 - Ristrutturazione globale -

1) Ogni intervento sull'esistente dovrà essere preceduto da un'analisi dell'edificio che evidenzi ogni presenza di particolare importanza storica. Qualora tale importanza non venisse confermata, la Commissione Edilizia potrà proporre al Consiglio Comunale l'attribuzione all'edificio di un più appropriato grado di intervento.

2) E' ammesso il rifacimento interno totale, la sostituzione dei muri di spina dell'edificio, il rifacimento di tetti e solai, ma l'involucro esterno di edificio, con impianto originale integro, dovrà rimanere invariato.

Sono comunque ammissibili, a giudizio discrezionale del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, quelle variazioni all'involucro esterno dell'edificio che siano finalizzate ad una positiva ricomposizione volumetrica di eventuali corpi aggiunti all'impianto originale del fabbricato. L'impianto originale deve essere chiaramente desumibile e documentato con l'analisi storica, di cui al precedente punto 1), e con la documentazione disponibile e reperibile che alla stessa potrà e sarà allegata.

La ricomposizione volumetrica potrà interessare, modificandolo, oltre ai corpi aggiunti di cui sopra, anche l'involucro esterno dell'impianto originale dell'edificio qualora, a giudizio discrezionale del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, l'aspetto estetico che viene ad assumere l'insieme dell'edificio, con l'attuazione dell'intervento progettato, sia architettonicamente ed esteticamente valida e migliorativa dell'organismo edilizio interessato dall'intervento.

Sono ammissibili comunque modeste variazioni (aggetti, poggioli, lucernari, pensiline, logge, scale esterne, ecc.) che a giudizio discrezionale del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, esteticamente ben si inseriscano nel contesto generale in cui sono previsti purché non costituenti superficie coperta e/o volume.

Possono essere aperti nuovi fori per creazione di finestre, porte, portoni ecc. e, analogamente,

variati o tamponati quelli esistenti, in armonia con il contesto.

3) Potrà essere sostituita l'orditura del tetto, e, compatibilmente con quanto precede, variata la pendenza delle falde, il loro orientamento, e l'imposta del tetto.

Il manto di copertura sarà realizzato con i tipici materiali originari del luogo e/o riportato al manto originario qualora questo sia stato variato.

Sono ammissibili comunque, a giudizio discrezionale del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, coperture con elementi a canale diversi che ben si inseriscano nel contesto generale in cui sono previsti.

E' vietato comunque l'uso di coperture in lamiera, eternit, plastica e simili.

4) Particolare cura andrà posta negli interventi sulle superfici esterne, che andranno trattate a civile con intonaco a grassello di calce, anche colorato.

E' fatto obbligo di mantenere i risalti in facciata, le mensole ed i davanzali in pietra, le pavimentazioni interne ed esterne particolari (in cotto, pietre, ecc.).

Sono vietate intonacature esterne con materiali sintetici o plastici, perlinature sulle superfici esterne o sotto gli sporti, modanature ed ogni intervento falso antico.

5) Gli infissi e gli scuri, che a lavori ultimati risultino essere fuori terra, dovranno essere in legno.

Sono vietati, fuori terra, i serramenti in alluminio, tapparelle, grondaie e pluviali in plastica e davanzali in marmo variegato.

Sono permesse le grondaie a sezione curva in lamiera o rame e i davanzali in pietra bianca.

6) E' obbligatorio il restauro di particolari elementi di pregio.

Sono vincolati a restauro acciottolati e pavimenti in pietra.

7) Sono ammessi adeguamenti igienico-funzionali (vari impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari) nel rispetto dei limiti sopradescritti.

8) Le piantumazioni dovranno essere fatte esclusivamente con essenze locali.

9) L'aumento di volume, nel limite consentito dalla potenzialità edificatoria del lotto o da altre disposizioni, da progettarsi in armonia con il fabbricato esistente, sarà ammissibile nel rispetto di tutta la normativa di piano; diversamente saranno ammissibili solo gli ampliamenti in deroga previsti dall'art. 3 punto E) delle Norme di Attuazione.

10) E' ammessa la demolizione senza ricostruzione.

11) Sono vietate, per l'esterno pavimentazioni in piastrelle, marmi variegati ed asfaltature.

12) E' ammessa la formazione di coperture "a falda" su esistenti coperture piane.

Il volume generato dalle coperture a falda non deve essere in alcun modo abitabile né agibile né accessibile (spazio chiuso); la pendenza delle falde dovrà essere compresa fra il 35% ed il 100% o armonicamente raccordata con la pendenza delle falde esistenti e l'altezza netta massima dello spazio di nuova formazione non dovrà essere superiore a ml 2,00.

F) TIPO DI INTERVENTO A7 - Demolizione e ricostruzione -

1) E' ammessa la demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle norme che seguono.

2) Le nuove edificazioni dovranno essere contenute nei volumi esistenti, sia per dimensione che per articolazione che per collocazione.

L'ubicazione del fabbricato, i perimetri delle piante ed i profili delle sezioni resteranno rigorosamente gli stessi anche in deroga ai parametri urbanistico/edilizi di zona.

E' comunque consentita la sopraelevazione e il relativo aumento volumetrico per il solo conseguimento di altezze nette dei locali conformi alle prescrizioni del R.E. secondo le destinazioni di progetto.

Qualora i parametri urbanistico/edilizi del nuovo fabbricato (altezze, distanze, volumi) rispettino i parametri urbanistico/edilizi previsti per la zona d'intervento, il medesimo potrà essere articolato a discrezione del proprietario dello stesso.

3) Per necessità di ambientamento, si richiedono finestre e porte di tipo tradizionale, con altezza 1,5 rispetto alla larghezza per le finestre, e 2,2 per le porte, salvo diverse situazioni contermini, per le quali si riveli l'esigenza di una partitura dei fori diversa.

Eventuali carenze del fabbricato ricostruito nel rispetto delle prescritte distanze da confini, strade o edifici sono ammesse come se l'edificio ricostruito fosse ancora quello che ha sostituito.

4) Le falde del tetto dovranno avere un andamento uguale all'esistente.

Il manto di copertura dovrà essere previsto nei tipici materiali originari del luogo.

Sono ammissibili comunque, coperture con elementi a canale diversi che, a giudizio discrezionale del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, ben si inseriscano nel contesto generale in cui sono previsti.

E' vietato comunque l'uso di coperture in lamiera, eternit, plastica o simili.

La pendenza sarà compresa tra il 35% ed il 100%, salvo che per i tetti con originario rivestimento in pietra.

5) Gli scuri e gli infissi, che a lavori ultimati risultino essere fuori terra, dovranno essere in legno.

Sono vietati, fuori terra, i serramenti in alluminio e le tapparelle, le grondaie e pluviali in plastica ed i davanzali in marmo variegato.

Sono permesse grondaie in lamiera o rame a sezione curva ed i davanzali in pietra bianca.

6) E' vietato trattare le superfici con intonaco plastico o sintetico; gli esterni andranno trattati a civile con grassello di calce e sabbia.

Sono vietate perlinature delle superfici, modanature ed ogni altro intervento falso antico.

7) Sono vietate, per l'esterno pavimentazioni in piastrelle, marmi variegati ed asfaltature.

8) Le piantumazioni saranno fatte esclusivamente con essenze locali.

9) Saranno normalmente ammissibili eventuali aumenti di volume dell'edificio esistente solo se conformi ai parametri urbanistico/edilizi di zona.

10) E' ammessa la demolizione senza ricostruzione.

11) In ogni caso, ad integrazione o rettifica del tipo di intervento puntuale indicato nella grafia del P.R.G., agli edifici costruiti ex novo dopo l'1/1/1950 viene attribuito tipo di intervento A 7.

La data di costruzione o totale ricostruzione deve essere certa e attestata unicamente dall'originaria documentazione progettuale già agli atti comunali.

Per gli edifici privi di numerazione nelle tavole 1:2000 trova applicazione il precedente art.lo 19 lett. B) salvo quanto previsto dal medesimo art.lo alla lett. D) ultimo comma.

12) E' ammessa la formazione di coperture "a falda" su esistenti coperture piane.

Il volume generato dalle coperture a falda non deve essere in alcun modo abitabile né agibile né accessibile (spazio chiuso); la pendenza delle falde dovrà essere compresa fra il 35% ed il 100% o armonicamente raccordata con la pendenza delle falde esistenti e l'altezza netta massima dello spazio di nuova formazione non dovrà essere superiore a ml 2,00.

G) TIPO DI INTERVENTO A8 - Demolizione senza ricostruzione

In molti casi, data l'impossibilità di definire architettonicamente il peso delle aree urbanisticamente compromesse, ingombre di superfetazioni, capanni, cataste, baracche, stie, box, pollai, tettoie ecc. si è ricorso al simbolo [**8**] che indica un'area di particolare saturazione di queste presenze, spesso abusive, che costituiscono ormai l'aspetto più degenerante del paesaggio.

Per tutte queste aree il grado di intervento è il numero 8 : Demolizione senza ricostruzione.

Dette aree vanno assolutamente ripulite dalle costruzioni che risultino essere abusive e riportate alla loro fisionomia originaria legittima (cortili, corti, prati, ecc.); superfetazioni, tettoie, box, pollai, stie, baracche, cataste, capanni abusivi ecc. siano adiacenti ad edifici o costruite su cortili, prati, ecc. vanno tassativamente demolite.

Qualora le citate edificazioni siano state "condonate" o comunque abbiano titolo per essere conservate, si farà appello ai proprietari, qualora non esistano disposizioni applicabili finalizzate alla demolizione, affinché provvedano ogniqualvolta richiedano variazioni, a rendere i manufatti più omogenei alla tipologia edilizia della zona e con rigoroso utilizzo di materiali tradizionali.

H) TIPO DI INTERVENTO A9 - Ristrutturazione urbanistica -

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione.

Le operazioni saranno intese a conseguire una unità urbanistica in comparti spesso stravolti da svariate manomissioni.

Le nuove edificazioni dovranno essere proposte in stretta relazione con il contesto, per una riqualificazione urbanistico-edilizio dell'area.

CAPITOLO VI

ELEMENTI DEL TERRITORIO

Articolo 21 - Elementi significativi

Gli elementi significativi, lineari o puntuali, sono contrassegnati dal simbolo (n)

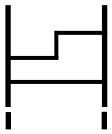
Per costoro il grado di protezione è il n. A2 - Risanamento conservativo; vanno quindi mantenuti e restaurati nella loro totalità, ripristinati nel caso di parziale trasformazione, recuperati completamente in caso di degrado.

La normativa è generale e riguarda tutti gli elementi presenti sul territorio anche non contrassegnati sulle tavole del piano, siano essi interni od esterni agli edifici.

Il numero "n" interno al simbolo ◯ si riferisce al tipo di elemento, con la corrispondenza che segue in questo elenco:

(n) ELEMENTI PUNTUALI SIGNIFICATIVI
(1) ponte in pietra
(2) cippo di centuriazione romana
(3) antica torre di osservazione romana
(4) monumento
(5) "capitello" (edicola religiosa)
(6) pozzo coperto
(7) forno a legna
(8) piccolo rustico in pietra con tetto a lastre
(9) portone di accesso alla corte
(10) lavatoio
(11) fontana
(12) ritonda
(13) campanile isolato
(14) sarcofago
(n) -- ELEMENTI LINEARI SIGNIFICATIVI
(15) muro in sasso o pietra locale
(16) viali di carpini

Articolo 22 - Unità edilizia

L'edificio così contrassegnato e di cui il simbolo 

ne indica i limiti, va inteso come unità edilizia omogenea e quindi sottoposto ad un intervento omogeneo in ogni sua parte, teso al ripristino totale dell'impianto tipologico originario.

E' sempre fatto obbligo riportare la completa unità di facciata.

1) Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'analisi storica che recuperi l'antica unità edilizia ed eventuali particolari elementi come archi, pozzi fregi, decorazioni, pavimentazioni, che devono essere restaurati.

2) Ogni intervento, con la protezione relativa, dovrà essere omogeneo per tutto l'edificio nel grado ad esso assegnato. Dovranno essere omogenei: l'intonaco, la copertura, il rivestimento, gli scuri, gli infissi, le gronde, le pavimentazioni esterne, la tinteggiatura esterna, la foggia dei camini, i materiali e le tecniche di intervento.

3) Sono vietate tinteggiature esterne diverse e contrastanti per porzioni di uno stesso edificio.

4) Sono vietati trattamenti diversi delle superfici d'intonaco esterne (graffiato, goffrato, spruzzato, spatolato, ecc.).

L'intonaco sarà a civile o a grezzo, omogeneo su tutto l'edificio.

Le costruzioni a sasso dovranno essere mantenute a facciavista; è ammessa la stilatura a raso sasso ma è comunque vietata l'intonacatura esterna.

5) E' vietato realizzare tetti adiacenti con pendenze diverse, con diversi punti d'imposta o con manti di copertura non omogenei.

6) Le corti andranno ripulite da ogni superfetazione.

Pollai, stie, capanni, baracche, cataste, tettoie, box ed altri volumi anche non fissi, dovranno essere demoliti o rimossi.

7) La pavimentazione esterna dei cortili e delle parti comuni, dovrà essere omogenea e sempre conseguente all'originaria (sasso, cotto, pietra, prato).

8) La corte andrà intesa come spazio pedonale libero.

I veicoli, per quanto possibile dovranno trovare parcheggio all'esterno della corte.

9) I muretti in sasso dovranno essere ripristinati ed i nuovi muretti andranno costruiti con la stessa pietra locale.

10) Permangono i vincoli sulle essenze arboree e sulla conservazione di particolari piantumazioni: viali alberati, broli, carpenade, cesure, ecc.

CAPITOLO VII

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Articolo 23 - Attività produttiva da confermare, bloccare, trasferire

1) Attività produttiva da confermare
E' prevista la possibilità di continuare l'attività nel sito ove è collocata.
Sono pertanto ammessi interventi di restauro e ristrutturazione.
Gli ampliamenti sono consentiti entro i limiti prescritti dalle leggi e regolamenti in materia.

2) Attività produttiva da bloccare
In questi casi, trattandosi di insediamenti a vario titolo in contrasto con l'ambiente, non è ammesso alcun intervento d'ampliamento.

3) Attività produttiva da trasferire
Trattasi di attività che, ove ubicata, non consente ragionevole sviluppo o adeguamento.
Sono ammessi i soli interventi di manutenzione.

4) Attività produttiva non individuata
Queste modeste attività produttive, eventualmente presenti su parte del territorio comunale e non comprese nelle previsioni di cui ai precedenti punti 1 - 2 - 3, sono ritenute compatibili con il tessuto urbano o agricolo nel quale sono insediate.
Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78 nonché gli ampliamenti possibili nel rispetto delle leggi e regolamenti in materia o in applicazione degli indici di zona.

CAPITOLO VIII

TIPOLOGIE EDILIZIE

Articolo 24 - Tipologie edilizie nuove

1) Conseguente all'antica

Indica l'obbligo di articolare le volumetrie e usare materiali tradizionali.

Le pendenze dei tetti saranno comprese fra il 40 ed il 60%; lo sporto delle falde di copertura non sarà enfatizzato; le finestre saranno con proporzioni simili a quelle tradizionali (rettangolari e verticali) con scuri e serramenti in legno.

La porzione di edificio in ampliamento dovrà rispettare le distanze minime disciplinate dal Codice Civile nelle sole misure minime stabilite dallo stesso.

E' ammessa deroga al rispetto della distanza dai confini previo convenzionamento trascritto; diversamente l'ampliamento, pur nella cartografia di P.R.G. indicato, non è fattibile.

Le future edificazioni nei lotti contermini dovranno rispettare, dalla porzione di edificio in ampliamento realizzato o previsto, le distanze minime disciplinate dal Codice Civile nelle sole misure minime stabilite dallo stesso.

2) Isolata o unifamiliare

Edificio singolo senza particolari prescrizioni.

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

3) Bifamiliari

Edificio binato con possibilità di due alloggi variamente aggregati.

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

4) A schiera

E' prescritto l'accostamento di più unità (almeno tre) uguali o simili tra loro.

Le unità terminali potranno avere formulazione e dimensione diversa dalle unità centrali.

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

5) In linea, a cortina, a corte

L'indicazione grafica della tipologia ha puramente valore simbolico. Tuttavia la conformazione sta ad indicare quale obiettivo planimetrico il Piano prefigura e pertanto è raccomandato che se ne tenga conto nella progettazione.

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

6) A blocco

E' prescritta la realizzazione di tale tipo edilizio.

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

7) A torre

E' prescritta la realizzazione di un edificio pluripiani (almeno cinque).

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

8) Interventi coordinati

Tale indicazione sta ad indicare l'obbligo del coordinamento preventivo degli interventi nel loro complesso e la conseguente organica, unitaria proposizione progettuale degli stessi.

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

9) A ballatoio

E' prescritto tale tipo edilizio.

La simbologia che compare nelle tavole grafiche del P.R.G. ha efficacia ai soli fini tipologico/edilizi ma non anche d'ubicazione o posizionamento dell'edificio.

10) Garage interrato

E' data, ove indicato, la possibilità di edificare uno o più garage interrati, della superficie massima di mq 45 ciascuno ed aventi altezza netta non superiore a ml 2,50, con le seguenti prescrizioni:

a) Estradosso del solaio di copertura emergente non più di ml 0,00 da ogni punto del terreno circostante;

b) Solaio di copertura totalmente ricoperto da uno strato di terreno vegetale dello spessore di almeno cm 30 e conseguente coltivazione a prato, orto o giardino;

c) Accesso con rampa di pendenza compresa fra il 10 ed il 20% eseguita con pavimentazione antiscivolo.

d) Distanza minima dai confini e fabbricati di terzi ml 1,50. Diversamente il garage pur indicato nella grafia di P.R.G. non sarà fattibile. E' ammissibile comunque realizzare la costruzione a distanza inferiore previa sottoscrizione degli elaborati di progetto da parte del vicino confinante alla presenza del Tecnico Comunale.

11) Perimetro zona omogenea

Si indica il perimetro della Z.T.O. di riferimento.

La linea perimetrale è da computarsi nella superficie della zona.

12) Perimetro strumenti attuativi vigenti

Vuole indicare il perimetro dello strumento attuativo come già definitivamente approvato; entro detto perimetro si trovano le aree di verde e di parcheggio attuate con piano esecutivo perimetrato.

13) Aree per l'istruzione - per attrezzature di interesse comune, per attrezzature a parco, gioco e sport - per parcheggi e viabilità

Sono le zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale disciplinate principalmente dall'art.lo 15 delle presenti norme.

14) Aree di verde privato - Fasce o zone di rispetto o tutela

Per le aree citate trova applicazione in particolare il precedente art.lo 17 che si coordina con la parte rimanente della normativa di P.R.G.

15) Segni Grafici

Qualora più segni di linea (continua - tratteggio - puntiforme - combinata - asterisco, ecc..) si trovino affiancati per individuare la medesima area o per delimitare aree diverse, gli stessi devono considerarsi prioritamente coincidenti con la linea di delimitazione delle Z.T.O. o comunque di segno continuo.

Articolo 25 - Prescrizioni particolari

Le grafie indicano la necessità delle indagini preventive certificate da un esperto in materia.