



**Comune di Borgo Valbelluna**  
Provincia di Belluno

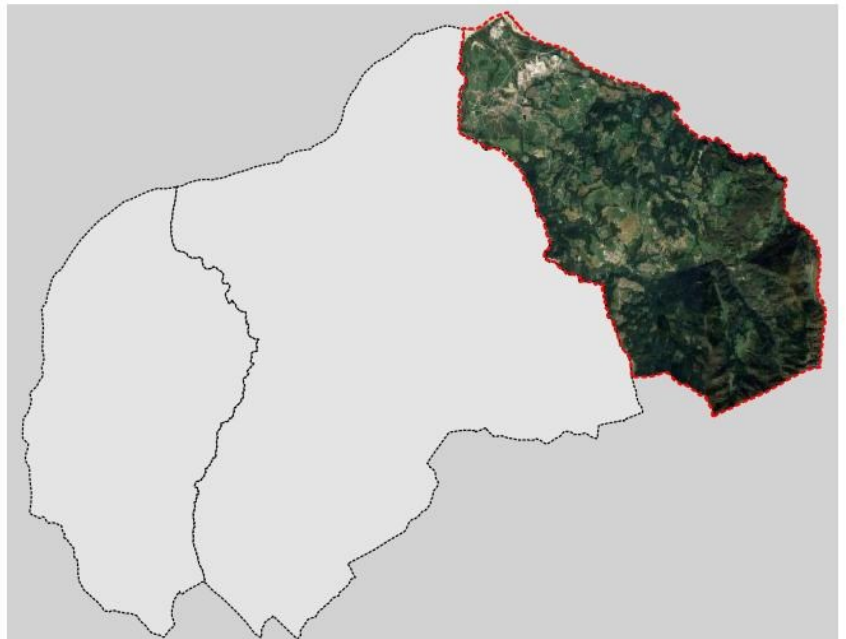
## **P.I. | Variante**

### **Municipio di Trichiana**

Variante di adeguamento REC per le parti non  
aventi incidenza sulle previsioni dimensionali

SETTEMBRE 2025

## Norme Tecniche Operative



#### **Amministrazione Comunale**

Stefano Cesa  
Sindaco

#### **Area Tecnica**

Dott.ssa Erica Fogliata  
Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale  
ed Edilizia Privata

#### PROGETTISTI | RTP

Pian. Terr. Matteo Tres  
Mandatario

Pian.Terr. Alessio Faraon

*Adottato con D.C.C. n. 30 del 09/06/2025  
Approvato con D.C.C. n. 57 del 18/09/2025*



Comune di Borgo Valbelluna  
Provincia di Belluno  
Municipio di Trichiana

P.I. | Variante di adeguamento al R.E.C. per le parti non aventi  
incidenza sulle previsioni dimensionali.

**Norme Tecniche Operative**



## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PARTE PRIMA.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>CAPITOLO 2° - LE NORME URBANISTICHE ATTUAZIONE DEL P.R.G./P.I E<br/>STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO .....</b> | <b>5</b>  |
| ART. 2.1 MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....  | 5         |
| ART. 2.2 PIANI DI RECUPERO .....  | 5         |
| ART. 2.3 CONSORZI URBANISTICO E DI COMPARTO .....   | 6         |
| ART. 2.4 IL P.L. DI INIZIATIVA SPONTANEA.....   | 6         |
| ART. 2.5 IL P.L. DI INIZIATIVA COMUNALE.....  | 7         |
| ART. 2.6 LA CONCESSIONE A LOTTIZZARE .....  | 7         |
| ART. 2.7 LOTTIZZAZIONI.....   | 8         |
| ART. 2.8 L'INTERVENTO DIRETTO.....  | 8         |
| <b>PARTE QUINTA.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>CAPITOLO 19° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E<br/>DEFINIZIONI PARTICOLARI .....</b>                        | <b>11</b> |
| ART. 19.1 INDICI DI FABBRICAZIONE .....   | 11        |
| ART. 19.2 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.....  | 11        |
| ART. 19.3 DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI<br>12   |           |
| ART. 19.4 COSTRUZIONI IN ADERENZA.....  | 14        |
| <b>PARTE OTTAVA.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>NORME URBANISTICHE ATTUATIVE .....</b>   | <b>18</b> |
| ART. 22 NORME GENERALI .....  | 18        |
| ART. 23 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....  | 18        |
| ART. 24 ZONE RESIDENZIALI.....  | 19        |
| ART. 25 AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO,<br>ARTISTICO O DI PREGIO AMBIENTALE - ZONE A .....                | 20        |
| ART. 26 ZONE RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE -<br>ZONE B   | 20        |
| ART. 27 ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE - ZONE C1.....   | 21        |
| ART. 28 ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE - ZONE C2.....  | 22        |
| ART. 29 ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - ZONE D1.....   | 22        |
| ART. 30 ZONE PER IL COMMERCIO - DIREZIONALITA' ARTIGIANALE DI SERVIZIO<br>- ZONE D2   | 23        |
| ART. 31 EDILIZIA A VOCAZIONE RICREATIVA E RICETTIVA - D3 .....  | 24        |
| ART. 32 AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI COMPLESSI AGRO INDUSTRIALI<br>- ZONE D4  | 26        |
| ART. 33 ZONE MISTE - D5 .....   | 26        |
| ART. 33 bis STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI.....  | 28        |
| ART. 33 ter STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO .....   | 28        |
| ART. 34 NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE - ZONE "E".....   | 28        |
| ART. 35 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E1 .....   | 29        |
| ART. 36 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 .....   | 29        |
| ART. 37 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E3 .....   | 30        |
| ART. 37bis - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E4.....   | 32        |
| ART. 38 PARCO TERRITORIALE ATTREZZATO .....   | 33        |
| ART. 39 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER TUTTI GLI INTERVENTI NELLE ZONE E .....   | 34        |
| Art. 40 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SULL'EDIFICATO ESISTENTE .....   | 35        |
| ART. 41 ATTREZZATURE PUBBLICHE .....  | 35        |
| ART. 42 VERDE PRIVATO.....  | 36        |



**Norme Tecniche Operative**

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| ART. 43     | CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI.....                        | 37 |
| ART. 44     | INTERVENTO SULL'ESISTENTE EDIFICATO .....                    | 39 |
| ART. 45     | GRADO DI INTERVENTO 1.....                                   | 40 |
| ART. 46     | GRADO DI INTERVENTO 2.....                                   | 41 |
| ART. 47     | GRADO DI INTERVENTO 3.....                                   | 42 |
| ART. 48     | GRADO DI INTERVENTO 4.....                                   | 43 |
| ART. 49     | GRADO DI INTERVENTO 6.....                                   | 44 |
| ART. 50     | GRADO DI INTERVENTO 7.....                                   | 44 |
| ART. 51     | GRADO DI INTERVENTO 8.....                                   | 45 |
| ART. 52     | GRADO DI INTERVENTO 9.....                                   | 45 |
| ART. 53     | ELEMENTI SIGNIFICATIVI .....                                 | 46 |
| ART. 54     | UNITA' EDILIZIA.....   | 46 |
| ART. 54 bis | SCHEDE UNITA' DI RIFERIMENTO.....                            | 47 |
| ART. 55     | ATTIVITA' PRODUTTIVA DA CONFERMARE .....                     | 48 |
| ART. 56     | TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE .....                               | 48 |
| ART. 57     | ZONA A VINCOLO SPECIALE .....                                | 49 |
| ART. 58     | INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.....                             | 52 |
| ART. 59     | APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE.....                    | 52 |
| ART. 60     | AREE DESTINATE ALL'ESPROPRIAZIONE .....                      | 52 |
| ART. 61     | SERVITU' DEI SOTTOSERVIZI CANALIZZATI .....                  | 53 |
| ART. 62     | TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE.....               | 53 |
| ART. 63     | TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO.....                           | 54 |
| ART. 64     | TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO.....                             | 54 |
| ART. 65     | DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....                            | 54 |
| ART. 66     | SISTEMAZIONI DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI .....  | 55 |
| ART. 67     | RISPETTO DEGLI ALLINEAMENTI.....                             | 55 |
| ART. 68     | DEROGHE .....  | 55 |
| ART. 69     | SANZIONI .....   | 55 |
| ART. 70     | STRUTTURE MOBILI .....                                       | 56 |
| ART. 71     | COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE DI PUBBLICA UTILITA' ..... | 56 |
| ART. 72     | MISURE DI SALVAGUARDIA.....                                  | 57 |
| ART. 73     | ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G./P.I. ....                       | 57 |



## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

---

---

---

#### **CAPITOLO 2° - LE NORME URBANISTICHE ATTUAZIONE DEL P.R.G./P.I E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO**

---

##### **ART. 2.1      MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G/ P.I. è attuato mediante strumenti attuativi o con intervento diretto.

All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G./P.I, il Comune potrà, con deliberazione consigliare, sentito il parere della Commissione Edilizia, ove istituita, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario" (a.i.u.), a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate dalla L.U.R. e dal presente regolamento.

Gli strumenti (o piani) attuativi previsti dall'art. 11 della L.U.R. 61/1985 hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa area.

##### **ART. 2.2      PIANI DI RECUPERO**

Le zone degradate del territorio comunale sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., ovvero possono esserlo con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978, in vista dell'approvazione del piano di recupero per la disciplina del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Qualora il piano preveda gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art. 31 della L. St. 457/1978, nonchè la demolizione e ricostruzione di edifici, può essere consentito il mantenimento della volumetria edificata preesistente, salve le riduzioni conseguenti alla necessaria dotazione delle minime opere di urbanizzazione primaria necessarie.



Il piano di recupero anche di iniziativa privata, che non preveda aumenti di volume sull'area oggetto del piano, può prevedere il mantenimento in tutto o in parte delle distanze dai confini e tra fabbricati preesistenti.

### **ART. 2.3      CONSORZI URBANISTICO E DI COMPARTO**

La realizzazione del Piano Attuativo nelle aree, comprese nell'a.i.u.o nel lotto edificatorio, appartenenti a più proprietari è consentito soltanto se viene costituito il Consorzio di strumento o di comparto, ai sensi degli artt. 18 e 61 della L.U.R., salva la possibilità prevista dal terzo comma dell'art. 60 e dell'art. 62 della stessa legge, il quale dovrà sottoscrivere l'istanza di approvazione dello strumento urbanistico attuativo o di concessione edilizia.

Ad istanza del proprietario, o di un comproprietario di almeno un quarto delle quote di proprietà indivise, può essere concessa proroga ai termini stabiliti con delibera motivata del Consiglio Comunale.

Nel caso di espropriazione ai sensi dell'art. 62, comma quarto, della L.U.R. 61, il proprietario o i proprietari espropriati, purchè rappresentino almeno un quarto del valore degli immobili interessati, possono ottenere la retrocessione dell'intera a.i.u.o. del comparto, prima della cessione al miglior offerente. La domanda di retrocessione deve essere corredata da un dettagliato programma dell'intervento, indicante i termini per la relativa attuazione, ed offrire congrue garanzie della sua realizzazione.

La retrocessione viene disposta in proporzione delle quote di proprietà dei richiedenti, previa approvazione del programma presentato da parte del Consiglio Comunale, che acquisisce all'uopo il parere della Commissione Edilizia Comunale, salva l'adesione -sempre possibile fino all'inizio dei lavori di attuazione- all'istanza degli altri proprietari delle aree comprese nell'a.i.u. La retrocessione comporta l'automatico abbandono della procedura di alienazione al miglior offerente, restando i richiedenti obbligati a rimborsare al Comune le spese dallo stesso sostenute.

Il mancato rispetto dei termini di realizzazione indicati nel programma approvato, comporta l'automatica decadenza della retrocessione disposta, e l'immediato avvio della procedura per l'alienazione al miglior offerente, senza che siano più ammesse domande di retrocessione. Nell'ambito dei comparti edificatori e delle a.i.u., le aree di proprietà pubblica adibite ad uso pubblico non concorrono a formare le quote dei consorzi urbanistici di cui al presente articolo; la volumetria edificabile eventualmente da esse "prodotta" viene attribuita ai proprietari consorziati in proporzione delle quote di rispettiva competenza.

### **ART. 2.4      IL P.L. DI INIZIATIVA SPONTANEA**

Il P.L. è redatto, per zone omogenee ed organicamente definite ad iniziativa, cura e spese di tutti i proprietari delle aree in esso comprese, secondo le relative prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., ed è attuato, previa approvazione del consiglio comunale e nulla osta regionale, sulla scorta della convenzione da stipularsi tra i privati ed il Comune, ai sensi dell'art. 63 L.U.R. 61/1985.

La convenzione, che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L., a cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria RR.II., impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del P.L.

La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorché non cedute al Comune.

I proprietari delle aree comprese nel P.L. potranno costituirsi in Consorzio di lottizzazione, ai sensi dell'art. 870 Cod. Civ.; in tal caso il Consorzio sarà regolato dalle disposizioni contenute nei precedenti articoli.



A carico dei proprietari delle aree comprese nel P.L. saranno tutte le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste nel Piano stesso il cui onere sarà ripartito, in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il Consorzio di cui al precedente comma sia stato costituito; della superficie delle rispettive aree di proprietà, in caso contrario.

## **ART. 2.5 IL P.L. DI INIZIATIVA COMUNALE**

Il Sindaco potrà notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone, alla cui utilizzazione urbanistica il Comune non intende procedere con strumenti di iniziativa pubblica, invito a presentare -previa eventuale costituzione del Consorzio, di cui al precedente articolo- il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento" determinata ai sensi dei precedenti articoli del presente Regolamento, il tutto ai sensi dell'art. 61 L.U.R. 61/1985 entro congruo termine, non superiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

Se, entro il termine, la domanda di approvazione del P.L. venga presentata da alcuni soltanto dei proprietari notificati, si applica l'art. 60, commi dal terzo e seguenti, della L.U.R. 61/1985; se non se ne verifica il presupposto (rappresentato dalla sottoscrizione dell'istanza da parte dei proprietari di almeno tre quarti delle aree), anche al P.L. di iniziativa comunale si applicano il penultimo ed ultimo comma del precedente articolo.

Anche il P.L. redatto d'ufficio potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del P.L. equivale a formale "declaratoria di comparto". Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero P.L., con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.

Il consorzio dei comproprietari di cui agli artt. 870 Cod. Civ. 23 L.U. e 62 L.U.R. è reso obbligatorio all'interno del singolo comparto.

Il P.L. approvato ai sensi dell'art. 61 della L.U.R. dovrà essere notificato ai proprietari delle aree comprese, con invito a dichiarare se intendono procedere sia congiuntamente che separatamente alla sua realizzazione entro congruo termine.

Tale termine non potrà essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del P.L. o del singolo suo comparto dovranno essere rispettati i termini che l'Amministrazione comunale assegnerà per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

In mancanza di comunicazione della formazione del Consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, o del Consorzio di comparto, nel caso siano previsti più comparti, ed in ogni caso, decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente, il sindaco avvierà senza indugio l'espropriazione delle aree comprese nel P.L., o nel singolo comparto in cui sia stato suddiviso; nello stesso modo si procederà ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

In caso di espropriazione si applicheranno le disposizioni contenute nei precedenti articoli, relativi all'attuazione del P.P.E.

## **ART. 2.6 LA CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

La concessione a lottizzare viene rilasciata ai sensi degli artt. 28 L.U. e 60 e seguenti della L.U.R. 61/1985; essa legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. convenzionato.



Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e pur previste dal P.L., è richiesta separata concessione edificatoria.

La trasmissione dell'istanza di approvazione del piano di lottizzazione, corredata dei relativi e necessari progetti, ad opera del sindaco al consiglio comunale è subordinata alla sottoscrizione da parte della ditta lottizzante (se costante di un solo proprietario o del Consorzio dei proprietari) del preliminare della convenzione, redatta secondo apposito schema e corredata dai documenti comprovanti la proprietà delle aree da parte della ditta lottizzante.

## **ART. 2.7 LOTTIZZAZIONI**

Nelle parti appositamente distinte in cartografia, l'insediamento si attua mediante piani di lottizzazione estesi all'intera zona che possono comunque prevedere comparti di minimo intervento. In queste parti essi sono obbligatori e, nel rispetto della vigente disciplina, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita, a richiesta del Sindaco, mediante planivolumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere, compresa l'indicazione di contenitori di rifiuti urbani adeguati all'area interessata;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria e le relative opere, salva la facoltà di cui al quarto comma del precedente articolo 1.13.

Il piano di lottizzazione è comunque obbligatorio ogni qualvolta per l'edificazione siano necessarie nuove opere di urbanizzazione primaria ed il potenziamento di quelle esistenti.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml 5.50 con almeno un marciapiedi alberato della larghezza di ml 2.00.

Il comune può consentire la costruzione di strade della larghezza di 5,00 m a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza, ma gli accessi carrai dovranno essere arretrati a 5,00 m rispetto al ciglio. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del precedente Regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere pertanto piste di accelerazione e decelerazione, isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.

Il comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo di tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

## **ART. 2.8 L'INTERVENTO DIRETTO**

Nelle zone od aree per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.R.G., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre



Comune di Borgo Valbelluna  
Provincia di Belluno  
Municipio di Trichiana

P.I. | Variante di adeguamento al R.E.C. per le parti non aventi  
incidenza sulle previsioni dimensionali.

**Norme Tecniche Operative**

nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Nelle zone soggette a piano attuativo sono ammessi gli interventi singoli o di comparto sulle parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Con la concessione o l'autorizzazione edificatoria, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.C.E., anche al di fuori dei casi contemplati dal presente Regolamento, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle particolari caratteristiche architettoniche o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 23 giugno 1939, n. 1497.



Comune di Borgo Valbelluna  
Provincia di Belluno  
Municipio di Trichiana

P.I. | Variante di adeguamento al R.E.C. per le parti non aventi  
incidenza sulle previsioni dimensionali.

**Norme Tecniche Operative**



## PARTE QUINTA

### **DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE**

---

#### **CAPITOLO 19° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

---

##### **ART. 19.1 INDICI DI FABBRICAZIONE**

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

- 1) Indice di edificabilità fondiaria (i.e.f.) o densità edilizia fondiaria;
- 2) Indice di edificabilità territoriale (i.e.t.) o densità edilizia territoriale;
- 3) Indice di copertura.

Per indice di edificabilità fondiaria (i.e.f.) o densità edilizia fondiaria, si intende il rapporto fra la quantità edificabile (cubatura o volume max costruibile) e la superficie fondiaria corrispondente del lotto disponibile, al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico.

Per indice di edificabilità territoriale (i.e.t.) o densità edilizia territoriale, si intende il rapporto fra la quantità edificabile (cubatura o volume max costruibile) ammessa in una zona omogenea e la superficie complessiva globale a disposizione; tale indice va applicato in particolare in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato; piano di lottizzazione; piano di zona per l'edilizia economica popolare; piano per insediamenti produttivi, ecc.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto ad esso corrispondente. Deve essere misurato considerato per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta quella definita al successivo articolo 19.3.

##### **ART. 19.2 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

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

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore dello strumento urbanistico, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende all'area scoperta di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, individuata dal mappale di pertinenza su cui insiste.

Per detti 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 ad esso corrispondente.



Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare le apposite planimetrie come riportato nello specifico articolo del presente Regolamento Edilizio.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purchè detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, risulti in continuità con il mappale interessato.

### **ART. 19.3 DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

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

- a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal catasto o dall'effettivo rilievo topografico, se vi sono discordanze in atto, al netto degli spazi ad uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, marciapiedi) misurata in proiezione orizzontale:
- b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli oggetti e portici fino alla profondità di ml 2,00 senza sovrastanti corpi chiusi o con corpi chiusi non abitabili. Rientrano in via puramente indicativa i casi di seguito specificati: scale aperte su almeno due lati, corpi interrati con intradosso fino a ml 1,00, sporgenze di falda di copertura, poggiali, pensiline. Non costituiscono superficie coperta i rivestimenti a cappotto termoisolante per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del presente, fino ad uno spessore massimo di cm 12.
- c) altezza del fabbricato: è misurata tra le quote minima e massima individuate come segue:
  - quota minima: - è corrispondente alla quota media della proiezione di tutte le parti edificate che concorrano alla formazione della superficie coperta calcolata:
    - a) sul piano di campagna al naturale preesistente prima dei lavori, quando il fabbricato risulti interrato almeno di 3/4 del suo perimetro (per interrato si intende che il terreno, sia naturale che di riporto, appoggi contro il muro perimetrale) o camera d'aria con sovrastante griglia;
    - b) come media ponderale fra le quote al naturale e/o di scavo quando il fabbricato risulta interrato per meno di 3/4 del suo perimetro;
    - c) sul piano di calpestio di eventuali locali al piano interrato o seminterrato abitabili e/o agibili, non accessori;
    - d) sul terreno di riporto purchè più basso del piano stradale esistente quando detta strada è sopraelevata rispetto al piano di campagna al naturale e quando si verificano le seguenti condizioni:
      - 1. che il fabbricato sia costruito entro una fascia di 50 m. dalla strada stessa (misurazione dal ciglio della strada);
      - 2. che il fabbricato risulti interrato nel materiale di riporto, per almeno 3/4 del suo perimetro;
      - 3. che la superficie piana, formata con materiale di riporto, sia pari ad almeno i 3/4 del lotto minimo riguardante il fabbricato in oggetto;



4. che il nuovo piano di campagna, formato con materiale di riporto, parta direttamente dal piano stradale e che la pendenza massima verso valle non superi il 5% (in questo modo le acque superficiali non vengono scaricate sulla strada). Nel caso il nuovo piazzale, formato da materiale di riporto, parta direttamente dal piano stradale ed abbia la pendenza rivolta verso la strada, si deve prevedere un sistema di raccolta delle acque superficiali per impedire che le stesse invadano la sede stradale.

- quota massima: - è l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura inclinata e sottotetto parzialmente abitabile per quota massima si assumerà la media ponderale; la quota massima va presa per ogni corpo di fabbrica, nel caso in cui l'intradosso del solaio di copertura si trovi a quota diversa; nel computo dell'altezza non si tiene conto dello zoccolo o vespaio non praticabile, del fabbricato, fino a 50 cm. sul piano di campagna naturale, in quanto imposto da esigenze igieniche dell'edificio;

- d) volume dell'edificio: (o quantità edificabile o cubatura) è il volume del solido emergente dal terreno, misurato in funzione dei parametri sopra definiti (superficie coperta ed altezza del fabbricato) ed escludendo, al fine del calcolo degli indici di densità, i soli volumi tecnici relativi.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'uso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmini, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto con altezza media misurata all'intradosso della struttura portante della copertura inferiore a ml 1.60, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, le cabine elettriche, telefoniche ed altri pubblici servizi, silos e simili, contenitori di deposito.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

La misurazione del volume dell'edificio o della cubatura, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione. Saranno esclusi dal computo della cubatura oltre ai volumi riportati nei commi precedenti, i vespai fino a cm. 50 sopra il piano campagna. Sarà, altresì, esclusa dal computo della cubatura totale del volume esistente, anche la realizzazione di un nuovo cordolo di collegamento, necessario per il rifacimento e la ristrutturazione totale della copertura già esistente. Il cordolo non sarà computato solo fino ad un'altezza massima di 30 cm.. Tale intervento è da considerarsi di ristrutturazione edilizia.

- e) numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso un'inscindibile unità abitativa;

- f) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti;



- g) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in modo radiale dalla superficie coperta.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura.

- h) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in modo radiale tra i fabbricati esistenti e/o da realizzare.

Ogni qual volta nel Regolamento Edilizio si legga distanza tra edifici o fabbricati è da intendersi distacco tra i fabbricati.

- i) opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 o successive modificazioni;

- l) opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle di cui all'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 o successive modificazioni;

- m) area libera: quella indicata come di pertinenza urbanistica dell'edificio non occupata dal relativo sedime.

- n) destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poichè queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- residenza;
- attività produttive;
- agricoltura;
- attività terziarie e servizi.

- q) Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni: sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli per la ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazioni di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

#### **ART. 19.4 COSTRUZIONI IN ADERENZA**

In tutti i casi, in cui non sia specificamente vietata, la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti è sempre ammessa. In particolare:



**Norme Tecniche Operative**

- a) La nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G. per la zona su cui insiste;
- b) Per la demolizione e ricostruzione di edifici, può essere consentito il mantenimento della volumetria edificata preesistente, salve le riduzioni necessarie per la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

Il piano di recupero anche di iniziativa privata, che non preveda aumenti di volume sull'area oggetto del piano, può prevedere il mantenimento in tutto o in parte delle distanze.



Comune di Borgo Valbelluna  
Provincia di Belluno  
Municipio di Trichiana

P.I. | Variante di adeguamento al R.E.C. per le parti non aventi  
incidenza sulle previsioni dimensionali.

**Norme Tecniche Operative**



Comune di Borgo Valbelluna  
Provincia di Belluno  
Municipio di Trichiana

P.I. | Variante di adeguamento al R.E.C. per le parti non aventi  
incidenza sulle previsioni dimensionali.

**Norme Tecniche Operative**



## **PARTE OTTAVA**

### **NORME URBANISTICHE ATTUATIVE**

#### **ART. 22      NORME GENERALI**

Ogni attività edilizie, 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) Regolamento edilizio Comunale (R.E.C.);
- 4) P.R.G./P.I. e relative norme tecniche operative.

Per quanto attiene il P.R.G./P.I. lo stesso è costituito da elaborati grafici a varie scale e da norme scritte prescritte.

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.

**ZONE PER SERVIZI** - Nel caso di discordanza fra le distanze dalle strade previste dal P.R.G./P.I. e quelle previste dal vigente Codice della Strada, prevalgono queste ultime.

Il P.R.G./P.I. effettua una ricognizione dei vincoli di carattere anche non urbanistico esistenti sul territorio che discendono da specifiche legislazioni (es. vincolo cimiteriale, vincolo idrogeologico, fasce di rispetto ...).

L'efficacia di tali vincoli prescinde dalla trasposizione cartografica nel presente P.R.G./P.I..

In assenza dell'accertamento dell'esistenza e consistenza di terre d'uso civico e beni regolieri sono fatti salvi gli eventuali diritti e vincoli previsti dalla normativa in materia di usi civici (L. 1766/27 e L.R. 31/94) e Regole ( L. 97/94 e L.R. 26/96 ).

#### **ART. 23      ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio, secondo la grafia del P.R.G./P.I., è suddiviso in:

**ZONE A** cioè parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

**ZONE B** parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;

**ZONE C** parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o scarsamente edificate;



ZONE D parti destinate ad insediamenti per impianti industriali od artigianali e commerciali;

ZONE E parti destinate a zone agricole;

ZONE F parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

ZONE PER SERVIZI - Spazi al servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **ART. 24            ZONE RESIDENZIALI**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.  
Sono ammessi inoltre:

- negozi o botteghe
- studi professionali o commerciali
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati
- laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purchè sia garantito un accesso idoneo
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè
- banche
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie
- ospedali
- macelli
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì pertinenze agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Per ogni nuovo fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti, oltre ad un posto macchina coperto per ogni alloggio, appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati, come precisato nel R.E.C..



Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, nella misura minima di mq 100 per ogni 100 mq, di superficie lorda destinata a dette attività.

Il Sindaco può richiedere un aumento della superficie minima dei parcheggi fino al raddoppio dei minimi sopracitati.

## **ART. 25            AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PREGIO AMBIENTALE - ZONE A**

Viene così definita quella zona dell'agglomerato insediativo urbano che ha conservato nel tempo, totalmente o in parte, la sua organizzazione territoriale nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie.

Ne costituiscono parte integrante anche le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, le strade, le piazze, gli slarghi, il verde privato vincolato, tra essi funzionalmente collegati che vengono considerati parti fondamentali del tessuto connettivo dell'insediamento.

L'edificazione in tale zona si attua mezzo di Piani Attuativi. A concessione singola si attuano gli interventi di cui al V comma nei limiti previsti dallo specifico grado di protezione.

La progettazione dovrà essere preceduta da un'accurata analisi, estesa anche ai mappali contermini, che evidenzii i rapporti formali e dimensionali dell'edificio oggetto dei lavori con l'insieme. Tale analisi dovrà tradursi in una documentazione critica descrittiva, grafica e fotografica nonché planovolumetrica con indicazioni del suolo, della eventuale vegetazione nonché dei rapporti con le aree di uso pubblico.

Purchè non in contrasto con lo specifico grado di protezione sono sempre ammessi interventi di cui alle lettere a), b), d) e c) dell'art. 31 della L. 457/78 e successive modifiche.

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate all'art. 24.

All'interno della Z.T.O. A non sono consentite nuove costruzioni e non sono ammessi incrementi di volume degli edifici esistenti, ad eccezione di quelli tesi a rispondere ad esigenze di carattere igienico-sanitario, nei limiti di cui all'art. 44.

Interventi diversi da quelli previsti dagli specifici gradi di protezione, potranno essere attuati solo dopo l'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di appositi Strumenti Urbanistici Attuativi nei tempi e nei modi da questi stabiliti.

## **ART. 26            ZONE RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE - ZONE B**

In queste parti l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente. Le zone adeguatamente contrassegnate sono soggette a Piano Attuativo.

L'edificazione, subordinata al rilascio della concessione edilizia è soggetta ai seguenti indici:

- a) DESTINAZIONE: art. 24
- b) DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA: 2,5 mc/mq con un decremento massimo del 20% (minimo indice sfruttabile pari a 1,9 mc/mq)



Sono tuttavia ammessi quegli ampliamenti che, nel rispetto dei gradi di protezione, siano indispensabili per adeguamenti igienico-sanitari o razionalizzazione dell'alloggio. Questi ampliamenti, da considerarsi una sola volta, non potranno superare il 15% con un massimo di mc 50 per alloggio mentre, per contro, potranno essere difformi dagli indici stereometrici.

- c) INDICE DI COPERTURA: 40% mq/mq
- d) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 9,00 m e comunque non superiore agli edifici circostanti.
- e) DISTANZA MINIMA DALLA STRADA: 5,00 o allineamento imposto dal Comune
- f) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: 5,00 ml o in aderenza previa convenzione con il vicino
- g) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI: 10 ml. E' consentita la costruzione in appoggio
- h) TIPOLOGIA EDILIZIA: la nuova edificazione seguirà le tipologie indicate nei grafici di progetto.  
Gli interventi sull'edificato esistente saranno consentiti nei limiti delle categorie di intervento indicati per ogni unità edilizia.

Nelle zone B/13 - B/11 - B/10 l'edificazione dovrà rispettare una distanza minima dal ciglio dell'incisione valliva del torrente Marteniga pari a ml 10.

## **ART. 27            ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE - ZONE C1**

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

L'edificazione, subordinata al rilascio della concessione edilizia è soggetta ai seguenti indici:

- a) DESTINAZIONE: art. 24
- b) DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA: 1,5 mc/mq con un decremento massimo del 20% (minimo indice sfruttabile pari a 1,2 mc/mq)
- c) INDICE DI COPERTURA: 25% mq/mq
- d) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 7,50 m.
- e) DISTANZA MINIMA DALLA STRADA: 5,00 ml o allineamento imposto dal Comune
- f) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: 5,00 ml o in aderenza previa convenzione con il vicino
- g) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI: 10 ml. E' consentita la costruzione in appoggio.
- h) TIPOLOGIA EDILIZIA: la nuova edificazione seguirà le tipologie indicate nei grafici di progetto.

Gli interventi sull'edificato esistente saranno consentiti nei limiti delle categorie di intervento indicati per ogni unità edilizia.



## **ART. 28            ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE - ZONE C2**

In dette parti l'edificazione è subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata.

Le zone C2 sono soggetto ai seguenti indici:

- a) DESTINAZIONE: art. 24
- b) DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE: 1,2 mc/mq con un decremento massimo del 20% (minimo indice sfruttabile pari a 1,0 mc/mq)
- c) INDICE DI COPERTURA FONDIARIO: 25%
- d) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 7,50 m.
- e) DISTANZA MINIMA DALLA STRADA verrà fissata dalla normativa edilizia del piano di lottizzazione
- f) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI verrà fissata dalla normativa edilizia del piano di lottizzazione
- g) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI: verrà fissata dalla normativa edilizia del piano di lottizzazione fatte salve le disposizioni di legge in materia.

Per la zona C2/4 in sede di pianificazione attuativa deve essere posta particolare attenzione al sistema di mitigazione degli impatti visivi mediante utilizzo di tipologie estensive con caratteri formali e costruttivi riscontrabili nella tradizione locale.

La progettazione dell'area deve porre in relazione il "sistema degli spazi a terra" con il "sistema dei pieni" in modo da favorire un adeguato rapporto di equilibrio che privilegi le visuali sia sul vicino complesso di origine rurale, che in direzione dell'abitato.

Si consiglia di compattare la localizzazione degli standards primari in posizione contigua all'incrocio stradale prospiciente il fabbricato di origine rurale.

## **ART. 29            ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - ZONE D1**

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti per impianti industriali e artigianali di produzione con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una residenza per il custode o per il dirigente o titolare per ogni complesso insediato, ed avente una volumetria complessiva massima di 500 mc.

Tale residenza è ammessa solo per complessi aventi una volumetria ad uso produttivo superiore a 1000 mc.

Per le residenze esistenti alla data di adozione della presente variante sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 della L.457/78 fino alla lettera d.

In tali zone sono inoltre insediabili uffici connessi con l'industria o l'artigianato, mense, bar ed attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro degli addetti all'industria



nonchè punti vendita esclusivamente connessi alla commercializzazione della merce prodotta dall'attività insediata.

Sono infine insediabili magazzini e depositi con esclusione di complessi agro-industriali.

Le zone adeguatamente contrassegnate sono soggette a piano attuativo.

Indici:

- a) RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO 50% mc/mq
- b) DISTANZA MINIMA DALLA STRADA 10,00 ml
- c) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI 5,00 ml

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine previa convenzione con il vicino confinante

- d) DISTANZA MINIMA FRA EDIFICI 10,00 ml
- e) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI 12,50 ml
- f) All'interno del lotto o su area contigua deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno mq 12 per addetto e comunque non inferiore al 5% della superficie fondiaria per complessi esistenti e al 20% per nuovi insediamenti, realizzata con le dimensioni minime dello stallo indicate dal R.E.C.
- g) All'interno del lotto il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenza ad alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq di area. Nel caso di insediamenti di nuovi complessi la percentuale sarà del 20%.

Nella zona D1/4 la distanza minima dell'edificazione dal ciglio del torrente Tuora e del suo tributario di destra non potrà essere inferiore a ml 10.

Le zone contrassegnate nelle tavole di piano D1/P sono da destinarsi a parcheggio o piazzale a servizio delle attività già esistenti. Tali zone sono inedificabili e non concorrono al calcolo del rapporto di copertura di cui al punto a), e al calcolo dell'area da riservare a parcheggio di cui al punto f) del presente articolo.

### **ART. 30        ZONE PER IL COMMERCIO - DIREZIONALITA' ARTIGIANALE DI SERVIZIO - ZONE D2**

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' ammessa una sola residenza, per ogni complesso insediato, da adibire ad alloggio di custodia, ed avente al cubatura massima di 500 mc. Tale alloggio è ammesso solo per complessi aventi una volumetria commerciale, direzionale e di servizio superiore a 1000 mc.

Le zone adeguatamente contrassegnate sono soggette a piano attuativo.

Indici:

- a) RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA 40% mq/mq



- b) DISTANZA MINIMA DALLA STRADA 10 m
- c) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI 5 m in aderenza
- d) DISTANZA MINIMA DAGLI EDIFICI 10 m o in appoggio
- e) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI 9,50 ml
- f) All'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari al 100% superficie lorda di pavimento commerciale o direzionale.  
Nel caso di insediamenti di artigianato di servizio senza distribuzione commerciale in loco si dovrà riservare a parcheggio mq 12 per addetto e in ogni caso non meno del 20% della superficie fondiaria, realizzata con le dimensioni minime dello stallo indicate dal R.E.C.
- h) Nella formulazione del piano di lottizzazione, ove previsto, il 10% della superficie sarà sistemato a verde con alberature d'alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq.  
Tale superficie è computabile fra quelle elencate dall'art. 25 della L.R. 61/85.

## **ART. 31 EDILIZIA A VOCAZIONE RICREATIVA E RICETTIVA - D3**

### Stato di fatto

Entro la zona rurale a vocazione turistico-ricreativa esistono "unità edilizie" e "nuclei edilizi".

Per "unità edilizie" si intende un intero, autonomo fabbricato.

Per "nuclei edilizi" si intendono centri rurali, formati da aggregazioni di diverse "unità edilizie", con funzione di residenza, attrezzature, impianti produttivi, ecc. I "nuclei edilizi" sono perimetrati nel piano unitamente alle rispettive aree di pertinenza.

"Unità" e "nuclei" sono testimonianze edilizie della cultura rurale tradizionale e della forma mezzadrile di conduzione agraria; per le loro caratteristiche essi possono convenientemente assumere funzioni ricreative e ricettive.

### Obiettivi

Il piano intende promuovere la conservazione delle "unità edilizie" e dei "nuclei edilizi", sia consentendo la permanenza e il potenziamento delle funzioni in essere, sia favorendo l'insediamento in essi di servizi di carattere ricreativo e/o sportivo e/o culturale, di attrezzature ricettive e/o residenziali integrabili alle attività ricreative e sportive previste nella zona circostante.

### Destinazioni d'uso

- Funzioni tradizionali degli insediamenti rurali
- Attrezzature e servizi sportivi
- Attrezzature e servizi per la cura del corpo
- Servizi di ricreazione e di spettacolo
- Funzioni culturali e strutture museali



- Sedi associative
- Servizi di ristorazione
- Attività artigiane di tipo tradizionale
- Commercio di prodotti agricoli locali
- Alloggi e servizi ricettivi anche di tipo alberghiero
- Viabilità e parcheggi
- Installazioni ricreative e impianti sportivi all'aperto

### Attuazione

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ripristino tipologico dei fabbricati, così pure come le opere per la conservazione e per il potenziamento in essi di funzioni e attività tradizionali, sono ammissibili in ogni fase dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico.

Le opere di cui sopra possono essere autorizzate comunque solo sulla base di un progetto unitario della "unità edilizia".

Le opere finalizzate a conferire agli immobili funzioni diverse da quelle tradizionali sono ammissibili in ogni fase dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico solo sulla base di una progettazione unitaria del "nucleo edilizio".

Un regime particolare viene riservato a quel "nucleo edilizio" che venisse eventualmente prescelto come sede della Club House e centro dei servizi ad essa annessi, talchè tale "nucleo" venga a configurarsi come elemento essenziale del primo stralcio di realizzazione del campo di golf.

Gli interventi finalizzati all'insediamento di alloggi e servizi ricettivi anche di tipo alberghiero possono avere corso - quant'anche autorizzati - solo a partire dal momento della messa in esercizio di uno stralcio funzionale e funzionante del campo di golf previsto dallo strumento urbanistico. Per le sole funzioni tradizionali degli insediamenti rurali (residenza, annessi, depositi...) sono consentiti gli interventi di recupero di cui ai commi precedenti anche prima della messa in esercizio di uno stralcio funzionale del campo di golf.

La materia disciplinata dalla presente norma potrà subire tutte quelle liberalizzazioni e/o innovazioni normative che siano previste dalla legislazione nazionale in materia di manutenzione e/o di restauri.

### MODALITA' D' INTERVENTO E INDICI

Gli interventi sulle "unità" e sui "nuclei edilizi" debbono essere improntati in generale a uno spirito di conservazione del carattere edilizio antico e - ove possibile - di valorizzazione di esso. Al fine di limitare le manomissioni alle strutture esistenti, sono ammesse deroghe alle normative vigenti e in particolare a quelle sulle altezze interne e sul rapporto di illuminazione; ma in tal caso il progetto dovrà precisare gli accorgimenti adottati per garantire una idonea agibilità e una adeguata igienicità dei locali.

Gli interventi edilizi debbono comunque compiersi di preferenza con l'uso delle tecnologie tradizionali e con il rispetto delle prassi edilizie locali.

Sono vietati aumenti delle cubature esistenti, rimanendo ammessi solo il recupero del volume dei porticati e l'eventuale recupero delle volumetrie ottenute dall'abbattimento di



superfettazioni, di ampliamenti recenti delle unità edilizie antiche o comunque di manufatti privi di valore architettonico.

Volumi interrati, volumi tecnici in elevazione, volumi coperti qualora essi siano aperti su tutti e quattro i lati e serre che non possano in nessun modo assumere una diversa funzione edilizia non costituiscono cubatura ai fini del calcolo delle volumetrie.

Sulle aree di pertinenza è ammessa la costruzione di murature - siano esse di recinzione o di sostegno - a condizione che esse siano realizzate a secco, per la parte visibile, secondo le procedure tradizionali. E' ammessa altresì la costruzione di ricoveri per attrezzi, di serre praticabili e di eventuali installazioni a servizio degli utenti del nucleo, a condizione che la superficie coperta di tali manufatti non superi i 40 mq. e la cubatura i 100 mc.

Nella zona prevista in località CASE NATE, PONTESEL, è ammesso esclusivamente l'utilizzo ad uso campeggi con esclusione di movimenti di terra e divieto di realizzare volumi abitabili ad eccezione delle strutture con carattere di reversibilità a stretto supporto dell'attività secondo i parametri di cui alla L.R. 03.07.1984 n. 31 e successive modifiche.

Non è in ogni caso ammessa la costruzione di volumi negli ambiti contraddistinti quale terreno scadente o pessimo nella carta delle penalità ai fini edificatori (tavola di analisi 10.9 allegata al P.R.G.).

#### **ART. 32 AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI COMPLESSI AGRO INDUSTRIALI - ZONE D4**

Sono tali quelle aree definite dalla L.R. n° 24/85 art. 2 punti f) e g).

Tali zone sono soggette ai seguenti indici:

- a) Indice di copertura fondiario 40%
- b) Distanza dalle strade e dai confini ml 50.00
- c) Distanza dalle zone edificate, edificabili e dalle sorgenti, come stabilito dall'art. 6 della L.R. 24/85
- d) E' ammessa la costruzione di una residenza nel rispetto della citata L.R. 24/85 art. 6
- e) Prevalgono in ogni caso i parametri stabiliti con Deliberazione della Giunta Regionale n. 7949 del 22.12.1989.

La edificazione nell'area D4/1 è condizionata alla messa in opera di interventi di bonifica del sottofondo e di smaltimento delle acque stagnanti.

#### **ART. 33 ZONE MISTE - D5**

In queste parti sono consentiti insediamenti di piccole aziende a conduzione artigianale e commerciale di tipo familiare e potranno trovare ubicazione locali e spazi di deposito ad uso servizi, magazzini, ricovero automezzi, lavorazioni materiali all'aperto, deposito e produzione manufatti, ecc.



Sono consentite le residenze dei titolari delle attività o di addetti alla custodia con un massimo di mc 500.

Valgono le seguenti norme:

- 1) Superficie fondiaria: la superficie fondiaria non deve essere inferiore a 1000 mq;
- 2) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%;
- 3) Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non deve superare i ml 7,00;
- 4) Distanza della strada: la distanza dalla strada non deve essere inferiore a ml 10 per le strade comunale o di categoria superiore e di ml 5,00 per le strade di lottizzazione;
- 5) Distanza dal confine: la distanza dal confine non deve essere inferiore a m 5,00; è ammesso l'abbinamento dei lotti e la costruzione in aderenza;
- 6) Parcheggi: All'interno del lotto o su area contigua deve essere riservata a parcheggio un'area pari a quanto stabilito dalla L.R. 15/2004. Nel caso di insediamenti di artigianato di servizio senza distribuzione commerciale in loco si dovrà riservare a parcheggio mq 12.00 per addetto e in ogni caso non meno del 10% della superficie fondiaria. L'area a parcheggio dovrà essere realizzata con le dimensioni minime dello stallo indicate dal R.E.C..
- 7) Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml 10,00.

Le direttive a carattere generale al fine di addivenire ad un insediamento edilizio ordinato e congruo con l'ambiente sono:

- 1) Adozione di forme planimetriche semplici, aventi sagoma limite a forma quadrata o rettangolare, che nel caso di edifici a schiera siano ampliate per aggregazione;
- 2) Adozione di coperture regolari a livelli il più possibile costanti;
- 3) Adozione di poggiali in nicchia o comunque contenuti entro la sagoma dell'edificio;
- 4) Esclusione di pensiline, tettoie ecc.; qualora occorresse una protezione di parte dell'edificio potranno essere costituite da corpi di fabbrica aventi un oggetto di luce limitata;
- 5) Esclusione di scale esterne a meno che non interessano gli scantinati;
- 6) Chiarezza di alternanza tra pieni e vuoti e l'adozione di bucature modulari tra loro;
- 7) Esclusione di rivestimenti non strutturali; qualora venga adottato un paramento intonacato l'uso di materiali adeguati con finiture civili (esclusione di graffiati, strollati, ecc.) e tinte a calce;
- 8) Per le opere di recinzione sia esclusa qualsiasi struttura muraria e siano unificate per tutto l'intervento.

L'accesso alla zona D5/12 non dovrà avvenire direttamente dalla strada provinciale ma dalla viabilità esistente che potrà essere eventualmente potenziata.



### **ART. 33 bis    STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI**

I Piani attuativi già approvati alla data di adozione del P.R.G./P.I. e non ancora ultimati, conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa convenzione.

Per le parti non ancora attuate è ammessa la presentazione di un nuovo strumento attuativo in adeguamento alle prescrizioni fissate dalla presente variante al P.R.G./P.I. Alla scadenza di ciascun piano attuativo, le parti non ancora attuate saranno soggette alle norme della zona prevista dal P.R.G./P.I., fatta eccezione degli indici di edificabilità che vengono riconfermati al pari delle aree già adibite nello strumento attuativo a standard e viabilità.

### **ART. 33 ter    STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**

Negli ambiti appositamente individuati in planimetria di progetto, è obbligatorio il ricorso preventivo allo strumento attuativo. Le aree per servizi dovranno essere rapportate alle quantità previste all'art. 25 della L.R. 61/85, almeno in relazione alle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree produttive così perimetrate, lo standard sarà equivalente a quello prescritto in relazione alle zone di espansione.

### **ART. 34        NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE - ZONE "E"**

Nelle zone classificate agricole ogni intervento viene disciplinato dalla Legge Regionale 5.3.1985 n. 24, dalla Legge Regionale n. 61/85 e dalle presenti norme tecniche operative.

La classificazione in sottozone E1, E2, E3, E4 è finalizzata alla salvaguardia dell'uso del suolo e delle risorse naturali ed è stata predisposta utilizzando parametri fisici, socio-economici e storico-paesaggistici.

Il territorio comunale, se non soggetto ad altro azionamento e/o vincolo, è classificato secondo le seguenti zone:

- E1    Aree interessate dai boschi comunali e privati nelle quali sono consentiti interventi edilizi ex novo ad uso annesso rustico di dimensioni ridotte.
- E2    Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva comprendenti le aree del territorio maggiormente vocate all'agricoltura e in cui sono ammesse costruzioni di annessi rustici o costruzioni ad uso agricolo.
- E3    Aree di fondovalle utilizzabili sia per scopi agricolo produttivi che per scopi residenziali e aree agricolo pastorali.  
In queste zone sono ammesse costruzioni di annessi rustici, case di abitazione e cambio di destinazione d'uso dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85.
- E4    Aree destinate all'organizzazione dei centri rurali - zone urbanizzate.  
Sono in ogni caso fatte salve le distanze imposte dal vigente Codice della Strada.



## **ART. 35            ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E1**

Le zone E1 sono prevalentemente coperte da boschi, sia di proprietà pubblica che privata.

All'interno di queste zone non viene consentita la realizzazione di nessuna nuova costruzione ad uso residenziale; sui manufatti esistenti sono consentite solo operazioni secondo i "gradi di protezione" urbanistici ed edilizi indicate nelle tavole di progetto.

E' concessa la costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, anche su più piani, pari al rapporto di copertura dello 0,2% del fondo rustico fino ad una superficie massima complessiva di mq 100, escluso l'esistente.

Tali limiti possono essere superati previa formazione ed approvazione da parte del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura di un piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamento CEE n. 797 recepito dalla R.V. con delibera n. 230 del 24.7.86 e successive modificazioni) che dimostri come le nuove costruzioni siano strettamente connesse ed in funzione della conduzione del fondo.

Per le zone E1 vengono fissati i seguenti parametri:

- a) Superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, non superiore allo 0,2% della superficie del fondo rustico con un massimo di mq 100.
- b) Altezza massima fuori terra ml 6,00 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento.
- c) Distanza dai confini: il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml 10,00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante.
- d) Distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10,00; per le altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/85. Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici intensivi, valgono le distanze fissate con D.G.R. 7949/89 oltre a quanto previsto dall'art. 32.12 del R.E.C..
- e) Distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml 10,00, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentieri, mulattiere, ecc.) la distanza può essere ridotta a ml 5,00.  
Sono fatte salve la fasce di rispetto previste dal P.R.G./P.I. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.
- f) Il fondo rustico deve essere costituito da un'unica superficie senza soluzioni di continuità;  
non è consentito l'accorpamento di lotti anche se insistono su Zone Territoriali Omogenee dello stesso tipo.

## **ART. 36            ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2**



Nelle zone classificate E2 sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3-4-6-7 della L.R. 24/85.

Per le zone E2 vengono fissati i seguenti parametri:

Annessi rustici:

- a E' concessa la costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1% del fondo rustico fino ad un massimo di mq 200 e con un minimo di mq 40.  
Tali limiti possono essere superati previa presentazione di una relazione agronomica, a firma di tecnico abilitato in materia, che descriva e dimostri il nesso funzionale tra la conduzione del fondo e la costruzione dell'immobile.  
Per quanto riguarda gli altri parametri metrici sono validi quelli riportati alle lettere successive per gli interventi residenziali.

Residenze:

Qualsiasi intervento di nuovo impianto per la residenza è subordinato alla presentazione di una relazione agronomica, a firma di tecnico abilitato in materia che descriva e dimostri il nesso funzionale tra la conduzione del fondo e la costruzione dell'immobile.

- b Densità edilizia fondiaria: deve essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 24/85.
- c Altezza massima fuori terra ml 7,50 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento.
- d Distanza dai confini: il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml 10, riducibile a ml 5,00 per gli ampliamenti; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante.
- e Distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10,00; per le altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/85. Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici intensivi, valgono le distanze fissate con D.G.R. 7949/89 oltre a quanto previsto dall'art. 32.12 del R.E.C..
- f Distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml 10,00, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile con mezzi agricoli (sentieri, mulattiere, ecc.) la distanza può essere ridotta a ml 5,00.  
Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G./P.I. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.

E' consentita la realizzazione di manufatti con struttura metallica e teloni superiori atti al ricovero stagionale di prodotti o mezzi agricoli nel rispetto delle caratteristiche previste dal R.E.C..

## **ART. 37 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E3**

Nelle zone classificate E3 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3-4-5-6-7 della L.R. 24/85 con l'esclusione degli insediamenti di tipo agro-industriale (7 comma art. 6).



**Residenze:**

qualsiasi intervento di nuovo impianto per la residenza, fatta esclusione degli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 24/85, è subordinato alla presentazione di una relazione agronomica, a firma di tecnico abilitato in materia, che descriva e dimostri il nesso funzionale tra la conduzione del fondo e la costruzione dell'immobile.

L'applicazione dell'art.5 della L.R. 24/85 è consentita limitatamente alle zone esterne agli ambiti boscati e qualora sia dimostrata l'inesistenza all'interno del fondo rustico di eventuali costruzioni ad uso abitativo in aggiunta alla casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente.

Per le zone E3 vengono fissati i seguenti parametri:

**Annessi rustici:**

- a) E' concessa la costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico fino ad un massimo di mq 800. A tale limite è ammessa deroga esclusivamente per gli insediamenti agrozootecnici esistenti, unicamente in presenza di un Piano di Sviluppo Aziendale valutato dall'I.R.A. e approvato dall'Amministrazione Comunale.  
Per quanto riguarda gli altri parametri metrici sono validi quelli riportati alle lettere successive per gli interventi residenziali.

**Residenze:**

- b) Densità edilizia fondiaria: deve essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 24/85.
- c) Altezza massima fuori terra: ml 7,50 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento.
- d) Distanza dai confini: il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante.
- e) Distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10,00, riducibile a ml 5,00 per gli ampliamenti; per le altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/85. Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici intensivi, valgono le distanze fissate con D.G.R. 7949/89 oltre a quanto previsto dall'art. 32.12 del R.E.C..
- f) Distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml 10,00, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile con mezzi agricoli (sentieri, mulattiere, ecc.) la distanza può essere ridotta a ml 5,00.  
Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G./P.I. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.

E' consentita la realizzazione di manufatti con struttura metallica e teloni superiori atti al ricovero stagionale di prodotti o mezzi agricoli purchè nel rispetto delle caratteristiche previste dal R.E.C..



## **ART. 37bis - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E4**

Nelle zone classificate E4 sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, eventuali espansioni o nuove costruzioni, l'installazione di attività economiche e commerciali e di servizi connessi alla residenza (piccolo artigianato di servizio, modeste attività strettamente connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, aree per standards, ecc.) e l'adeguamento o nuova costruzione di annessi rustici con l'esclusione degli allevamenti o insediamenti produttivi industriali di consistenti dimensioni.

In queste zone è ammessa inoltre la costruzione di fabbricati da destinarsi a piccoli allevamenti. E' comunque fatto salvo quanto disposto dalle norme di polizia sanitaria vigenti in materia.

Per piccoli allevamenti si intendono quelli avi-cunicoli per l'autoconsumo dell'azienda, quelli bovini per un numero di capi non superiore a 10 e quelli suini per un massimo di 5 capi.

Le concimaie devono essere ubicate, ove possibile, esternamente alla zona E4 e comunque nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Gli allevamenti di cui sopra devono essere realizzati in modo da non arrecare fastidio, molestia o essere nocivi alla residenza. Si rimanda inoltre a quanto previsto dall'art. 32.12 del R.E.C..

Per le zone E4 sono fissati i segg. parametri:

a - Indice fondiario di edificazione: 0,80 mc/mq (ogni edificio di nuova edificazione estende un vincolo di inedificabilità al solo terreno necessario alla sua realizzazione, con un minimo di 600 mq; per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante, non si applica il minimo dei 600 mq) con i seguenti limiti:

1. residenze: volume minimo mc 300 e massimo mc 800 per ogni fabbricato
2. annessi rustici o altri servizi: volume minimo mc 100 e massimo mc 480 per ogni fabbricato.

b- Altezza degli edifici: non potrà essere superiore a ml 7,50 e minore di ml 3,50 o adeguarsi a particolari allineamenti altimetrici imposti dall'A.C.

c- La distanza dai confini non potrà essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml 3,00; nel caso di preesistenza e nel rispetto di particolari allineamenti è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; di norma il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 6,00; per gli annessi rustici o a servizio della residenza le distanze possono essere ridotte a ml 3,00; restano sempre salvi i disposti di altre norme e regolamenti vigenti.

d- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml 5,00 salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonabile o percorribile da mezzi agricoli, la distanza può essere ridotta a ml 3,00; sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G./P.I. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.

e- Le nuove costruzioni dovranno avere una tipologia in armonia con quelle di pregio circostanti.



- f- La superficie coperta minima non dovrà superare il 30% della superficie fondiaria con un minimo di mq 85 per le residenze e di mq 30 per gli annessi rustici o a servizio della residenza.

Relativamente alla zona E4/21:

- la zona E4/21.1 sarà disciplinata con la normativa sopraccitata;
- la zona E4/21.2, sarà normata con la specifica scheda unità di riferimento e relativa alla norma di cui all'art. 54dis.

## **ART. 38 PARCO TERRITORIALE ATTREZZATO**

### Stato di fatto

La zona, tradizionalmente a destinazione rurale, è caratterizzata da un elevato valore ambientale e può egregiamente ospitare funzioni ricreative e sportive.

### Obiettivi

Obiettivo di piano è l'insediamento in detta zona di attrezzature, infrastrutture, impianti e servizi che consentano di integrare esercizio di attività ricreative-sportive e tutela del contesto ambientale.

In quest'ottica il piano presuppone modeste sistemazioni idrauliche, paesistiche e viarie, modellazione del suolo mediante asporto e apporto di terreno, opere di drenaggio piantumazioni, recinzioni, ecc., e prevede specificatamente la realizzazione di un campo di golf da 18 buche.

I movimenti di terra dovranno comunque essere contenuti al minimo indispensabile evitando, di norma, la eliminazione delle piante in filare o in macchia esistenti.

Dovranno in ogni caso essere rispettati i caratteri e la morfologia del sito, evitando rimodellamenti del terreno non indispensabili, l'asfaltatura e la realizzazione di nuove strade di penetrazione, in favore dell'utilizzo di quelle già esistenti di cui sono ammessi modesti allargamenti.

Eventuali interventi sui corsi d'acqua dovranno garantirne la permanenza del carattere prossimo-naturale del sito.

La realizzazione degli interventi è comunque subordinata all'approvazione di apposito strumento urbanistico attuativo.

### Destinazione d'uso

E' ammesso l'insediamento di attività ricreative e sportive che non comportino volumi fuori terra, e la realizzazione di parcheggi scoperti, purchè non asfaltati e idoneamente schermati attraverso l'uso della vegetazione.

Non è ammessa inoltre la realizzazione di volumi abitabili. Potranno invece essere utilizzati i volumi esistenti, da adibire a destinazione d'uso di supporto alle attività consentite nella zona.

### Attuazione



La sistemazione dell'area e la realizzazione delle infrastrutture previste all'interno della zona rurale a vocazione ricreativo-sportiva verranno attuate attraverso iniziativa privata, senza oneri finanziari per il Comune.

L'insediamento delle destinazioni previste dal piano si può attuare per stralci.

Nella eventualità che il campo da golf sia attuato per stralci, ciascuno stralcio dovrà essere di 9 (nove) buche e dovrà comportare la realizzazione di quella parte del sistema stradale delineata dal piano che interessa lo stralcio medesimo.

Il campo deve essere progettato in modi corrispondenti agli standards adottati dalla Federazione Italiana Golf.

In particolare esso deve avere: un campo pratica regolamentare; una lunghezza totale del percorso di gioco non inferiore a mt 6.200; 72 par.

Prima di procedere alla piantumazione di alberature d'alto fusto a corredo del campo di golf, deve essere richiesto il parere dell'Azienda Forestale dello Stato, per quanto concerne la scelta delle essenze arboree.

Il campo di golf, viene realizzato con intervento diretto, così come vengono realizzati con intervento diretto i parcheggi.

Le aree destinate a parcheggio della Club House possono essere attrezzate per stralci, il cui dimensionamento sarà determinato dal grado di frequentazione del campo di golf.

Le aree alberate e/o boscate possono essere utilizzate, oltre che per le destinazioni d'uso di cui alla presente norma, per la organizzazione di percorsi di footing, jogging, trekking, "percorsi di vita" e simili, e per ricerche naturalistiche e ornitologiche.

## **ART. 39            PRESCRIZIONI EDILIZIE PER TUTTI GLI INTERVENTI NELLE ZONE E**

Ogni intervento edilizio nelle zone agricole deve essere realizzato con tipologia tradizionale.

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

Dovranno essere impiegati preferibilmente materiali consoni all'accostamento con le preesistenze edificate: le coperture saranno di preferenza a coppo, le superfici murarie saranno di norma a rasosasso o intonacate a grezzo o a civile, , nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C.. .

E' di norma vietata l'intonacatura delle vecchie murature a sasso.

E' vietato l'uso di grondaie e pluviali in plastica. Serramenti, oscuri, ringhiere e parapetti saranno preferibilmente in legno. Gli avvolgibili saranno consentiti su particolari e documentate esigenze oppure in caso di preesistenze.



## **Art. 40 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SULL'EDIFICATO ESISTENTE**

### - Prescrizioni edilizie per gli interventi nelle zone "E"

Gli interventi sui fabbricati esistenti saranno consentiti nei limiti stabiliti dai "Gradi di Intervento" previsti per ogni unità edilizia.

Ogni intervento edilizio nelle zone agricole deve essere realizzato nell'ambito delle tipologie tradizionali.

Gli edifici a corpo singolo avranno coperture a due 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 coperture saranno di preferenza in coppi; le superfici murarie saranno di norma a raso sasso o intonacate a grezzo o a civile, nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C..

E' di norma vietata l'intonacatura delle vecchie murature a sasso.

Le grondaie dovranno avere unicamente sezione semicircolare e i pluviali sezione circolare; i materiali da impiegarsi per la realizzazione di queste opere potranno essere il rame, l'alluminio o la lamiera zincata preverniciata.

I serramenti e gli scuri dovranno essere preferibilmente in legno; non sono ammesse controfinestre esterne. Gli avvolgibili saranno consentiti su particolari e documentate esigenze oppure in caso di preesistenze.

Le ringhiere e i parapetti saranno preferibilmente in legno.

I camini dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche simili a quelle tradizionali.

Per gli edifici o parti di edificio, previsti con paramento esterno in pietra, dovrà essere eseguita la sola rabboccatura delle fughe; non sono ammessi paramenti esterni in cotto a vista.

In caso di restauro, anche con cambiamento di destinazione d'uso per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, si dovrà operare con strutture non precarie e con perfetto adeguamento alle norme igieniche.

Il restauro deve essere operato rigorosamente nel rispetto delle caratteristiche tradizionali dell'edificio con recupero di ogni parte originaria, ripristino con metodologie e materiali tradizionali delle parti degradate o manomesse, demolizione senza recupero del volume delle superfetazioni.

## **ART. 41 ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Queste zone sono destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale.



IC: destinate alle attività di interesse collettivo che richiedono o meno l'edificazione di manufatti edilizi, realizzati e gestiti da Enti Pubblici o privati.

Nel caso sia necessaria la realizzazione di manufatti, particolare cura dovrà essere riservata, nella progettazione ai loro rapporti con le zone circostanti e con l'abitato in genere. Dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:

- densità edilizia territoriale: 1,5 mc/mq
- densità edilizia fondiaria: 2,00 mc/mq
- altezza massima dei fabbricati: 10,00 ml
- almeno il 20% della superficie fondiaria sarà sistemato a verde
- distanza dai confini 5,00 ml e dal ciglio stradale 10,00 ml

SC: (asilo, scuola elementare, scuola media, ecc.) destinate alle attività scolastiche ed alle aree di pertinenze di queste.

Valgono i parametri previsti per le zone IC.

VP: destinate a spazi pubblici quali parchi ed aree giochi per bambini.

Vi sarà consentita la edificazione, a cura del Comune, di attrezzature mobili o fisse pertinenti a tali usi.

F: destinate a parcheggi pubblici per coprire le esigenze delle zone già edificate.

Nelle zone C di nuova edificazione i parcheggi necessari verranno ricavati secondo le indicazioni dei Piani di Lottizzazione.

SP: destinate agli impianti sportivi.

Per tali zone si adottano i parametri relativi alle zone IC.

Gli interventi sull'edificato esistente sono consentiti nei limiti delle categorie d'intervento indicati per ogni unità edilizia.

## **ART. 42 VERDE PRIVATO**

Tali zone hanno lo scopo di isolare gli originari nuclei urbani dalle nuove aree urbanizzate in modo da creare tra essi delle soluzioni di continuità.

Queste aree possono considerarsi come agricole E2 a tutti gli effetti con le seguenti limitazioni:

- devono mantenere la loro destinazione culturale attuale salvo i normali avvicendamenti stagionali e annuali
- è vietata qualsiasi nuova costruzione sia residenziale che di servizio all'agricoltura
- sulle costruzioni esistenti si può intervenire con la manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, risanamento e adeguamento statico e igienico
- è vietata la demolizione per ricostruire

È concessa la realizzazione di accessi carrai e strade di servizio ai fabbricati esistenti o a fabbricati da erigersi nelle zone edificabili confinanti e dovranno essere realizzate in



pavimentazioni non impermeabilizzanti (es. blocchetti autoportanti grigliati verdi) escludendo l'asfalto.

## **ART. 43 CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI**

### 1) Allineamenti

Ove indicati obbligano gli interventi di edificazione o ampliamento a uniformarsi alla prescrizione allineando i parametri marcati in tutto o in parte al filo prescritto.

### 2) 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 m 2,50, nè altezza netta inferiore a m 2,30.

Le zone porticate non possono essere chiuse con successivi interventi nè possono alloggiare bussole d'ingresso.

Il volume non è considerato volume edificato.

### 3) Passaggi coperti

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

I volumi relativi non sono computati fra i volumi edificati.

### 4) Sagome limite dei nuovi edifici

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

### 5) Progettazione unitaria (U)

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

- a) 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.
- b) 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 oscuri, gli infissi, le gronde, le pavimentazioni esterne, le tinteggiature, la foggia dei camini, i materiali e le tecniche d'intervento.
- c) I colori andranno graduati tono su tono.  
Sono vietate tinteggiature diverse e contrastanti per porzioni di uno stesso edificio.



- d) Sono vietati trattamenti diversi delle superfici d'intonaco (graffiato, gofrato, spruzzato, spazzolato, ecc.).  
L'intonaco sarà di norma a civile o a grezzo, omogeneo per tutti gli edifici. Le abitazioni a sasso dovranno essere mantenute a facciavista, è ammessa la loro stilatura a raso sasso ma è comunque vietata l'intonacatura esterna.
- e) 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.
- f) Le corti interne andranno ripulite da ogni superfetazione. Pollai, stie, baracche, cataste, cassette, garages ed altri volumi fissi, dovranno essere demoliti o accorpati in posizione idonea.
- g) La pavimentazione esterna dei cortili e delle parti comuni, dovrà essere omogenea e sempre conseguente alla originaria (sasso, cotto, pietra, prato).
- h) La corte andrà intesa come spazio pedonale libero, i veicoli, per quanto possibile, dovranno trovare parcheggio all'esterno della corte.
- i) I muretti in sasso che delimitano la strada, dovranno essere ripristinati e i nuovi muretti andranno costruiti con la stessa pietra locale.
- l) Permangono i vincoli sulle essenze arboree, e sulla conservazione di particolari piantumazioni: viali alberati, broli, carpenade, cesure, ecc.

#### 6) Unità minima di intervento

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

#### 7) Andamento delle falde dei tetti

Le frecce indicano le direzioni di pendenza delle falde.

#### 8) Coni visuali significativi

Entro l'area indicata dai coni visuali e per una distanza di m 100 dal vertice è vietata ogni edificazione.

I volumi pertinenti a tali aree possono essere trasferiti su lotti contigui fuori dal cono visuale.

#### 9) Percorsi pedonali

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

#### 10) Scalinate

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

#### 11) Filari alto fusto



E' prescritto il mantenimento di essenze ad alto fusto per filari di particolare valore ambientale..

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

#### 12) Piazze pedonali

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

#### 13) Corti

Le corti, ripulite da ogni superfetazione, vanno considerati spazi comuni di pertinenza delle residenze e come tali non possono essere frazionate con recinzioni, muretti, cordone, ecc. Gli edifici prospettanti le corti, limitatamente alle fronti che affacciano sulle corti stesse sono da considerarsi a progettazione unitaria.

#### 14) Piazze coperte

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

#### 15) Altezze particolari

Indica particolari altezze prescritte per singoli interventi edilizi.

#### 16) Viabilità di progetto

Sulle aree per la viabilità di progetto e sulle relative fasce di rispetto è vietata ogni edificazione.

### **ART. 44 INTERVENTO SULL'ESISTENTE EDIFICATO**

#### 1 - 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.

#### 2 - Tutti gli interventi

Sugli edifici schedati privi di numerazione nella grafia 1:2000, sono operabili tutti gli interventi nel rispetto della normativa generale di P.R.G./P.I. e del Regolamento Edilizio Comunale. Per gli edifici non schedati il Grado di Protezione verrà stabilito dalla C.U. con riferimento ad edifici consimili esistenti in zona.

#### 3 - Limite massimo di ampliamento

Indica l'inviluppo massimo ammissibile per interventi di ampliamento.

#### 4 - Gradi di intervento

Sono previsti per gli edifici esistenti i gradi di intervento più avanti specificati.



Per i fabbricati già esistenti ad uso residenziale insistenti nelle aree "A" delle tavole di progetto, compatibilmente con il loro singolo grado di intervento, e per motivate e dimostrate esigenze e necessità di adeguamento igienico – sanitario, è ammesso in deroga ai soli indici previsti dal P.R.G./P.I., un ampliamento massimo pari a 50mc. totali, anche senza la presentazione di un Piano di Recupero perché si inserisca armonicamente con il resto del fabbricato e del medesimo contesto urbano.

Tale intervento è da considerarsi di ristrutturazione edilizia.

Mediante presentazione di una relazione tecnica storica o di un Piano di Recupero su motivate e dimostrabili caratteristiche tipologico edilizie ed esigenze progettuali sarà possibile modificare di un grado la protezione nel rispetto dei parametri di zona, mediante deliberazione del consiglio comunale.

Ogni richiesta di intervento, ad esclusione della manutenzione ordinaria e della manutenzione straordinaria, dovrà essere corredata da una relazione che illustri lo stato di conservazione dell'edificio e il suo inserimento nel contesto con esauriente documentazione fotografica.

## **ART. 45 GRADO DI INTERVENTO 1**

### - 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, nonché da una documentazione fotografica estesa al contesto.
- 2) Ogni operazione dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali affini a quelli dell'epoca cui si fa prevalere riferimento, desumendo ciò dall'analisi storica di cui al punto 1.
- 3) Le murature perimetrali, di spina, divisorie dell'edificio non potranno essere variate nè sostituite.  
Ogni intervento su paramenti murari dovrà essere, se possibile eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera. In caso di opere di consolidamento statico saranno da preferire interventi leggeri che non compromettano l'essenza dei materiali originari.
- 4) Non sono in genere sostituibili nè modificabili, salvo accordi particolari con la competente Soprintendenza, i solai, l'orditura del tetto e le scale, salvo qualche elemento che può essere rifatto con materiali e forme originari.  
Sono eseguibili piccoli interventi di sostituzione di elementi deteriorati.
- 5) Il manto di copertura originario va mantenuto (sia esso in coppi, lastre di pietra, embrici di cotto, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C..
- 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.



- 7) Il vincolo riguarda non solo il paramento murario, ma anche gli infissi interni ed esterni, i portoni, i poggiosi, i camini e qualsiasi altro elemento architettonico; non è ammessa l'apertura di nuovi fori sulle pareti esterne.
- 8) Spesso questi edifici presentano pavimenti "alla veneziana" permene per essi il vincolo di conservazione e restauro.  
Tale vincolo è esteso a pavimenti in pietra o altro (acciottolato purchè originario, piastrelle alla veneta, legno di pregio, ecc.).
- 9) Gli spazi interni (corti, giardini, carpenade, broli, cesure, ecc.) devono essere liberati da strutture anche non fisse. Le eventuali nuove piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.
- 10) Non è ammesso alcun aumento di volume.

## **ART. 46 GRADO DI INTERVENTO 2**

### - Risanamento conservativo

- 1) Ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto e giustificato da un'analisi storica idonea e da una documentazione fotografica estesa al contesto.
- 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, così pure eventuali affreschi.  
Le murature perimetrali, e di spina degli edifici, non sono sostituibili nè modificabili, ogni intervento dovrà essere eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera.
- 4) Non sono modificabili i solai, le scale, l'orditura del tetto, ma sono sostituibili le parti deteriorate, con elementi dello stesso materiale, e con tecnologie affini alle originarie.
- 5) Il manto di copertura originario va mantenuto, salvo diversa prescrizione, nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C..
- 6) L'assetto dei fori di facciata va recuperato ove possibile con ricerca delle antiche aperture.
- 7) I serramenti e gli oscuri dovranno essere in legno, salvo diversa prescrizione, sono vietati i serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico, perlature sulle superfici esterne, modanature ed ogni intervento falso antico.
- 8) E' prescritto il restauro di pavimentazioni particolari interne od esterne, per acciottolati "cogolà" e rivestimenti in pietra degli esterni. E' vietato l'impiego, all'esterno, di cemento, piastrellature, marciapiedi in marmo variegato.



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

Le eventuali piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.

- 10) Non è ammesso alcun aumento di volume.

#### **ART. 47 GRADO DI INTERVENTO 3**

##### - Restauro propositivo

- 1) Ogni intervento sull'edificio, dovrà essere preceduto da un'analisi storica e tipologico-strutturale, tesa a confermare l'importanza dell'edificio nonché da una documentazione fotografica estesa al contesto.
- 2) Le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie e materiali di nuova concezione, accostati ad elementi antichi.
- 3) Fatte salve le operazioni indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali; qualora sia alterato l'assetto dei fori in facciata, va recuperato, ove possibile con ricerca delle antiche aperture o in armonia con il contesto.  
Sono ammesse nuove aperture, per ragioni igienico-sanitarie purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto.
- 4) Sono sostituibili e modificabili i solai e l'orditura del tetto per la sistemazione dei quali potrà essere adottata una tecnologia innovativa.  
Il vano scala, potrà essere riproposto interamente, anche in materiale non tradizionale.
- 5) Il manto di copertura originario va mantenuto, salvo diversa prescrizione, nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C..
- 6) Sono ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale (vari impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari).
- 7) I serramenti e gli oscuri dovranno essere in legno, salvo diversa prescrizione, sono vietati i serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico, perlature sulle superfici eterne, modanature ed ogni intervento falso antico.
- 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 esterni (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.



## **ART. 48 GRADO DI INTERVENTO 4**

### - Ristrutturazione parziale

- 1) Ogni intervento sull'esistente dovrà essere preceduto da una relazione che evidenzii ogni presenza di particolare importanza storico-architettonica, nonché da una documentazione fotografica estesa al contesto.
- 2) Le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie avanzate, ma nel pieno rispetto dell'esistente.
- 3) E' ammessa la sostituzione di solai e di scale, ma le murature perimetrali e di spina dell'edificio non potranno essere di norma variate. Il paramento esterno, i fori, le pendenze, il punto di imposta del tetto, non potranno essere variati. In caso di manomissioni successive è obbligatorio riportare il tetto (pendenza e copertura) alla fisionomia originaria nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C..
- 4) Gli infissi e gli oscuri dovranno essere preferibilmente in legno. Sono vietati: serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico o plastico, tapparelle, perlinatura delle superfici esterne, modanature ed ogni intervento falso antico.  
Nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali, è fatto obbligo, quando possibile, 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 d'avanzali 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, pioi e scale in legno.  
Per l'esterno rimangono vincolati ad un restauro propositivo acciottolati e rivestimenti in pietra in genere. Sono vietate le pavimentazioni esterne in cemento, piastrelle, marmo variegato, asfalto.  
Sono ammessi adeguamenti igienico-sanitari, purchè rispettino i limiti sopradescritti. E' assolutamente vietato ogni tipo di oggetto, sbalzo o sopraelevazione del perimetro originario.
- 6) Negli spazi esterni (cortili, corti scoperte, ecc.) dovranno essere demolite tutte le superfetazioni anche non fisse (garage, tettoie, depositi, baracche, pollai, cataste coperte, ecc.). Le corti comuni vanno rispettate come tali. E' vietato lastricare corti e cortili con pavimentazioni diverse.
- 7) Le piantumazioni dovranno essere effettuate prevalentemente con essenze locali.
- 8) Sono ammessi aumenti di volume per adeguamenti igienici, nel rispetto della tipologia originaria purchè consentano la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente e qualora i parametri urbanistici dell'area in proprietà e del fabbricato esistente lo consentano; non è comunque ammessa la sopraelevazione.
- 9) Solo per comprovate esigenze igienico sanitarie e adeguamenti, sono ammesse nuove aperture, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e si ricerchino allineamenti orizzontali e verticali con le bucatore esistenti.  
Nel caso in cui l'altezza dei locali abitabili non sia a norma è ammesso lo spostamento dei solai purchè ciò non comporti la necessità di variare sostanzialmente l'assetto delle



## **ART. 49 GRADO DI INTERVENTO 6**

### - Ristrutturazione globale

- 1) Ogni intervento sull'esistente dovrà essere preceduto da una relazione tesa a definire gli eventuali caratteri originali relativi all'organismo edilizio, nonché da una documentazione fotografica estesa al contesto.
- 2) E' ammesso il rifacimento anche mediante demolizione e ricostruzione totale, anche su sedime diverso, la sostituzione dei muri di spina dell'edificio, il rifacimento di tetti, solai e scale, ma l'involucro esterno dell'edificio dovrà mantenere le proporzioni originali nel rispetto dei dettami dell'art. 31 della L. 457/78.  
Possono però essere aperti nuovi fori, in armonia con il contesto, ed in numero limitato.
- 3) Potrà essere sostituita l'orditura del tetto, ma la pendenza delle falde e l'imposta del tetto, non potranno essere variate. Il manto di copertura sarà realizzato nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C..

Nel caso in cui il tetto sia stato variato, vanno ricercate le antiche proporzioni, il punto d'imposta e le pendenze, ed ogni intervento successivo sarà unicamente teso a riportare l'edificio ad un aspetto armonico affine all'originario.

- 4) Particolare cura andrà posta negli interventi sulle superfici, che andranno trattate a civile con intonaco di grassello di calce, anche colorato.  
E' fatto obbligo di mantenere i risalti in facciata, le mensole e i davanzali in pietra, i pioli in legno, i camini, le pavimentazioni interne ed esterne particolari (in cotto, pietre, ecc).  
Sono vietate intonacature con materiali sintetici ed ogni intervento falso antico.
- 5) Gli infissi e gli oscuri, dovranno essere preferibilmente in legno.
- 6) E' obbligatorio il restauro di particolari elementi di pregio. Sono vincolati a restauro acciottolati e pavimenti in pietra.
- 7) Sono ammessi adeguamenti igienico-sanitari, nel rispetto dei limiti sopradescritti. Con assoluto divieto di ogni tipo di aggetto, sbalzo o sopraelevazione dal profilo originario.
- 8) Le piantumazioni dovranno essere fatte esclusivamente con essenze locali.
- 9) Sono ammessi aumenti di volume, in armonia e nel rispetto delle tipologie originarie, qualora i parametri urbanistici dell'area in proprietà e del fabbricato esistente lo consentano. Sarà preferibile un aumento di volume effettuato sul retro con prolungamento della falda, oppure sul lato dell'abitazione in allineamento con l'esistente.

## **ART. 50 GRADO DI INTERVENTO 7**

### - Demolizione e ricostruzione



- 1) E' ammessa la demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle norme che seguono.
- 2) Le nuove edificazioni dovranno essere contenute di norma nei volumi esistenti.  
E' consentita la sopraelevazione per il solo conseguimento di altezze nette dei locali conformi alle prescrizioni igieniche in materia.
- 3) Per necessità di ambientamento si richiedono finestre e porte di tipo tradizionale, con altezza, di norma, 1,6 rispetto alla larghezza per le finestre, 2,5 per le porte salvo diverse situazioni contermini, per le quali si riveli l'esigenza di una partitura dei fori diversa per necessità di ambientamento.
- 4) Le falde del tetto dovranno essere armonizzate a quelle esistenti.  
Il manto di copertura e la pendenza dovranno rispettare le prescrizioni del R.E.C..
- 5) Gli oscuri, gli infissi e gli eventuali balconi dovranno, preferibilmente, essere in legno.  
Sono permesse grondaie in lamiera a sezione curva, di norma devono essere in lamiera zincata preverniciata e rame o alluminio elettrocolorato.
- 6) E' vietato trattare le superfici con intonaco plastico o sintetico.
- 7) (omissis)
- 8) Le piantumazioni saranno fatte prevalentemente con essenze locali.
- 9) Sono ammessi aumenti di volume qualora i parametri urbanistici nell'area in proprietà lo consentano. E' comunque consentito il recupero del volume dell'edificio in demolizione anche se superiore a quello consentito dalla relativa Z.T.O.

#### **ART. 51 GRADO DI INTERVENTO 8**

- Demolizione senza ricostruzione

Superfetazioni

In molti casi, data l'impossibilità di definire architettonicamente il peso delle aree superfetate (ingombre di capanni, cataste, baracche, ecc.) si è ricorso al simbolo di queste presenze, sempre 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

Tutte queste aree vanno assolutamente ripulite e riportate alla loro fisionomia originaria (cortili, orti, prati, ecc.)

#### **ART. 52 GRADO DI INTERVENTO 9**

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.

## **ART. 53 ELEMENTI SIGNIFICATIVI**

Gli elementi significativi, lineari o puntuali, sono contrassegnati dai rispettivi simboli. Per costoro il grado di protezioni è il n. 2.

### - 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 che distingue la protezione degli elementi significativi ha un grado di protezione dello stesso tipo di quello proposto per gli edifici. Il numero interno al simbolo si riferisce al tipo di elemento, con la corrispondenza che segue in questo elenco:

### ELEMENTI PUNTUALI SIGNIFICATIVI

- 11 - ponte in pietra
- 10 - cippo di centuriazione romana
- 9 - monumento
- 8 - "capitello" (edicola religiosa)
- 7 - pozzo coperto
- 6 - forno a legna
- 5 - piccolo rustico in pietra con tetto a lastre
- 4 - lavatoio
- 3 - fontana
- 2 - portone di accesso alla corte o arco in pietra
- 1 - ritonda

### ELEMENTI LINEARI SIGNIFICATIVI

- 13 - muro in sasso o pietra locale
- 12 - viale di carpini

## **ART. 54 UNITA' EDILIZIA**

L'edificio così contrassegnato e di cui i simboli indicano i limiti va inteso come unità 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 e di copertura.



- 1) Ogni intervento dovrà essere preceduto, ove richiesto, 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 oscuri, gli infissi, la tinteggiatura, la foggia dei camini, i materiali e le tecniche di intervento.
- 3) Sono vietate tinteggiature diverse e contrastanti per porzioni di uno stesso edificio.
- 4) Sono vietati trattamenti diversi delle superfici d'intonaco (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 ed 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, baracche, cataste, casette, garages 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.

#### **ART. 54 bis SCHEDE UNITA' DI RIFERIMENTO**

Nell'elaborato grafico denominato "scheda unità di riferimento" sono riportate una serie di indicazioni finalizzate alla trasformazione del fabbricato esistente.

Tali indicazioni sono prescrittive per:

- il numero massimo dei piani delle eventuali nuove edificazioni: 2 più sottotetto;
- il volume massimo realizzabile: 5.000 mc (compreso l'esistente);
- l'area di parcheggio pubblico da convenzionare: 400 mq;
- le destinazioni ammesse: residenza, attività ricettive, commerci servizi vari;
- le percentuali di riferimento (massimo 50% del volume per attività ricettiva/commerciale);

In sede di progetto edilizio verranno attentamente valutati i seguenti aspetti:

- andamento delle coperture;
- assetto planivolumetrico complessivo;
- funzionalità delle aree a standard.



## **ART. 55            ATTIVITA' PRODUTTIVA DA CONFERMARE**

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, è consentito l'ampliamento degli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente ed individuati nelle tavole di P.R.G./P.I.

Tale ampliamento è concesso fino ad un massimo del 60% della superficie coperta esistente adibita ad attività produttiva.

Gli ampliamenti sono subordinati alle seguenti condizioni e/o prescrizioni:

- a) la viabilità di accesso sia in grado di sopportare agevolmente l'eventuale maggiore carico di traffico pesante, senza danno per la destinazione d'uso specifica della zona;
- b) sia garantita la salvaguardia dell'inquinamento ambientale;
- c) vengano realizzati gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a servizio dell'insediamento;
- d) vengano realizzati spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del lotto di pertinenza;
- e) particolare cura è da attribuire alla scelta e all'uso dei materiali nonché alla sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- f) il rapporto complessivo di copertura non può superare il 60% della superficie del lotto di pertinenza e l'ampliamento non può comunque superare la superficie lorda complessiva di mq 1000;
- g) l'ampliamento è subordinato alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono, in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto delle sopradette condizioni. Inoltre l'ampliamento non può essere utilizzato esclusivamente per l'edificazione dell'abitazione, per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza o alla manutenzione degli impianti.

## **ART. 56            TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE**

### 1 - Conseguente all'antica

Indica l'obbligo di usare materiali tradizionali.

Le pendenze dei tetti e lo sporto delle falde saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C.; le finestre saranno con proporzioni simili a quelle tradizionali (rettangolari e verticali) con oscuri e serramenti in legno.

Di norma devono essere rispettate le indicazioni contenute negli elaborati grafici, salva istanza adeguatamente motivata e secondo il parere favorevole della C.E.

### 2 - Isolata o unifamiliare

Edificio singolo senza particolari prescrizioni.



## **ART. 57            ZONA A VINCOLO SPECIALE**

### **A - ZONE VIARIE - ZONE VERDI DI RISPETTO**

Ferme restando le fasce di rispetto individuate nella cartografia di P.R.G./P.I. ai sensi dell'art. 27 della legge 61/85 e del D.M. 1404/68, devono in ogni caso essere rispettati i limiti di distanza previsti dal vigente codice della strada e regolamento di attuazione. Tali fasce sono inedificabili.

Fanno eccezione eventuali impianti connessi con la necessità del traffico veicolare (stazioni di servizio con o senza assistenza meccanica, distributori di carburante, case cantoniere, stazioni e posti fissi di vigilanza e controllo della polizia del traffico), nonché recinzioni, cordonate, piantumazioni, parcheggi, da autorizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, sentite le Amministrazioni competenti in base alla classificazione della strada.

Le aree pertinenti alle "zone viarie", se poste in fregio a zone aperte alla fabbricazione, sono computabili ai fini dell'applicazione dell'indice di edificabilità proprio di queste ultime, ai sensi della L.R. n. 61/85.

Per gli edifici ad uso residenziale esistenti sulle fasce di rispetto stradale è ammesso l'ampliamento ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/85.8.

#### **B - RISPETTO CIMITERIALE**

Entro i perimetri così individuati vigono le disposizioni di cui all'art. 338 del R.D.L. 27.07.1934 n. 1265 e successive modifiche.

E' prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti ed ogni intervento deve conformarsi all'art. 7 della L.R.24/85.

#### **C - RISPETTO PAESAGGISTICO**

In tale zona è vietata l'edificazione e l'ampliamento di edifici.

Gli interventi sull'edificato esistente sono consentiti nei limiti delle categorie d'intervento indicati per ogni unità edilizia.

#### **D - RISPETTI FLUVIALI**

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua interessanti il Comune possono essere oggetto di realizzazione di opere e manufatti inerenti alla disciplina del regime idraulico diretto e indiretto dei fiumi e dei canali.

Compatibilmente con la L. 431/85 sono consentite installazioni minime ed opere di arredo urbano che possano consentire la fruibilità estetica dei luoghi.

E' in ogni caso vietata qualsiasi edificazione.

#### **E - VINCOLO FORESTALE ED IDROGEOLOGICO**



Le prescrizioni inerenti i seguenti vincoli riguardano:

### 1. Vincolo idrogeologico:

E' il vincolo posto all'esterno della zona delimitata dal tratteggio triangolare continuo nelle tavole di progetto, ai fini della stabilità dei suoli e allo scopo di preservare gli stessi da erosioni, denudazioni, perdita di stabilità e per la salvaguardia del regime delle acque.

La previsione di piano riguarda quelle aree definite come "terreno pessimo" dall'indagine geologica.

Sono aree ad elevatissima penalizzazione, con dissesti idrogeologici in atto e pendenze superiori al 100%.

In tale zone è vietato ogni tipo di edificazione.

#### 1.1 - Indagine geologica preventiva:

La previsione di piano riguarda le aree definite come "terreno scadente" dall'indagine geologica.

In queste aree "l'edificazione è possibile con particolari e specifici interventi.

Le pendenze dei versanti sono medie o alte (superiori al 20%) o vi sono possibilità di esondazioni; limitati i dissesti, forte ruscellamento superficiale, drenaggio difficoltoso o, infine, caratteristiche scadenti del terreno.

Gli interventi dovranno essere preceduti da dettagliate indagini idrogeologiche, sulla stabilità del versante o geotecniche particolareggiate".

Tali indagini dovranno essere dimostrate mediante perizia eseguita e firmata da un geologo regolarmente iscritto all'albo professionale.

In fase di progettazione strutturale inoltre dovranno essere adottate tutte le misure per dare garanzia della sicurezza dell'edificio; data la delicatezza degli interventi il progetto e la direzione lavori dovranno essere seguiti da un tecnico laureato regolarmente iscritto all'albo.

### 2. Vincolo forestale (boschivo e a tutela dei boschi)

E' il vincolo posto con apposita grafia, ai fini della tutela della stabilità dei suoli, nonché ai fini igienici, ambientali e di protezione degli abitati.

Nelle aree sottoposte a vincolo boschivo ed a tutela dei boschi (forestale), possono essere sottoposti a limitazioni nella loro utilizzazione i boschi che, per la loro speciale ubicazione, difendono i terreni ed i fabbricati dalla caduta di valanghe, da rotolamento dei sassi e dalla forza del vento, nonché quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali.

Le richieste di limitazione d'uso sono formulate dall'Amministrazione Comunale ed inoltrate, per i relativi nulla-osta alle superiori autorità competenti.

Nelle aree sottoposte a vincolo forestale ed idrogeologico, salvo i casi diversamente disciplinati dalla grafia di piano, è vietata qualsiasi opera che contrasti con i caratteri del vincolo, fatti salvi gli interventi di competenza dell'Amministrazione Forestale.



In caso di manomissione, danneggiamento e danno di qualsiasi specie, compreso l'incendio, alle aree soggette a vincolo forestale ed idrogeologico, le stesse mantengono la stessa destinazione e dovranno essere ripristinate nel più breve tempo possibile, secondo le buone regole forestali.

Se non diversamente precisato dalla grafia di piano, tavole 13.1 e 13.2, il vincolo forestale ed idrogeologico si estende dalla individuazione grafica del vincolo stesso sino al perimetro dei confini comunali.

#### F - ZONE UMIDE

Queste zone rappresentano un ambiente naturale quanto mai importante per la ricchezza e la varietà di biotopi che le caratterizzano.

In tali zone, particolarmente interessanti quindi sia dal punto di vista della vegetazione che della fauna presenti, viene posto il vincolo di inedificabilità assoluta.

Non potranno inoltre essere modificate le colture e le piantagioni esistenti o modificato in qualsiasi modo l'ambiente attuale.

Si richiamano in ogni caso i disposti del vigente P.T.R.C.

#### G - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

In tali ambiti ogni intervento previsto è subordinato al preventivo avviso alla competente Soprintendenza Archeologica, alle determinazioni della quale è subordinato.

#### H - ZONE DI RISPETTO PER LA PROTEZIONE DI SORGENTI, POZZI, E PUNTI DI PRESA DI ACQUEDOTTI

Per tali zone di rispetto, individuate ai sensi del D.P.R. 236/88, la cui estensione di raggio è pari a 200 metri dal punto di captazione, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono vietate attività e destinazioni a forte rischio di inquinamento
- b) eventuali interventi edilizi e infrastrutturali sono consentiti soltanto a seguito di specifiche perizie idrogeologiche e con provvedimenti necessari ad evitare ogni forma di alterazione e inquinamento delle acque.

Relativamente alle aree di salvaguardia delle risorse idriche vige l'osservanza dell'art. 21 del Dlgs n.152 del 11.05.1999 in modifica agli artt. 4, 5, 6, e 7 del D.P.R. 236/88.

Le zone di rispetto individuate nella cartografia si riferiscono a parti di cerchio il cui raggio risulta pari a ml 200. Tuttavia per le parti escluse (collocate entro il raggio di ml 200) ogni intervento sull'area deve essere preceduto da puntuale indagine idrogeologica.

#### I - FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

Entro tali fasce determinate dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti ed individuate nella cartografia in funzione dei parametri di cui alla Legge Regionale 0.3.06.1993, n.27 non è consentita la nuova edificazione finalizzata alla permanenza abituale prolungata di persone.

Per gli edifici con destinazione residenziale esistenti entro tali fasce alla data di adozione della presente Variante è consentita la demolizione e ricostruzione all'esterno di dette fasce in ambiti comunque contigui con le seguenti precisazioni:



- Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso l'aumento di volume ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85.
- Per le residenze non stabilmente abitate da almeno 7 anni viene riconosciuto un incentivo pari ad un bonus volumetrico del 20% dell'intero volume effettivamente demolito e comunque con un massimo di 800 mc; tale incentivo si applica esclusivamente agli edifici con destinazione residenziale.

Nei casi adeguatamente documentati da rilievi in scala non inferiore ad 1/500 (riportanti i supporti e l'asse della linea), l'ufficio tecnico comunale valuta in sede istruttoria eventuali discordanze con le fasce riportate negli elaborati in scala 1/2000.

## **ART. 58           INTERVENTI INFRASTRUTTURALI**

Gli interventi infrastrutturali riguardano i seguenti impianti con la sola esclusione dei tratti a servizio interno locale:

- a) approvvigionamento idrico
- b) depurazione e smaltimento delle acque;
- c) distribuzione dell'energia elettrica ;
- d) distribuzione del gas
- e) telecomunicazioni;
- f) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta, aree di rispetto.

Gli interventi relativi alla rete viaria, sono indicati nelle tavole di progetto del P.R.G./P.I.; i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'Ente pubblico incaricato alla redazione del progetto esecutivo.

## **ART. 59           APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzate e mantenute in condizioni da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

## **ART. 60           AREE DESTINATE ALL'ESPROPRIAZIONE**

Le aree di proprietà privata destinate alla formazione di spazi di uso pubblico (zone verdi, strade, piazze, parcheggi, ecc.) sono vincolate alla espropriazione per pubblica utilità.

Sono del pari destinate ad espropriazione le aree riservate alla costruzione di pubblici edifici.



## **ART. 61           SERVITU' DEI SOTTOSERVIZI CANALIZZATI**

Al fine di dover procedere alla posa in opera, ovvero alla manutenzione di sottoservizi canalizzati, si prescrive che qualsiasi nuova costruzione sia essa sopraterrena che interrata e/o qualsiasi manufatto da incorporare stabilmente nel terreno osservi una distanza di ml 2,00 dall'asse ideale della condotta interessata.

Tale distanza è applicata sia sul lato destro che sinistro della canalizzazione di modo che sia sempre garantita una fascia di protezione di ml 4,00; la prescrizione ha valore sia per le reti esistenti che per le reti di progetto da realizzare nell'arco di validità dello strumento urbanistico generale.

Le norme di cui al presente articolo trovano applicazione in tutti casi di sottoservizi canalizzati ad uso pubblico.

## **ART. 62           TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE**

Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui - sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature, salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.

Qualsiasi eventuale costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti, non potrà essere consentita nè all'interno delle aree boscate, nè in una fascia di almeno 100 m lungo i suoi confini. Sono vietate nuove edificazioni che non rientrino in una delle ipotesi precedentemente citate.

La posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica, è vietata all'interno delle zone boscate.

Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista alcuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque gli allineamenti suddetti, dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco ed altre tracce esistenti.

E' ammessa la costruzione di teleferiche ad esclusivo servizio delle aree boscate ed in funzione dell'approvvigionamento di materie prime per i rifugi alpini. Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e della eventuale recinzione, totale o parziale.



## **ART. 63 TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO**

Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo può avvenire solo attraverso l'osservanza delle norme dettate per le zone "E".

E' vietato procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento di demolizione o di alterazione di corsi d'acqua, se non nei casi in cui le predette opere si configurino di modestissima entità.

E' altresì vietato l'abbattimento di alberature che dovranno essere sostituite con un pari numero di alberi od estese su una superficie almeno pari utilizzando essenze locali.

E' vietata la discarica o l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali di rifiuto di qualsiasi genere.

Sono fatte salve le competenze autorizzatorie regionali in materia di cave e discariche.

## **ART. 64 TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO**

Tutti gli strumenti urbanistici o qualsiasi altra richiesta di trasformazione urbanistica e/o edilizia in zone urbanizzate, nonché le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- 1) i materiali previsti per ogni tipo di opera sia strutturale che di rifinitura;
- 2) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- 3) le tinteggiature;
- 4) le zoccolature, gli stipiti ed architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- 5) gli infissi, le chiusure, ecc.;
- 6) le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
- 7) le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.

Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma 1<sup>o</sup> dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

## **ART. 65 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Oltre ai fabbricati contrassegnati con il n. 7 - (grado di intervento: demolizione e ricostruzione) e n. 9 (ristrutturazione urbanistica) nelle tavole 13.1, per gli edifici che presentano elevato stato di degrado e pessime condizioni statico - strutturali, igienico sanitarie e distributive, che rendono problematico il recupero, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni del "Grado di intervento n. 7" su conforme parere di un tecnico abilitato, nel limite delle proprie competenze, che presenterà relativa e motivata perizia asseverata.



Tale intervento è ammesso solo negli edifici che presentino oltre ai gradi di intervento 7, 9 il grado "tutti gli interventi".

Gli altri dovranno riferirsi, nella ricostruzione, allo spirito della normativa del "gradi di intervento" e riutilizzare il materiale originale per quanto possibile. Le integrazioni saranno realizzate con materiali analoghi ai preesistenti.

## **ART. 66            SISTEMAZIONI DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI**

Nelle aree classificate dal P.R.G./P.I. come zone A per gli edifici esistenti di cui venga accertata da parte del responsabile sanitario dell'U.L.S. nel Comune, una effettiva carenza dei servizi igienici, è ammesso l'intervento di adeguamento per dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità, adeguamento che può avvenire senza alcuna alterazione dei volumi e dell'aspetto dell'edificio, le operazioni di adeguamento igienico possono essere autorizzate a condizione che non siano alterati i caratteri architettonici del fabbricato e nei limiti volumetrici previsti dall'art. 44.

Fermo restante quanto indicato in relazione agli edifici con grado di intervento numerato, nelle aree classificate da P.R.G./P.I. come zone "B" e "C", per gli edifici esistenti di cui venga accertata da parte del responsabile sanitario dell'U.S.L. nel Comune, una effettiva carenza dei servizi igienici e laddove lo consenta il relativo "grado di intervento", è ammesso, in eccezione all'indice di densità fondiaria un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve superare in ogni caso la misura del 15% del volume iniziale dell'unità immobiliare con un massimo di mc 60; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle prescrizioni edilizie urbanistiche.

## **ART. 67            RISPETTO DEGLI ALLINEAMENTI**

Nei casi di ampliamento o nuova costruzione di edifici o completamento, dovranno essere sempre rispettati gli allineamenti, siano essi esistenti o di progetto. In particolare dovrà essere rispettato l'allineamento di fronte strada.

## **ART. 68            DEROGHE**

Ove ricorrano particolari motivi di pubblica utilità, o documentate esigenze funzionali, secondo i casi riportati dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 28.10.1967, il Sindaco potrà concedere deroga alla presente normativa secondo le procedure previste dall'art. 80 della L.R. 61.1985.

## **ART. 69            SANZIONI**



Per le contravvenzioni alle norme delle presenti Norme Tecniche Operative si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge urbanistica, quelle previste dalla L.R. n. 61/1985, nonché quelle previste dalla L.N. 47/1985.

## **ART. 70           STRUTTURE MOBILI**

Nelle zone tipo "E" è consentita l'installazione di strutture di servizio a manifestazioni sportive, ricreative, sociali, culturali e turistiche previa autorizzazione dell'A.C. e dei proprietari dei fondi nel rispetto delle prescrizioni del R.E.C..

L'installazione sarà consentita per la durata della manifestazione, aumentata dei tempi tecnici necessari al montaggio e smontaggio delle strutture.

E' facoltà dell'A.C. non concedere l'autorizzazione o concederla per un periodo minore di quello di cui al comma precedente.

Non sono permesse opere di sistemazione dei luoghi per rendere il terreno adatto all'installazione di strutture mobili.

Non è ammesso il rilascio di autorizzazioni per strutture metalliche operanti simultaneamente a distanze inferiori ad 1,5 Km.

Ogni qualvolta si smonteranno queste strutture è fatto obbligo di riordinare e riportare la situazione ambientale ad una decorosa sistemazione.

Ogni elemento, anche precario, dovrà essere rimosso, ogni movimento terra o scorticamento del manto erboso dovrà essere ricomposto.

## **ART. 71           COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE DI PUBBLICA UTILITA'**

L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni aventi particolare natura ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centraline telefoniche, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e delle prescrizioni del R.E.C.; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se nel caso, essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata.

Non è ammesso il rilascio di autorizzazioni per strutture metalliche operanti simultaneamente a distanze inferiori ad 1,5 Km. La distanza dei confini, dai fabbricati e dalle sedi stradali, resta disciplinata, per impianti privati, dalla normativa riguardante la zona interessata.

Le costruzioni a servizio delle reti di distribuzione elettrica gas e telefonica ecc. ricadenti nelle zone edificate, in caso di provata impossibilità, potranno essere posizionate a distanze inferiori a quelle di norma prescritte.



## **ART. 72 MISURE DI SALVAGUARDIA**

L'adozione di ogni variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 29 della LR n. 11/2004.

## **ART. 73 ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G./P.I.**

Il P.R.G./P.I., al termine delle procedure di cui all'art. 18 L.R. n. 11/2004, diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune

L'entrata in vigore del P.R.G./P.I. comporta l'abrogazione tacita, delle disposizioni sulla legge in generale, di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali con esso incompatibili e dei vincoli urbanistici precedentemente costituiti in regime di precedente pianificazione .

In attesa della variante di adeguamento al P.A.T.I. nelle presenti N.T.O. è talvolta indicata nel testo la dicitura di P.R.G. o di P.R.G./P.I., fermo restando che nelle parti compatibili con il P.A.T.I. è da intendersi quale P.I..

Le concessioni di lottizzazione e le convenzioni attuative di strumenti di iniziativa pubblica conservano l'efficacia prevista dalla rispettiva convenzione; tale efficacia potrà essere prorogata soltanto per le previsioni conformi al P.R.G./P.I. vigente al momento della scadenza della convenzione; per le parti inattuate si applicano le previsioni relative alla zona territoriale omogenea di riferimento.



Comune di Borgo Valbelluna  
Provincia di Belluno  
Municipio di Trichiana

P.I. | Variante di adeguamento al R.E.C. per le parti non aventi  
incidenza sulle previsioni dimensionali.

**Norme Tecniche Operative**

I richiami legislativi sono riportati al solo scopo di agevolare tutti coloro che, per ragioni professionali, si avvarranno della consultazione delle presenti N.T.O., fatto salvo l'aggiornamento nel tempo dei richiami legislativi sopraelencati.