



Comune di Bressanvido
Provincia di Vicenza

Area Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale
- Norme Tecniche di Attuazione -

Testo aggiornato alla variante n. 25
(approvata con deliberazione di C.C. n. 30 del 29/09/2005)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

TITOLO I° PIANO REGOLATORE GENERALE

Articolo 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G

Il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

Gli interventi in applicazione del P.R.G. sono ammessi solo se gli immobili sono legittimi allo stato di fatto, anche quando sono puntualmente disciplinati con apposite schede.

Articolo 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre alle presenti norme, gli elaborati di seguito elencati:

TAV. 13.1	- P.R.G. - Intero territorio comunale	1:5000;
TAV. 13.2	- P.R.G. - Reti Tecnologiche	1:5000;
TAV. 13.3	- Zone significative	1:2000;
TAV. 13.3 c.1	- Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 1	1:500;
TAV. 13.3 c.2	- Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 2	1:500;
TAV. 13.3 c.3	- Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 3	1:500;
TAV. 13.3 c.4	- Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 4	1:500;
TAV. 13.3 c.5	- Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 5	1:500;
TAV. 13.3 c.6	- Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 6	1:500;
TAV. 13.3 c.7	- Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 7	1:500;
TAV. 14.1	- Verifica del dimensionamento;	
TAV. 14.2	- Verifica del dimensionamento - Tavola di riferimento.	

Regolamento edilizio
Prontuario per l'equipaggiamento paesaggistico

Qualora dovessero emergere discordanze nelle indicazioni riportate su diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle Norme di Attuazione.

TITOLO II° INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Articolo 3 - INDICI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità territoriale (I.t.) si applicano in caso di piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

Gli indici di edificabilità fondiaria (I.f.) si applicano in caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.).

Gli indici riportati nella presente normativa (vedi Tav. 13.1) sono sempre indici massimi. Per le nuove costruzioni su lotti ineditati o liberati da preesistenze, gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

Questa prescrizione non vale per le zone di tipo produttivo, nelle quali l'utilizzazione può essere inferiore.

Non sono ammessi interventi che riducano il volume esistente, quando esso non raggiunge il 75% dell'indice di zona. Sono invece ammessi interventi che aumentano il volume esistente pur senza raggiungere il minimo previsto.

Definizioni:

- a) Superficie territoriale (S.t.)
Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di (P.U.A.), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.
La (S.t.) è comprensiva delle zone destinate alle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, con esclusione della viabilità comunale.
- b) Superficie fondiaria (S.f.)
Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo (I.E.D.)
La (S.f.) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.
- c) Indice di edificabilità territoriale (I.t.)
Per indice di edificabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (S.t.).
- d) Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)
Per indice di edificabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (S.f.).

Articolo 4 - INDICI EDILIZI

a) Superficie utile (Su)

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo della superficie utile devono includersi:

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 1,80;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50;
- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario più di cm. 50, misurati all'intradosso del solaio.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- gli spazi porticati, anche se ricavati all'esterno del perimetro del fabbricato;
- gli annessi rustici;
- le cabine elettriche, telefoniche di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- le cantine e le autorimesse, se ricavate all'interno del corpo dell'edificio;
- i sottotetti non abitabili, per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,80;
- le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,50.

b) Superficie coperta (Sn)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, ad una quota maggiore di cm. 50 misurata dal piano campagna rispetto al punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml. 1,50, gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,50.

c) Altezza del fabbricato (H)

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata da + 50 cm. dal piano di campagna originario alla quota d'imposta dell'ultimo solaio, se esso è orizzontale; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o dal marciapiede stradale del fronte lotto.

d) Volume del fabbricato (V)

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato il volume del solido emergente dal terreno con la sola esclusione dei volumi tecnici così come definiti al comma successivo e dei volumi derivanti dal prodotto delle superfici per le relative altezze di:

- spazi porticati, anche se ricavati all'esterno del perimetro del fabbricato;
- annessi rustici così come definiti dall'art. 2 della L.R. n° 24 del 5 marzo 1985;
- cabine elettriche, telefoniche o di distribuzioni del gas ed altri vani tecnici connessi;
- cantine ed autorimesse, se ricavate all'interno del corpo dell'edificio;
- sottotetti non abitabili, per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,80;
- logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,50;
- aggetti e logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro e sporgenza fino a ml. 1,50;
- sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,50;
- scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,50.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici, (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc...) che non possono per esigenze 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, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

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

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

In adeguamento alla L.R. n° 21 del 30 Luglio 1996, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

e) Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa, con le limitazioni dell'art. 68 del Regolamento Edilizio.

- f) Distanza delle strade (Ds)
E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.
- g) Distanza dai confini (Dc)
E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.
Tale distanza può essere ridotta , previo consenso del confinante, espresso con atto pubblico allegato all'istanza di concessione o autorizzazione.
La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.
- h) Distacco tra i fabbricati (Df)
E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti e le parti di pareti che si fronteggiano.
La distanza minima non si applica alle rientranze tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio, a condizione che la profondità delle stesse sia non superiore alla metà della loro larghezza.
La distanza minima non si applica altresì ai manufatti in legno destinati a ricovero attrezzi da giardino, purché di altezza inferiore a ml 2,20 e di superficie lorda massima di mq 6,00; tali strutture devono comunque rispettare la distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori purché autorizzate dal proprietario dell'area confinante.
Può essere realizzato un solo manufatto destinato a ricovero attrezzi da giardino per ogni unità abitativa.
Tra pareti entrambe interamente non finestrate di edifici contrapposti è ammessa la distanza di ml 5,00.
La distanza tra le pareti e le parti di pareti di fabbricati contrapposti siti in z.t.o. diverse tra loro non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00. È ammessa la riduzione a ml 5,00 nel caso di pareti interamente non finestrate.
- i) Destinazione d'uso
E' 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. 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 e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc..), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale.
Al contrario si considera mutamento, se tali vani vengono nettamente separati dall'abitazione e se il loro uso non può essere legato alla stessa. Le destinazioni d'uso sono riportate alle seguenti principali categorie:
- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
 - b) attività produttive;
 - c) agricoltura;

d) attività terziarie e servizi.

l) Vani utili abitabili

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche suddette.

m) Costruzioni interrato

Sono i manufatti dotati di solaio o di copertura con intradosso posto ad una quota non superiore a cm. 50 dal piano originario di campagna come evidenziato al punto b). Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni d'uso delle costruzioni interrato debbono riguardare strutture secondarie di servizio, come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

In tali costruzioni è vietata la residenza.

In casi particolari e documentati, sono in esse ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) purché venga realizzato idoneo impianto di aereazione e climatizzazione in rapporto al tipo di utilizzazione.

n) Lavori di ampliamento

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

o) Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni.

Sono quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (ricavo di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.

Articolo 5 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

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

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici del P.R.G.

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

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

Articolo 6 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) cortile:

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4;

b) lastrico solare:

è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

c) cavedio:

è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

d) loggia:

è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato;

e) pompeiana

è una struttura costituita da elementi portanti verticali in legno o in muratura e travi orizzontali in legno. Non concorre a formare superficie coperta e volume, a condizione che abbia le seguenti caratteristiche:

- altezza massima, misurata al disotto dei travi orizzontali secondari, pari a ml 2,50;
- estensione massima pari a mq 30,00;
- le strutture orizzontali siano tra loro distanziate in modo da permettere il passaggio di una sfera di cm 50 di diametro;
- le strutture portanti verticali siano inscrivibili in un quadrilatero il cui semiperimetro non superi cm 40;

Le pompeiane, anche se conformi a quanto sopra indicato, devono comunque essere collocate ad una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà, salvo che per gli sporti delle travi orizzontali secondarie, per i quali è ammessa la distanza di ml 1,00. Sono ammesse distanze inferiori purché autorizzate dal proprietario dell'area confinante.

TITOLO III°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano Regolatore Generale indicate e previste dalle presenti norme.

Articolo 8 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale è attuato mediante:

- a) i Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.);
- b) i Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di iniziativa sia privata sia d'ufficio;
- c) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modifiche;
- d) i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27, Legge 22.10.1971, n. 865;
- e) i Piani di Recupero, previsti dall'art. 28 della Legge 05.08.1978, n. 457;
- f) le concessioni o autorizzazioni edificatorie singole (intervento diretto).

All'interno delle zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune potrà, con deliberazione consiliare, sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singoli ambiti territoriali a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.

La eventuale residua edificabilità di un piano urbanistico attuativo approvato ma decaduto per effetto della decorrenza del termine della sua durata, è attuata per mezzo di interventi edilizi diretti, nell'ambito dei parametri urbanistici definiti dal P.R.G., qualora più restrittivi, e non da quelli del piano attuativo decaduto, sempreché siano state attuate tutte le opere di urbanizzazione già previste nel piano attuativo. Il contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 dovrà essere corrisposto con riferimento al nuovo mezzo di attuazione.

Articolo 9 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti (o Piani) attuativi di cui alle lettere a), e b) del precedente articolo (P.U.A.) hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito del relativo ambito territoriale.

Essi dovranno indicare:

- a) la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività speciali, sia di carattere privato sia pubblico;
- b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;
- c) l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
- d) la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;
- e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione della prescrizione di zona del Piano Regolatore Generale;
- f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
- g) il computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;
- h) il completo rilievo delle alberature e delle siepi esistenti nell'area di intervento;
- i) i Piani Particolareggiati di esecuzione, inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori, ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42, (L.U.).

Articolo 10 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è regolato dagli artt. 13 e seguenti della L.U. e della L.R. 61/85 e costituisce il normale strumento attuativo ad iniziativa del Comune del Piano Regolatore Generale: ciascun Piano Particolareggiato deve estendersi all'intero ambito territoriale omogeneo del Piano Regolatore Generale.

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1° dell'art. 20 L.U. sarà dal Sindaco formulata in una citazione con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione di cui all'art. 16 c. 10° L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non venga al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti da Piano Particolareggiato di esecuzione entro il termine minimo di 60 giorni.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo dei Messi Comunali e, nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffida di cui al 2° comma dell'art. 20 della L.U., salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare, senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto. Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della Legge 12.2.1958, n. 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime, secondo i criteri stabiliti dall'art. 946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli artt. 63 e 60 della Legge 25.6.1865, n. 2359. Con la prima ingiunzione di cui al c. 3 del presente articolo, il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 C. C., nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.U.

Articolo 11 - IL COMPARTO EDIFICATORIO

Tutti i "lotti edificabili" in cui il Piano Particolareggiato di esecuzione è suddiviso ai sensi dell'art. 13 punto 4 L.U., possono essere costituiti in comparto edificatorio, ai sensi degli artt. 23 L.U. e 870 Cod. Civ.; la relativa campitura all'interno del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale "dichiaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria sia secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione; tali contributi comprendono e assorbono quelli di cui all'art. 6 della Legge 28.1.1977, n. 10. Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U.

Articolo 12 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come determinato al comma 1 del precedente articolo, appartengano a due o più proprietari, la costituzione del consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico. Il consorzio avrà rilevanza per il Comune solo nel momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del comma 2 del precedente articolo 10 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito. Ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constatare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuove, a favore del consorzio, l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.

Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il Piano Particolareggiato di esecuzione preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico. Ove il rapporto planovolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal Piano Regolatore Generale lo ius a edificandi residuo, come l'area da asservire a pertinenza di tali edifici, sono valutati dal Piano Particolareggiato di esecuzione.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costruzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto si ricavino aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Articolo 13 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

Qualora si sia proceduto, ai sensi del 4° comma del precedente articolo, all'espropriazione ivi menzionata, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere. In caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del precedente art. 12, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati. L'inosservanza di tali tempi (salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare), così come il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, comporterà di pieno diritto la

decadenza dall'aggiudicazione. Il Sindaco pronuncia la intervenuta decadenza ed anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicando e di decadenza dall'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ.

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al comma 2 del precedente articolo 11.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione.

Articolo 14 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; per ciascun edificio previsto peraltro dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 delle presenti norme.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al comma 2 del precedente art. 11 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

Articolo 15 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., redatto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della Legge 28.1.1977, n. 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.

Tutte le esportazioni previste dal presente Titolo secondo saranno regolate ai sensi della Legge 22.10.1971, n. 865, come modificata dall'art. 14 della Legge 10/1977 citata; non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U. va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della Legge 28.1.1977, n. 10.

Articolo 16 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.

Nell'ambito di tali zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 17.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28.1.1977, n. 10.

Articolo 17 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 16, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I Piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10.2.1953, n. 62.

Qualora la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 16, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal

caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 16.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dal Comune, nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1 lett. a) della Legge 457/78, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'occupazione può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Articolo 18 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della Legge 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della Legge 17.8.1942, n. 1150, con la procedura prevista per i Piani Particolareggiati.

I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10.2.1953, n. 62.

Articolo 19 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai Piani Particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della Legge 28.1.1977, n. 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'art. 16 della Legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 17, 19, 20 e 21 della stessa Legge.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.

La concessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

Articolo 20 - LOTTIZZAZIONI

I piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili; il piano di lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le altezze, le distanze, i rapporti di superficie, i perimetri previsti dal P.R.G., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie nei limiti di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 1 settembre 1993, n. 47. Sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelle esistenti.

I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadarsi nel disegno di Piano Regolatore Generale verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

Articolo 21 - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche, di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria;

- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata dovrà raggiungere il valore minimo di m. 6,00.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. 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 presenti norme.

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

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

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

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, in profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi, ai sensi dell'art. 5, punto 2, del D.M. LL.PP. 1444/1968, deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2, devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui al precedente articolo 20.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali, ed alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

Articolo 22 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

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

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

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

Articolo 23 - I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE

Il P.R.G., o il Consiglio Comunale in qualsiasi momento successivo, individua con apposito simbolo i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico unitario, è cioè i distretti.

Nell'ambito di ogni distretto, fermo restando l'impegno all'attuazione unitaria, anche a mezzo di Piano Particolareggiato o lottizzazione d'ufficio, è possibile la lottizzazione anche per le frazioni che, in rapporto all'ampiezza dello stesso distretto, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con delibera di Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutto il distretto.

Prima di procedere all'attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo raccomandata R.R., lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni.

Articolo 24 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Il Sindaco può notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal Piano Regolatore Generale il Piano Particolareggiato di esecuzione come unico strumento attuativo, invito a presentare, previa eventuale costituzione del consorzio di cui al precedente capitolo secondo, 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 del comma 2° dell'art. 28 L.U., entro congruo termine, non inferiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nell'"area di intervento", il sindaco provvederà alla redazione del progetto del Piano di Lottizzazione comprensivo della relativa convenzione, eventualmente assumendo come proprio il progetto presentato da alcuni, progetto che, sentito il parere della Commissione Edilizia e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, viene inviato alla Regione per il rilascio del nulla osta.

Il Piano di Lottizzazione redatto ai sensi del secondo comma del presente articolo, 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 Piano di Lottizzazione equivalente a formale "declaratoria di comparto".

Nella formazione di comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa ed a carico dei singoli comparti.

Ottenuto il nulla osta regionale di cui al secondo comma precedente, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, il Sindaco chiede l'espropriazione delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procede ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

Alla Lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 9 e seguenti, del presente regolamento.

Articolo 25 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e gli Insedimenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che li prevedono.

Articolo 26 - PIANI URBANISTICI VIGENTI

Negli strumenti urbanistici vigenti indicati con apposite perimetrazioni nelle Tavole 13.1, 13.4 e 13.5 sono confermate le norme di attuazione, le previsioni di zona, gli indici urbanistici, gli indici edilizi e le distanze precedentemente approvate con i suddetti piani attuativi ed ogni altra norma prevista nelle relative convenzioni.

Articolo 27 - L'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dal Presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28.1.1977, n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.E., prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 1.6.1939, n. 1089.

Articolo 28 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- 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 Piano Regolatore Generale per la zona su cui insiste;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza minima tra fabbricati fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Articolo 29 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree per le quali il Piano Regolatore Generale prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o in quelle comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area d'intervento, può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale, qualora tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata agli insediamenti di cui al precedente comma, determinata nelle dimensioni previste dal piano Regolatore Generale, è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle diverse disposizioni generali che eventualmente prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni del Piano Regolatore Generale per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal Piano Regolatore Generale per destinazione di standards corrispondenti agli standards carenti ed individuate con la stessa delibera di cui sopra. Ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Il Comune può destinare le aree trasferitegli in conto standards di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare, provvedendo in tal caso ad acquisire, col ricavo della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, altre aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal Piano Regolatore Generale a standards corrispondenti.

I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art. 12 Legge 28.1.1977, n. 10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il Piano Regolatore Generale destina ad impianti pubblici.

Le destinazioni specifiche delle singole sottozone F1, F2, F3, F4, di cui all'art. 47 delle presenti norme, possono essere tra di loro scambiate con deliberazioni del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al P.R.G., purché ciò avvenga nel rispetto delle quantità previste dal Piano.

PARTE SECONDA

TITOLO I° COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 30 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica regola l'uso del territorio, ne riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali e concerne le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente.

Articolo 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale è suddiviso in:

- ZONE A** parti interessate da agglomerati urbani o fabbricati 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 risultino inedificate o scarsamente edificate;
- ZONE D** parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali o commerciali all'ingrosso;
- 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.

Articolo 32 - ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o interrati;
- laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché ne 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;
- 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 i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc., disposti in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati.

Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, nella misura prevista dal D.M. 02.04.1968, N. 1444.

Articolo 33 - ZONE A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE. ZONE SIGNIFICATIVE

Gli agglomerati individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G. sono identificati come centri storici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: quelle consentite al precedente articolo 32;

INTERVENTI AMMESSI

Quelli previsti nelle schede specifiche approntate di cui alle allegate tavv. n. 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58, e specificati nel successivo articolo 34.

Con l'adozione di un Piano Particolareggiato possono essere variate le indicazioni contenute nelle schede sopracitate.

Parchi, giardini, aree verdi in genere:

in essi è fatto obbligo di conservare sia le essenze sia i tappeti erbosi esistenti.

I progetti e gli studi relativi ai fabbricati, devono essere estesi ai parchi, giardini e alle altre aree scoperte di pertinenza e devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

Per questa zona infine, sono valide tutte le norme di cui alla Legge n. 1497/1939.

Articolo 34 - EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, SITUATI AL DI FUORI DEGLI AGGLOMERATI DI CUI ALL'ART. 33, DOTATI DI CARATTERI DI VALORE MONUMENTALE, STORICO, ARTISTICO O DI CULTURA MATERIALE, O COSTITUENTI BENE CULTURALE TIPICO DELLA ZONA RURALE. AREE DI PERTINENZA DIRETTA, FUNZIONALMENTE COLLEGATE.

Gli edifici, le loro aggregazioni e i manufatti individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G. sono provvisti di caratteri di valore storico, artistico, ambientale o di cultura materiale.

In tali manufatti e nelle relative aree di pertinenza diretta sono ammessi i soli interventi previsti dalle schede specifiche di cui all'allegata tav. n. 13.1 del P.R.G.

Le destinazioni d'uso di progetto degli edifici sopraccitati sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegata tav. dalla n° 52 alla n° 58.

Nel caso in cui, in singole schede, l'indicazione della destinazione d'uso di progetto risulti non indicata, s'intende sempre confermata quella in atto al momento del censimento, e registrata nella scheda stessa.

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui al presente articolo, qualora rivolto al soddisfacimento delle esigenze abitative della famiglia insediata nel complesso al momento dell'adozione del P.R.G. e fino al raggiungimento di un rapporto abitanti/vano non superiore a 0,5 e purché operato nel pieno rispetto dei caratteri storico - architettonici e delle categorie d'intervento specificatamente prescritte per ogni manufatto dal P.R.G., non comporta necessità di apportare variante al P.R.G.

Nelle aree di pertinenza diretta dell'edificato, allo stesso funzionalmente collegate, come perimetrare nelle schede di cui ai citati allegati tav. n. 13.1 e tavv. n. 52 - n. 58 è fatto divieto di modificare la morfologia dei luoghi e delle alberature, se non previa approvazione di un apposito progetto di restauro delle superfici scoperte, redatto con la finalità di ricomporre il carattere originario dei luoghi.

I manufatti e gli elementi provvisti di pregio architettonico presenti nelle aree di pertinenza e in genere nel territorio, identificati o meno nelle schede di cui alle tav. dalla n. 52 alla n. 58, sono soggetti agli interventi relativi ai gradi indicati.

Ogni intervento in tali edifici deve essere comunque preceduto da apposita indagine eseguita come prescritto all'articolo 10, punto B. 2 del Regolamento Edilizio.

Sono fatte salve le competenze delle Soprintendenze ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e della Provincia ai sensi della Legge 8.3.1985, n. 431.

Gli interventi previsti negli edifici come sopra identificati sono così definiti:

grado 1) RISANAMENTO CONSERVATIVO

L'intervento di risanamento conservativo è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel mantenimento del volume e della superficie utile originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciute tali da documentazione chiara ed

inoppugnabile derivante da rilievo stratigrafico od analisi archivistica allegata al progetto.

Nell'intervento di risanamento conservativo il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio deve essere ottenuto con tecniche e materiali che, in modo non mimetico, rispettino le caratteristiche formali e materiali dell'esistente, con il mantenimento assoluto delle aperture, dei solai e delle linee di gronda esistenti.

grado 2) RESTAURO FILOLOGICO

L'intervento di restauro filologico è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel mantenimento del volume e della superficie originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciuti tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo stratigrafico od analisi archivistica allegata al progetto.

E' fatto d'obbligo del rispetto delle aperture e delle linee di gronda esistenti, con possibilità di riapertura di forature ora tamponate e di ricreare un assetto planimetrico diverso dall'attuale, purché riconducibile ad una situazione omogenea preesistente, comprovata dall'analisi di cui al comma precedente.

Il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio devono essere ottenuti mediante l'uso di materiali e tecnologie analoghi a quelle riconosciute nelle parti superstiti dell'assetto omogeneo testimoniato, usati in modo non mimetico.

grado 3) RESTAURO PROPOSITIVO

L'intervento di restauro propositivo è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel mantenimento del volume e della superficie originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciute tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo strategico od analisi archivistica allegata al progetto. Sono ammessi il ridisegno di parti interne e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Nel restauro propositivo il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio possono essere ottenuti, oltre che con i modi di cui al precedente punto 2), anche con tecniche e materiali difforni dagli originali attualmente presenti, purché nel rispetto delle linee di gronda e delle aperture esistenti, e purché venga conservato l'aspetto formale definito allo stato di fatto degli elementi e delle parti riconosciute provviste di caratteri.

RISTRUTTURAZIONE

In conformità all'art. 31 della Legge 5.8.1978, n. 457 sono tali gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi sono sottoposti, in relazione ai caratteri riconosciuti nei singoli edifici, alle seguenti limitazioni e specificazioni contraddistinte nelle Tavole di progetto di cui agli allegati n. 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58.

grado 4) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE - TIPO A

E' ammessa la riorganizzazione interna e l'adeguamento dell'altezza dei vani compatibilmente al rispetto dei volumi, delle forature, degli elementi interni e del loro rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammesso il riutilizzo dei sottotetti.

grado 5) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE - TIPO B

Gli interventi consentiti sono volti a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltre che alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Possono essere riutilizzati i sottotetti, e superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

grado 6) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

grado 7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono consentiti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia e dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e

riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, anche, riguardare aspetti di disegno urbano.

grado 8) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento.

grado 9) DEMOLIZIONE

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI CODIFICATI

Dalla data di adozione del presente P.R.G. gli edifici classificati con grado di intervento codificato non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da compromettere i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati.

Tali atti dovranno essere revocati.

I gradi di protezione potranno essere variati a seguito di adozione di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio; per tali ragioni è stata riportata l'intera gamma di interventi ammissibili anche se non contemplati dal P.R.G.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

La manutenzione straordinaria è pure ammessa previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

INTERVENTI SULL'ESISTENTE NON NUMERATO

Sugli edifici esistenti non numerati, ad esclusione delle zone A sono ammessi altresì ampliamenti di edifici unifamiliari di qualsiasi tipo fino al 20% del volume con un minimo di 150 mc. o delle superfici nette esistenti, ove non in contrasto con la classificazione degli edifici stessi, o con le previsioni e le destinazioni d'uso di P.R.G.

Articolo 35 - ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Tali zone sono identificate con apposito simbolo nelle planimetrie di tav. n. 13.1 e di tav. n. 13.4.1 e n. 13.4.2.

L'attuazione di queste zone avviene a mezzo di concessioni edilizie singole o plurime.

ZONA B1 SEMINTENSIVA

1. Destinazione d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera o a blocco;
3. Indice fondiario (I.f.) massimo: 2 mc./mq.;
4. Altezza massima (H): ml. 9,50;
5. Numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;
6. Distanza minima dai confini (Dc) e dalle z.t.o. "F": $\frac{1}{2}$ H con un minimo di ml. 5;
7. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10, salvo quanto previsto dall'art. 4, lett. h) delle presenti norme;
8. Distanza minima dal ciglio stradale: è ammessa la costruzione in allineamento ai fabbricati preesistenti;
9. In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato a giardino con alberature;
10. Pendenza massima delle coperture: 35 %; per interventi ristrutturazione edilizia è ammesso il mantenimento della pendenza esistente; per interventi di ampliamento è ammesso l'adeguamento alla pendenza dell'edificio esistente.

Articolo 36 - ZONE C) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

ZONA C1

In queste zone, già dotate delle principali opere di urbanizzazione e non soggette a strumento attuativo, l'edificazione si attua a mezzo di intervento edilizio diretto (I.E.D.), purché la viabilità di accesso e gli allacciamenti ai pubblici servizi afferenti all'intervento siano già disponibili, fatto salvo quanto previsto dall'art. 20 delle presenti norme. In esse si applicano i seguenti parametri:

1. Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera o a blocco;
3. Indice di edificabilità fondiario (I.f.): come indicato nel cartiglio delle planimetrie di P.R.G.;
4. Altezza massima (H): ml. 8,70;
5. Distanza minima dai confini (DC) e dalle z.t.o. "F": non inferiore a ml. 5,00;
6. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (DF): non inferiore a m. 10,00, salvo quanto previsto dall'art. 4, lett. h) delle presenti norme;
7. Distanza minima dal ciglio stradale (DS): ml. 5,00;
8. Le superfici scoperte non occupate da marciapiedi o cortili devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
9. Pendenza massima delle coperture: 35 %; per interventi ristrutturazione edilizia è ammesso il mantenimento della pendenza esistente; per interventi di ampliamento è ammesso l'adeguamento alla pendenza dell'edificio esistente.

ZONA C2 ESTENSIVA

Per le aree perimetrate con apposita simbologia nella tav. n. 13.1 o 13.3, l'edificazione è subordinata ad un piano urbanistico attuativo (P.U.A.) approvato nel rispetto di quanto previsto all'art. 29 delle presenti norme. In esse si applicano i seguenti parametri:

1. Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera o a blocco;
3. Indice di edificabilità territoriale (I.t.): come indicato nel cartiglio delle planimetrie di P.R.G.;
4. Altezza massima (H): da fissare in sede di strumento attuativo e comunque non superiore a ml. 8,70;
5. Numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;
6. Distanza minima dai confini (Dc) e dalle z.t.o. "F": non inferiore a ml. 5,00;
7. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a ml. 10,00, salvo quanto previsto dall'art. 4, lett. h) delle presenti norme;
8. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
9. Le superfici scoperte non occupate da marciapiedi o cortili devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
10. Pendenza massima delle coperture: da fissare in sede di strumento attuativo e comunque non superiore al 35 %; per eventuali interventi ristrutturazione edilizia è ammesso il mantenimento della pendenza esistente; per eventuali interventi di ampliamento è ammesso l'adeguamento alla pendenza dell'edificio esistente.

Limitatamente alle aree perimetrare, nelle tav. n. 13.1 o 13.3, con linea-linea (“Obbligo di Piano Particolareggiato”), l’edificazione è subordinata ad un Piano Particolareggiato (P.P.) approvato; l’altezza massima dei fabbricati, la distanza minima dai confini a dai fabbricati è fissata in sede di strumento attuativo ad eccezione delle aree appositamente disciplinate con scheda grafico-normativa di trasformazione, a cui viene fatto rinvio, in cui valgono le prescrizioni dettate in dalla scheda.

ZONE CON RISERVA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone destinate alla localizzazione dell’edilizia residenziale pubblica, ai sensi delle leggi vigenti e nel rispetto dei seguenti rapporti:

- il 50% della capacità insediativa totale della zona è destinata all’Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

In sede di strumento attuativo sarà definita l’esatta ubicazione dell’area da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica, nel rispetto dall’indicazione di massima riportata nelle tavole di P.R.G. n° 13.3 – Zone significative.

Le modalità di cessione delle aree e di attuazione delle opere saranno definite in sede di strumento attuativo.

Articolo 36 bis - ZONE C1.a – C1.b – C1.c INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**DESTINAZIONI D'USO**

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste all'art. 32 - zone residenziali delle presenti norme.

INTERVENTI

Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- A) Ampliamenti: Sugli edifici esistenti non numerati, ad esclusione delle zone A sono ammessi altresì ampliamenti di edifici unifamiliari di qualsiasi tipo fino al 20% del volume con un minimo di 150 mc. o delle superfici nette esistenti, ove non in contrasto con la classificazione degli edifici stessi, o con le previsioni e le destinazioni d'uso di P.R.G.
- B) Ricostruzione: sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione solo per le destinazioni d'uso previste nel presente articolo. Per gli interventi volti alla residenza di edifici non residenziali, il volume della ricostruzione non deve superare quello esistente con un massimo di mc 800.

Gli interventi devono, inoltre, rispettare le seguenti norme:

- altezza massima non superiore a m 8.70;
- per gli altri parametri edilizi si richiamano le norme delle zone C residenziali di espansione;
- si prescrive l'obbligo della progettazione unitaria finalizzata alla ricostruzione, all'accorpamento o alla demolizione di tutti i volumi esistenti nell'ambito di proprietà;
- le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Articolo 37 - ZONE D) DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

L'attuazione di queste zone avviene per intervento diretto, fatta eccezione per le zone opportunamente perimetrate secondo la simbologia del P.R.G. nelle quali è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.

E' ammessa altresì l'edificazione in aderenza, in sede di piano attuativo con previsioni planivolumetriche.

Nella zona D2 agroindustriale l'edificazione è subordinata ad un Piano Particolareggiato o ad un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche; in questa zona sono esclusi insediamenti produttivi che possono costituire fattori di disturbo per la residenza limitrofa.

ZONA D1 INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

1. Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigiani e depositi di medie e grandi dimensioni; nonché di strutture di interesse collettivo al servizio della zona.

Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 200 mq. di (Su) per ciascuna attività produttiva insediata;

2. Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;
3. Superficie minima del lotto: mq. 1,500;
4. Superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
5. Altezza massima (H): secondo le esigenze produttive;
6. Numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato;
7. Distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.
8. Distanza minima tra fabbricati: 2H (altezza del fabbricato più alto) con minimo assoluto di ml. 10,00;
9. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;
10. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.

ZONA D2 AGROINDUSTRIALE

1. Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie e attività agroindustriali e i magazzini delle stesse.

Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 200 mq. di (Su) per ciascuna attività produttiva insediata;

2. Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea secondo le esigenze produttive;
3. Superficie minima del lotto: mq. 1000;
4. Superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
5. Altezza massima (H): 9,00 ml.;
6. Numero massimo dei piani per la residenza e gli uffici: 1, oltre il piano terra;
7. Distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
8. Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica (DF): 10,00 ml.;
9. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;
10. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi;
11. In sede di Piano Particolareggiato sono da tutelare le strutture dell'archeologia industriale.

Articolo 38 - ZONE E) AGRICOLE

Tali zone sono destinate all'agricoltura.

In esse non sono consentiti la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi, che non siano connessi funzionalmente al fondo rustico.

Gli allevamenti s'intendono connessi funzionalmente al fondo rustico, nei casi nei quali questo produce non meno del 25% delle Unità Foraggiere necessarie agli allevamenti nello stesso insediati.

Agli edifici censiti alla Tav. 12 del P.R.G., ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, si applicano le prescrizioni indicate nelle relative schede progettuali. Tali prescrizioni prevalgono su ogni altra norma eventualmente con esse in contrasto.

Agli edifici produttivi non agricoli esistenti, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 43 delle presenti N.T.A.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni della L.R. 24/85 e succ.

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale. Tali caratteri sono come di seguito individuati, ai sensi degli artt. 10 e 11 della L.R. 24/85.

Pertanto, le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, alle quali deve uniformarsi l'edificazione residenziale in zona agricola nel territorio comunale, sono le seguenti:

- pianta degli edifici a forma rettangolare, o comunque regolare;
- forature senza o con stipiti lapidei della larghezza di almeno cm. 4, di provenienza regionale (Colli Berici o Altopiano di Asiago), finite con intonaco;
- il numero massimo dei piani è di due, oltre il piano interrato e il piano mansardato;
- i tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a due falde con pendenza minima del 30% e comunque adeguate a quella delle preesistenze contigue;
- le murature devono essere in sasso e mattoni oppure in cotto intonacate con malta comune tinteggiata a calce o rasata con grassello di calce a colori tenui, con esclusione di graffiati, rivestimenti plastici e piastrelle;
- i serramenti devono essere in legno naturale e verniciati o tinteggiati a smalto nei colori marrone, rosso mattone o verde bottiglia con oscuri del tipo a libro o anta;
- le cornici di gronda non devono avere più di cm. 60 di sbalzo in gronda e cm. 20 ai lati;
- le pavimentazioni esterne devono essere realizzate con materiali e forme tradizionali con esclusione di manufatti cementizi prefabbricati.
- cordoli e muretti in cls o mattoni;
- sono consentiti poggiosi in corrispondenza delle aperture, con sporgenza massima pari a cm 50, e i ballatoi tipici della zona rurale, se ricavati all'interno dei portici;
- le recinzioni devono essere arboree. Sono ammesse recinzioni in rete metallica con stanti in ferro, posta su muretto di calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 30, con accostata una siepe di essenze locali; qualora il lotto di pertinenza di una edificazione in zona residenziale ricada parzialmente in zona agricola, la parte di recinzione ricadente in zona agricola potrà essere costruita secondo le norme delle zone residenziali di cui all'art. 44, punto a), del R.E.C.. In ogni caso si intende che la parte di area pertinenziale ricadente in zona agricola dovrà

essere inferiore in superficie alla superficie del lotto, ricadente in zona residenziale.

L'altezza totale delle recinzioni non può essere superiore a cm 180. In corrispondenza degli accessi è ammessa l'altezza di cm 200 per le cancellate e per le strutture strettamente necessarie al sostegno delle stesse. E' inoltre ammessa la realizzazione di tratti di muratura piena per l'alloggiamento dei contatori degli impianti tecnologici.

- non è consentito l'utilizzo di serramenti in alluminio, o metallo, se non opportunamente verniciati;
- non è consentito l'uso delle tapparelle, dell'intonaco plastico di rivestimento, delle tegole di cemento;
- i coperti devono essere in legno o in laterocemento con manto di copertura in coppi di laterizio rossi, alla vicentina; le cornici devono essere comunque realizzate in legno, in cotto o in cls purché rifinite con tinteggiatura colore pietra e foggia sagomata.

Gli annessi rustici di nuova edificazione devono uniformarsi alle caratteristiche formali di quelli esistenti; è tuttavia ammesso l'impiego di materiali e tecnologie moderne:

- pianta degli edifici a forma rettangolare;
- i tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a due falde con pendenza minima del 25% e comunque adeguata a quella delle preesistenze contigue;
- le murature perimetrali non possono essere rifinite con graffiati, rivestimenti plastici, piastrelle, tinte forti; i pannelli prefabbricati sono ammessi solo per i rustici di grandi dimensioni;
- i serramenti possono essere in legno verniciato al naturale oppure tinteggiato con colore marrone, verde bottiglia o rosso mattone, oppure in pvc bianco, o in ferro, o in lega leggera, di colore marrone, verde bottiglia, o bianco; senza inglesina;
- porte e portoni devono uniformarsi ai serramenti impiegati;
- le cornici di gronda non devono avere più di cm. 60 di sbalzo in gronda e cm. 20 ai lati;
- il manto di copertura deve essere preferibilmente in coppi di laterizio rossi alla vicentina o in tegole di cotto; per le strutture prefabbricate è ammesso l'uso di lastre di fibro-cemento ondulato di colore rosso mattone;
- i solai possono essere anche in laterocemento o in c.a. prefabbricato;
- le pavimentazioni esterne possono essere anche in c.l.s. fratonato, liscio e non;
- le recinzioni, qualora interessino anche l'annesso rustico, devono avere le stesse caratteristiche di quelle relative all'abitazione.

Gli ampliamenti degli edifici dovranno essere conformi alle caratteristiche degli edifici rurali della zona. L'altezza degli annessi rustici non potrà superare i ml 7,50 misurata al punto medio dell'intradosso del solaio di copertura ovvero sotto trave nel caso di struttura a vista.

Non sono soggette all'osservanza delle caratteristiche di cui al precedente elenco, le sole protezioni stagionali, le serre e i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale (silos, tunnels, impianti e simili) tuttavia in sede di progettazione edilizia si dovrà prestare particolare attenzione alla riduzione dell'impatto ambientale determinato dalle nuove opere.

Le nuove abitazioni dovranno distare almeno ml. 30 dalle stalle per l'allevamento del bestiame e dalle concimaie site in proprietà diverse, e almeno ml. 20 da quelle esistenti nella stessa proprietà; dovranno altresì distare almeno ml. 100 dagli allevamenti a

carattere industriale intensivo, come definiti dall'art. 2 L.R. 24/85 esistenti in altra proprietà.

Le nuove abitazioni dovranno rispettare una distanza minima dal confine pari a ml. 5,00.

Le stalle dovranno distare almeno ml. 8 dalle concimaie ed entrambe dovranno essere collocate sottovento.

Gli annessi rustici non destinati ad allevamento dovranno distare, dai confini, non meno di ml. 5.

Le stalle dovranno distare dai confini di proprietà non meno di ml. 10, salvo quanto specificatamente previsto per le singole zone E1, E2, E3 in relazione al tipo di allevamento praticato.

E' ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento.

Gli edifici in Zona Agricola e non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere destinati, ai sensi del 2° comma dell'art. 4 della L.R. 24/85, agli usi consentiti all'art. 32 delle presenti norme.

La concessione del cambio anche parziale di destinazione d'uso di detti edifici, deve essere tassativamente preceduta da un atto pubblico, debitamente trascritto nelle forme di legge, che vincola all'inedificabilità assoluta l'intera proprietà agricola, quale risulta al 31.12.1986, da specifico certificato dei registri immobiliari.

Con apposita scheda di censimento e classificazione sono stati individuati gli edifici dismessi, perché con destinazione d'uso non più funzionale alle esigenze del fondo rustico per motivi di abbandono della produzione, o di non funzionalità tipologica o igienica.

Sugli edifici classificati sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede specifiche.

L'obbligo di demolizione eventualmente previsto per ciascuna unità edilizia può fare riferimento alla demolizione del volume eventualmente eccedente quello previsto in trasformazione, oppure all'obbligo di demolire il volume in contrasto con l'ambiente; in entrambi i casi la demolizione deve essere contestuale al recupero edilizio.

La modifica di destinazione d'uso è consentita solo se gli immobili:

1. dispongono o si dotano delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove destinazioni;
2. sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale locale.

La richiesta di rilascio della concessione edilizia per il riuso di un fabbricato classificato non più funzionale o dismesso deve essere corredato da un atto trascritto che vincola alla non ulteriore edificabilità il fondo, se esistente, quale risulta alla data di adozione della Variante n. 3/97, nella superficie di competenza secondo i parametri di Piano Regolatore Generale.

Per ogni altro parametro edilizio (distanze, distacchi, altezze, tipologie, materiali, ecc.) si rinvia alle norme generali delle zone agricole e alle prescrizioni contenute nelle schede specifiche.

Il territorio agricolo è stato suddiviso, in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive, nelle seguenti zone e sottozone: E1; E1/A; E1/B; E1/C; E2; E3; E4.

SOTTOZONA E1 - AREE DI RILEVANTE INTERESSE PAESISTICO E NATURALISTICO

1. Edifici ad uso abitazione.

Sono consentiti gli interventi relativi all'art. 4 della L.R. 24/85.

a) Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici:

E' sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 31/86. E' inoltre consentita la ristrutturazione e la variazione d'uso di singoli locali, al fine dell'esercizio di attività rivolte alla trasformazione e alla commercializzazione delle derrate prodotte all'interno di aziende agricole della superficie non inferiore a 8 (otto) Ha.

b) Riconversione degli edifici:

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma della L.R. 24/85, per i quali sono previsti i soli interventi di cui alle schede progettuali della Tav. n. 13.1 del P.R.G.

2. Annessi rustici:

a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuovi annessi rustici, con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n. 4, del 13.01.1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico - produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento al fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare l'1,5% della superficie del fondo.

I nuovi edifici destinati all'allevamento degli animali bovini, equini, caprini e assimilati, dovranno distare almeno m. 30 dalle abitazioni esistenti e almeno 10 ml. dai confini di proprietà, quelli destinati a nuovi allevamenti avicoli, suinicoli e assimilati, dovranno distare m. 100 dalle abitazioni esistenti e almeno 50 ml. dai confini di proprietà.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici dovranno corrispondere a quanto prescritto al 7° comma del presente articolo e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei cono visuali.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, dell'1,5% della superficie del fondo.

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Potrà inoltre essere consentita la trasformazione degli annessi per adibirli ad usi commerciali connessi allo svolgimento di attività ricreative, come previsto al punto a) del precedente paragrafo relativo alle abitazioni.

d) Riconversione degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto b) del precedente paragrafo.

SOTTOZONA E1/A - SISTEMA DEI PRATI UMIDI E DEGLI AMBIENTI DI RISORGIVA

In considerazione dell'interesse naturalistico, paesaggistico, idrogeologico, all'interno del sistema dei prati umidi e degli ambienti di risorgiva, sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono condurre a distruzioni, danneggiamenti e/o alterazioni dell'ambiente.

In particolare non sono consentiti gli interventi di bonifica, i movimenti di terra e scavi ad esclusione dei lavori di manutenzione dei corsi d'acqua esistenti, il danneggiamento della flora spontanea, gli interventi che possono provocare fenomeni di inquinamento, la costruzione di nuovi edifici.

Sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art. 4 della L.R. 24/85 e tutte le operazioni di manutenzione e miglioramento dell'ambiente.

SOTTOZONA E1/B - PALEOALVEI

Allo scopo di conservare gli elementi fisici significativi del territorio comunale, sono vietati gli interventi e le attività che provochino alterazioni alla morfologia dei paleoalvei quali gli scavi e i movimenti di asporto del terreno, le opere di sistemazione idraulico-agraria e la realizzazione di strade rurali e manufatti in contrasto con l'andamento dei tracciati.

In tali zone sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'art. 4 della L.R. 24/85.

SOTTOZONA E1/C - ALBERATURE AD ELEVATA VALENZA ECOLOGICA

Allo scopo di salvaguardare specificatamente l'integrità ecologica del territorio e in particolare per prevenire il depauperamento floristico e faunistico, è fatto divieto di tagliare a raso, estirpare o sradicare i filari di siepi, le alberature ad elevata valenza ecologica presenti, come individuato nella cartografia di progetto, salvo il caso di esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.

SOTTOZONA E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA

1. Edifici ad uso abitazione

a) Nuove costruzioni:

- 1) Per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n. 24/85 e del D.I. n. 1444 dell'1.4.1968;
- 2) Sono vietate le nuove costruzioni al di fuori degli aggregati abitativi, così come definiti dalla lettera h), art. 2, della L.R. n. 24/85;

b) Ampliamento degli edifici esistenti:

E' consentito nei limiti previsti dall'art. 4 della L.R. 24/85.

c) Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici:

E' sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 31/86.

Previa approvazione di un P.P. comprendente l'intera proprietà, è consentita la trasformazione degli edifici esistenti ad usi commerciali, connessi allo svolgimento delle attività ricreative non considerate agrituristiche, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 31/86.

E' inoltre consentita la ristrutturazione e la variazione d'uso di singoli locali, al fine dell'esercizio di attività rivolte alla trasformazione e alla commercializzazione delle derrate prodotte all'interno di aziende agricole della superficie non inferiore a 4 (quattro) Ha.

d) Riconversione degli edifici:

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85, per i quali sono previsti i soli interventi di cui alle schede progettuali della tav. n. 13.1 del P.R.G.

2. Annessi rustici:

a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuovi annessi rustici, con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n. 4, del 13.01.1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento al fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 5% della superficie del fondo.

I nuovi edifici destinati all'allevamento degli animali bovini, equini, caprini e assimilati, dovranno distare almeno m. 30 dalle abitazioni esistenti ed almeno 10 ml. dai confini di proprietà; quelli destinati a nuovi allevamenti ovisuini, suinicoli e

assimilati, dovranno distare m. 100 dalle abitazioni esistenti ed almeno 50 ml. dai confini di proprietà.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici dovranno corrispondere a quanto prescritto al 7° comma del presente articolo e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei coni visuali.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, del 5% della superficie del fondo.

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Potrà inoltre essere consentita la trasformazione degli annessi per adibirli ad usi commerciali connessi allo svolgimento di attività ricreative, come previsto al punto c) del precedente paragrafo relativo alle abitazioni.

d) Riconversioni degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

SOTTOZONA E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO E UTILIZZABILI PER FINI AGRICOLI E RESIDENZIALI

1. Edifici ad uso abitazione

a) Nuove costruzioni:

- 1) Per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n. 24/85 e del D.I. n. 1444 del 1.4.1968;
- 2) Sono vietate le nuove costruzioni al di fuori degli aggregati abitativi, così come definiti dalla lettera h), art. 2, della L.R. n. 24/85;

b) Ampliamento degli edifici esistenti:

E' consentito l'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, utilizzando l'eventuale parte rustica contigua alla residenza, sempreché tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo.

c) Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici:

E' sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 31/86.

Previa approvazione di un P.P., è consentita la trasformazione degli edifici esistenti ad usi commerciali, connessi allo svolgimento delle attività ricreative non considerare agrituristiche, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 31/86.

E' inoltre consentita la ristrutturazione e la variazione d'uso di singoli locali, al fine dell'esercizio di attività rivolte alla trasformazione e alla commercializzazione delle derrate prodotte all'interno di aziende agricole della superficie minima di 4 (quattro) Ha.

d) Riconversione degli edifici:

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85, per i quali sono previsti gli interventi di cui alle schede progettuali della tav. n. 13.1 del P.R.G.

2. Annessi rustici:

a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuovi annessi rustici, con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n. 4, del 13.1.1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento al fondo ;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 5% della superficie del fondo.

I nuovi edifici destinati all'allevamento degli animali bovini, equini, caprini e assimilati, dovranno distare almeno m. 30 dalle abitazioni esistenti ed almeno 10 ml. dai confini di proprietà; quelli destinati a nuovi allevamenti ovicoli, suinicoli e assimilati, dovranno distare m. 100 dalle abitazioni esistenti ed almeno 50 ml. dai confini di proprietà.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici sono quelle della corrente produzione industriale; le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei cono visuali.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, del 5% della superficie del fondo.

Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Potrà inoltre essere consentita la trasformazione degli annessi per adibirli ad usi commerciali connessi allo svolgimento di attività ricreative, come previsto al punto c) del precedente paragrafo relativo alle abitazioni.

d) Riconversione degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

SOTTOZONA E4 - AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI INSEDIAMENTI, UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI

In queste zone sono da privilegiare, nel rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali, il recupero anche a fini abitativi degli edifici esistenti.

1. Edifici ad uso abitazione

a) Nuove costruzioni:

1) Le nuove costruzioni devono raccordarsi con l'edilizia rurale esistente e la loro ubicazione non deve compromettere la fruizione visiva di eventuali manufatti ed edifici di interesse ambientale. Tali costruzioni sono regolamentate dalle seguenti disposizioni:

1a) Indice fondiario massimo 1 mc./ 1 mq. con un massimo di 800 mc.;

1b) Tipologia edilizia per la residenza: edifici isolati o costituenti nuclei;

1c) Altezza massima (H): ml. 6,00;

1d) Numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;

1e) Distanza minima dai confini (Dc): ml. 5,00;

1f) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df): ml. 10,00;

1g) Distanza minima dal ciglio strada (Ds): ml. 20,00 o quella indicata graficamente nelle schede progettuali;

1h) Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

b) Ampliamento degli edifici esistenti:

E' consentito l'ampliamento fino a 800 mc.

2. Annessi rustici:

a) Nuove costruzioni:

Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Non sono ammessi ampliamenti degli annessi rustici esistenti.

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici, per destinarli ad abitazioni.

Articolo 39 - TUTELA DELLE ROGGE

Al fine di tutelare opportunamente il sistema delle rogge presenti nel territorio comunale, considerato il notevole interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale di questi ecosistemi, è fatto divieto di modificare, alterare o rettificare in modo consistente i predetti corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di argini ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.

Eventuali opere di difesa spondale dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dall'allegato prontuario per l'equipaggiamento paesaggistico (criteri e direttive per il recupero ambientale).

Dovrà altresì essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi (agricoli, urbani, industriali, ecc.) secondo quanto stabilito dagli artt. 12 e 13 delle norme del P.T.R.C.

Articolo 40 - AMBITO FLUVIALE DEL FIUME TESINA

L'ambito del fiume Tesina, così come indicato nella cartografia di progetto allegata al presente parere, dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato di sistemazione paesaggistica, secondo criteri che favoriscano la ricostituzione degli assetti naturalistici dell'asta fluviale attraverso interventi di restauro e/o di ripristino della vegetazione riparia, di difesa delle sponde, con le tecniche della bioingegneria idraulica e forestale, al fine di riportare il corso d'acqua in condizioni prossime a quelle naturali, compatibilmente con le esigenze di difesa idraulica e d'intesa con il Consorzio di Bonifica competente.

Nella sistemazione del corso d'acqua potranno essere inoltre previsti la formazione di piste ciclo pedonali, piazzole panoramiche e zone per la sosta in fregio all'asta fluviale, purché non alterino l'aspetto naturalistico-ambientale del sito.

Articolo 41 - ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

Al fine di valorizzare la potenzialità del territorio rurale, è consentito, nelle zone classificate E/1, E/2, E/3, l'utilizzo dei fabbricati esistenti e delle aree esterne a questi per le attività agrituristiche o per turismo all'aria aperta.

Le opere di adeguamento necessarie, previste dalla L.R. 31/86, dovranno comunque adeguarsi al tipo di intervento edilizio prescritto nella stessa tav. 13.1.

E' consentito altresì ricavare idonei spazi di sosta per le attività ricreative all'aperto e attrezzature di supporto da farsi con strutture prefabbricate leggere.

Articolo 42 - CONI OTTICI - VISUALI

Nella tav. 13.1 di progetto sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria e i corsi d'acqua, coni ottici-visuali nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.

Per un tratto di 20 ml in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300, o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico e la sua direzione, desumibile dalla bisettrice dell'angolo indicato, non sono ammesse nuove costruzioni: l'area vincolata è un trapezio con base minore di 20 ml ed altezza di 300 ml o, comunque, fino alla prima barriera visiva, risultante dalla traslazione dell'area del cono ottico attorno al suo vertice, è coassiale alla bisettrice dell'angolo e tangente al vertice del cono. Vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

E' ammesso il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti, anche con aumento di volumetria, purché nel rispetto di quanto sopra riportato.

Articolo 43 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE Z.T.O.: B, C, E, F.

Le attività produttive esistenti nelle Z.T.O. B, C, E, F sono individuate con appositi simboli nel P.R.G.

1. Le attività produttive da confermare possono proseguire l'attività e possono avvalersi di un aumento delle superfici produttive fino al 60% delle superfici coperte esistenti e fino al 60% della superficie del lotto, computata all'entrata in vigore del P.R.G., e comunque con un ampliamento massimo di mq. 2.000 di superficie complessiva; l'altezza degli eventuali ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti. Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limita ad una sola volta l'utilizzo delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo o da altre norme di legge regionali o statali emanate o emanande, previo parere del Settore Igiene Pubblica per la verifica di compatibilità.

L'ampliamento dovrà inoltre rispettare ed essere subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima = 8,00 ml;
- b) distanza dalle strade = 10,00 ml;
- c) distanza dai fabbricati = 10,00 ml;
- d) distanza dai confini = 5,00 ml, o distanze inferiori previo accordo registrato e trascritto tra proprietari confinanti;
- e) parcheggio e verde nella misura del 10% del lotto di pertinenza dell'attività;
- f) realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, in particolare della viabilità di collegamento alla rete stradale principale quanto questa sia di sezione inferiore a 5 ml.
- g) la viabilità di collegamento tra l'accesso e la viabilità pubblica di sezione di almeno ml. 5, sia portata a ml. 5 a cura e spese del richiedente l'ampliamento

1. Le attività produttive da bloccare possono proseguire l'attività nei fabbricati esistenti. E' tuttavia vietato ogni ampliamento. Sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di cessazione dell'attività insediata l'eventuale nuova attività dovrà ottenere un preventivo nulla osta del Sindaco e dell'ULSS.
2. Le attività produttive da trasferire sono giudicate dannose per gli insediamenti umani o per l'ambiente in genere.
Queste attività devono essere trasferite entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.R.G., all'interno delle aree produttive previste dal P.R.G. stesso. Il complesso delle operazioni è assoggettato a convenzionamento.
Nei relativi edifici sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di cessazione dell'attività insediata, l'eventuale nuova attività dovrà ottenere un preventivo nulla osta del Sindaco e dell'ULSS.
3. Le Concessioni Edilizie ricadenti nelle fasce di vincolo ai sensi della Legge 431/85 sono concesse previo Nulla Osta delle competenti autorità.

Articolo 44 - ZONA A PROTEZIONE DELLE RISORSE IDROPOTABILI

In quest'area vale quanto stabilito dal D.P.R. N. 236 DEL 24.05.1988.

Articolo 45 - CORRIDOIO URBANO CENTRALE

La tavola di progetto 13.1 individua il corridoio urbano costituito dal collegamento viario tra i centri urbani di Bressanvido e Poianella e dalle aree non edificate laterali comprese le parti di campagna aperta.

Per tale ambito dovrà essere approntato un Piano Particolareggiato di arredo e disegno urbano tendente a razionalizzare i diversi tipi di mobilità previsti, ad organizzare adeguatamente gli slarghi, parcheggi, piazze e le aree anche private e comunque libere da manufatti edilizi, a tutelare tutte quelle parti di campagna aperta e i fori visuali esistenti, nonché prevedere colori, materiali ed essenze arboree da utilizzarsi per l'arredo urbano.

Tale progetto dovrà stabilire inoltre idonee soluzioni per le reti telefoniche e di distribuzione elettrica, delle insegne e cartelli in genere.

E' ammissibile, nelle more di adozione del Piano Particolareggiato, provvedere alla manutenzione della sede stradale e della relativa segnaletica.

Articolo 46 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE

Tali zone, perimetrare con apposito simbolo nella tav. n. 13.1, sono assoggettate dal P.R.G. a tutela ambientale.

In esse è vietata ogni modificazione morfologica o tipologica dei luoghi e delle alberature esistenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.

Sugli edifici esistenti in tali zone, qualora non disciplinati ai sensi del precedente art. 34, sono ammessi interventi diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora mirino a rendere l'edificio integrabile con l'ambiente attraverso un'idonea ricomposizione tipologica e formale, per la quale si richiama l'art. 51 del R.E.

I nuovi volumi in ampliamento dei fabbricati esistenti che potranno essere consentiti in base ai parametri di cui alla L.R. n°24/85, abitazioni o annessi rustici, dovranno avere caratteristiche prettamente rurali, sia dal punto di vista tipologico sia per l'uso dei materiali da costruzione, così come definite all'art. 38 delle presenti N.T.A.

Si richiamano gli art. 45 - 63 - 77 - 78 del Regolamento Edilizio.

In tali zone non è consentita la costruzione o l'installazione di nuovi allevamenti zootecnici e di nuovi rustici in genere, oltre quelli necessari per i normali consumi della famiglia rurale e per le dirette esigenze di conduzione del singolo fondo rustico.

All'interno del perimetro delle zone di rispetto ambientale, le aree con classificazioni di P.R.G. diverse da quelle agricole (Z.T.O.: A,B,C,D,F), conservano le destinazioni e gli indici specifici previsti dal presente P.R.G.

Articolo 47 - ZONE F) PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE, VERDE PUBBLICO

Queste zone saranno oggetto di particolare studio, per essere elemento qualificante del tessuto urbano, con particolare cura per la progettazione dei collegamenti pedonali e ciclabili, del verde e dei parcheggi.

Nelle aree perimetrate con “tratto due punti tratto”, gli interventi edilizi sono subordinati all’approvazione di un Piano Particolareggiato. E’ ammessa per i fabbricati edilizi la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ZONA F1 - AREE PER L’ISTRUZIONE

Destinazione d’uso: in tali zone sono ammessi gli edifici per l’istruzione e le relative attrezzature al coperto e all’aperto.

Devono essere rispettati gli standards ministeriali per l’edilizia scolastica, di cui al D.M. 18/12/1975 e successive modifiche e integrazioni.

ZONA F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Destinazione d’uso: in tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o d’interesse pubblico, quali municipi, chiese, mercati, centri sociali, uffici pubblici, strutture sanitarie e simili.

Indici per le zone per le zone F1 e F2:

1. Tipologia: edifici isolati;
2. Densità fondiaria massima (If): mc/mq 2,00;
3. Altezza massima dei fabbricati (H): ml. 12,00;
4. Distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a 1,5 volte l’altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5;
5. Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): non inferiore a 3,0 volte l’altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00;
6. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
7. Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio, attività connesse alle destinazioni d’uso ammesse.

Sull’edificio individuato con apposita simbologia nella tavola alla scala 1:2000 di P.R.G. (stella a cinque punte) sono ammessi i seguenti interventi finalizzati alla realizzazione di una attrezzatura a destinazione mista pubblica - privata:

- ristrutturazione edilizia globale con recupero del volume esistente e possibilità di conservare l’attuale impianto plani-volumetrico;
- destinazione d’uso pubblica per centro culturale, biblioteca, ecc., pari ad almeno 1/3 del volume di progetto;

- il volume rimanente avrà destinazione direzionale e comunque per servizi, attrezzature e attività di uso pubblico (banche, studi professionali, sedi di associazioni, bar, ecc.);

L'intervento di riconversione d'uso dovrà essere integrato in un progetto complessivo di riqualificazione della zona F2 comprendente il municipio, il giardino pubblico, l'ufficio postale, il magazzino comunale con indicazione del verde, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e degli accessi carrabili.

ZONA F3 - AREE ATTREZZATE A PARCO PUBBLICO, GIOCO E SPORT

Queste aree devono essere sistemate a giardino con tappeto verde, essenze di alto fusto, percorsi pedonali, fontane ecc..

In esse è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo le costruzioni che ne permettano la diretta fruizione, quali spogliatoi, tribune, gradinate, palestre, campi sportivi e simili, chioschi, gazebi, fontane, ecc..

ZONA F4 - AREE DI PARCHEGGIO

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione se non ad uso diretto del parcheggio, quali autorimesse pubbliche e private per la sosta dei veicoli e i relativi servizi.

Le superfici scoperte saranno sistemate con pavimentazione e alberature di alto fusto.

SISTEMA DEI PERCORSI CICLO PEDONALI

La Tavola di progetto 13.1 evidenzia il sistema dei percorsi ciclo-pedonali anche al fine di costruire un sistema integrato per il tempo libero. In sede di progetto esecutivo possono essere portate modifiche ai tracciati indicati.

Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali previsto dal piano dovrà essere realizzato secondo i seguenti criteri e modalità:

1. la sezione della pista non dovrà essere inferiore ai due metri e mezzo al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette;
2. le piste adiacenti a tracciati viari di alta intensità veicolare, dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali dalla sistemazione di opportune barriere (guard-rail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.);
3. la perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diversi da quelli utilizzati per il manto stradale e per le zone pedonali, ad eccezione dei percorsi che utilizzano carrarecce e tratturi;
4. lungo i percorsi ciclo-pedonali dovranno essere utilizzate idonee attrezzature di servizio.

Articolo 48 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEGLI SPAZI ESTERNI

Gli interventi per gli spazi esterni previsti nei precedenti Articoli (33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47) sono realizzati secondo gli indirizzi formulati nell'allegato "Prontuario per l'equipaggiamento paesaggistico" in allegato alle presenti norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 49 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE E TECNOLOGICO E STRADALE, FORESTALE E IDROGEOLOGICO. ZONE DA SOTTOPORRE A VINCOLI AI FINI DELLA DIFESA DEL SUOLO E DEL RELATIVO SISTEMA IDROLOGICO E FORESTALE.

VINCOLO CIMITERIALE E TECNOLOGICO

Le aree sono vincolate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.07.1934, n. 1265 e successive integrazioni e modifiche e ai sensi della L.S. 10.05.1976, n. 319 e del D.M. 24.11.1985. In esse è prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità delle aree adiacenti, con gli stessi indici delle stesse.

VINCOLO DI RISPETTO STRADALE

Il tracciato delle strade di progetto del P.R.G. è indicativo e può essere modificato con deliberazione del Consiglio Comunale, in sede di redazione della progettazione esecutiva, senza che ciò comporti la necessità di apportare variante al P.R.G.

Nella fascia di rispetto è prescritta l'inedificabilità assoluta. Tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità delle aree adiacenti, con gli indici delle stesse.

Sono ammesse le costruzioni al servizio dell'infrastruttura quali impianti di distribuzione carburanti, cabine e simili.

Qualora leggi speciali statali o regionali vi permettano l'edificazione, oltre i limiti suddetti, vanno rispettati i seguenti rapporti:

1. Distanza dai confini (Dc): minimo mt. 5,00;
2. Distacchi tra fabbricati (Df): minimo mt. 10,00;
3. Altezza massima (H): massimo mt. 8,50.

Circa i distacchi dalle strade esistenti si applicano le norme previste dal D.M. 01.04.1968. Le aree comprese in tali fasce sono destinate prevalentemente all'agricoltura.

VINCOLO FORESTALE E IDROGEOLOGICO

Dette aree sono vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 50 - AREE A VERDE PRIVATO

In tali aree l'edificabilità è consentita solo per le parti e per le norme conseguenti agli edifici esistenti o per le necessità d'uso delle aree stesse (serre, giochi, gazebi). Recupero e accorpamenti di volumetrie esistenti devono avvenire facendo riferimento alle caratteristiche dell'edificio principale, attraverso un P.d.R.

Al fine di un recupero delle succitate volumetrie sono consentiti i cambi di destinazione d'uso a residenza e attività compatibili con la residenza.

Articolo 51 - NORME RELATIVE A DISTACCHI PARTICOLARI (limiti di inedificabilità)

Oltre alle norme descritte agli articoli precedenti, le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- a) dal ciglio dei corsi d'acqua e comunque dall'unghia verso campagna delle arginature, come da L.S. 08.08.1985, n. 431;
- b) dai cimiteri, ove non sia stabilita distanza diversa con apposito decreto, ml. 200;
- c) dal ciglio di cave e zone franose ml. 100;
- d) dalle recinzioni delle aree ove sorgono impianti pubblici di depurazione degli scarichi civili e industriali, ml. 100.

Articolo 52 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE

Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Sindaco può ordinare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento fino a un massimo di 30 mc. per ogni singola unità immobiliare, in deroga del Piano Regolatore Generale, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio.

Il Sindaco può inoltre consentire, nel pieno rispetto delle norme di cui all'art. 34 delle presenti N.T.A. e nel solo caso di edifici residenziali siti in zona agricola, la realizzazione degli ampliamenti necessari per conseguire la dotazione di un vano per abitante insediato nel fabbricato. L'insediamento deve essere comprovato da relativo certificato anagrafico.

In questo caso non possono essere superate le altezze degli edifici esistenti e per le costruzioni valgono i parametri della Zona E4.

Articolo 53 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Tutti i locali accessori, dei nuovi fabbricati, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere risolti armonicamente con lo stesso, sia nella conformazione, sia nell'uso dei materiali costruttivi.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono ammessi locali accessori ad uso di autorimessa, nella misura massima di mq. 30 per ogni alloggio, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli all'interno del fabbricato stesso.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in ampliamento dell'edificio principale preesistente.

L'altezza massima delle costruzioni accessorie non potrà superare i ml. 2,50.

Tali volumi accessori non saranno presi in considerazione ai fini dell'applicazione degli indici edilizi e in particolare dei distacchi tra fabbricati: essi pertanto potranno essere costruiti a confine, purché con pareti non finestrate.

Per le costruzioni accessorie sanate in base alla L.S. 47/85 possono essere consentiti gli interventi di demolizione, ricostruzione e trasposizione dei volumi nell'ambito di uno strumento attuativo (P.d.R. o simili).

Art. 54 - prescrizioni particolari stabilite dal Consiglio Comunale con delibere n. 15, 16, 17, 18, 19, 20 del 1998.

Per la variante n. 45 si stabilisce che prima del rilascio della concessione edilizia deve essere previsto idoneo accesso viario.

Per la variante n. 46 si stabilisce che l'eventuale ampliamento è subordinato alla stipula di apposita convenzione per la viabilità, con idonea mascheratura dell'attuale intervento con essenze le cui specie dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

INDICE DELLE ABBREVIAZIONI E DELLE SIGLE USATE NEL TESTO

c	comma
C.E.	Commissione Edilizia
C.E.C.	Commissione Edilizia Comunale
Dc	Distanza dai confini
Df	Distacco tra i fabbricati
D.I.	Decreto Interministeriale
D.M.	Decreto Ministeriale
Ds	Distanza dalle strade
G.R.V.	Giunta Regionale del Veneto
H	Altezza del fabbricato
I.E.D.	Intervento Edilizio Diretto
If	Indice di edificabilità fondiaria
It	Indice di edificabilità territoriale
Legge	Legge Statale
LL.PP.	Lavori Pubblici (Ministero)
L.R.	Legge Regionale in genere
L.S.	Legge Statale in genere
L.U.	Legge Urbanistica Statale 1150/1942
N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
P.d.L.	Piani di Lottizzazione
P.I.P.	Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi
P.P.	Piano Particolareggiato
P.P.E.	Piani Particolareggiati di Esecuzione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.U.A.	Piano Urbanistico Attuativo
R.E.	Regolamento Edilizio Comunale
R.D.	Regio Decreto
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
tav.	Tavola o elaborato di progetto
T.U.L.C.P.	Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale
T.U.L.S.	Testo Unico della Legge Sanitaria
Uf	Indice Utilizzazione fondiaria
V	Volume del fabbricato
Z.T.O.	Zona Territoriale Omogenea

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- INDICE DEGLI ARTICOLI -

PARTE PRIMA

TITOLO I°

PIANO REGOLATORE GENERALE

Articolo 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.	pag.	1
Articolo 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.	pag.	1

TITOLO II°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Articolo 3 - INDICI URBANISTICI	pag.	2
Articolo 4 - INDICI EDILIZI	pag.	3
Articolo 5 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE	pag.	6
Articolo 6 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI	pag.	7

TITOLO III°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	8
Articolo 8 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	8
Articolo 9 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	pag.	9
Articolo 10 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag.	10
Articolo 11 - IL COMPARTO EDIFICATORIO	pag.	10
Articolo 12 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO	pag.	11
Articolo 13 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE	pag.	11
Articolo 14 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE	pag.	12
Articolo 15 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI	pag.	12
Articolo 16 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag.	13
Articolo 17 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag.	13
Articolo 18 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI	pag.	14
Articolo 19 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO	pag.	15
Articolo 20 - LOTTIZZAZIONI	pag.	15
Articolo 21 - NORME PER LA REDAZIONE		

DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE	pag.	15
Articolo 22 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE	pag.	17
Articolo 23 - I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE	pag.	17
Articolo 24 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	pag.	17
Articolo 25 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag.	18
Articolo 26 - PIANI URBANISTICI VIGENTI	pag.	18
Articolo 27 - L'INTERVENTO DIRETTO	pag.	19
Articolo 28 - COSTRUZIONI IN ADERENZA	pag.	19
Articolo 29 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI	pag.	20

PARTE SECONDA

TITOLO I° COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 30 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	pag.	21
Articolo 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	pag.	21
Articolo 32 - ZONE RESIDENZIALI	pag.	22
Articolo 33 - ZONE A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE. ZONE SIGNIFICATIVE	pag.	23
Articolo 34 - EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, SITUATI AL DI FUORI DEGLI AGGLOMERATI DI CUI ALL'ART. 33, DOTATI DI CARATTERI DI VALORE MONUMENTALE, STORICO, ARTISTICO O DI CULTURA MATERIALE, O COSTITUENTI BENE CULTURALE TIPICO DELLA ZONA RURALE. AREE DI PERTINENZA DIRETTA, FUNZIONALMENTE COLLEGATE.	Pag.	24
Articolo 35 - ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	pag.	28
Articolo 36 - ZONE C) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	pag.	29
Articolo 36 bis - ZONE C1.a – C1.b – C1.c INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	pag.	31
Articolo 37 - ZONE D) DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE	pag.	32
Articolo 38 - ZONE E) AGRICOLE	pag.	33
Articolo 39 - TUTELA DELLE ROGGE	pag.	43
Articolo 40 - AMBITO FLUVIALE DEL FIUME TESINA	pag.	43
Articolo 41 - ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE	pag.	43
Articolo 42 - CONI OTTICI – VISUALI	pag.	44
Articolo 43 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI		

NELLE Z.T.O.: B, C, E, F.	pag.	45
Articolo 44 - ZONA A PROTEZIONE DELLE RISORSE IDROPOTABILI	pag.	46
Articolo 45 - CORRIDOIO URBANO CENTRALE	pag.	46
Articolo 46 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE	pag.	46
Articolo 47 - ZONE F) PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE, VERDE PUBBLICO	pag.	47
Articolo 48 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEGLI SPAZI ESTERNI	pag.	49
Articolo 49 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE E TECNOLOGICO E STRADALE, FORESTALE E IDROGEOLOGICO. ZONE DA SOTTOPORRE A VINCOLI AI FINI DELLA DIFESA DEL SUOLO E DEL RELATIVO SISTEMA IDROLOGICO E FORESTALE.	Pag.	49
Articolo 50 - AREE A VERDE PRIVATO	pag.	50
Articolo 51 - NORME RELATIVE A DISTACCHI PARTICOLARI (limiti di inedificabilità)	pag.	50
Articolo 52 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE	pag.	50
Articolo 53 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	pag.	51
Articolo 54 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI STABILITE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERE N. 15, 16, 17, 18, 19, 20 DEL 1998.	Pag.	51
Indice delle abbreviazioni e delle sigle usate nel testo	Pag.	52
Indice generale	Pag.	53