

**LENTIAI**

**P.R.G.**

**NORME di ATTUAZIONE**

Adottato con Delibera di C.C. N° 191 del  
08.03.1999  
**Approvato con Delib. G.R. N° 2653 del 04.08.2000**  
**Publicato sul B.U.R. N° 79 del 05.09.2000**

**AGGIORNAMENTI:**

VARIANTE PARZIALE: *Ampliamento zona artigianale*  
Adottata con Delibera C.C. N° 71 del 28.12.2000  
Approvata con Delibera G.R. N° 3212 del 26.11.2001  
Publicata sul B.U.R. N° 113 del 18.12.2001

VARIANTE PARZIALE: *Modifica della Scheda "A"  
relativa a "Costruzioni accessorie" allegata alle N.T.A.*  
Approvata con Delibera C.C. N° 137 del 27.03.2002

VARIANTE PARZIALE: *Modifica al Regolamento  
Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione.*  
Approvata con Delibera C.C. N° 214 del 18.09.2003

Modifica composizione Commissione Edilizia  
Delibera C.C. n. 78 del 19.12.2005

VARIANTE PARZIALE: *Modifica Art. 19 Norme  
Tecniche di Attuazione.*  
Approvata con Delibera C.C. n° 103 del 08.08.2006

**ANNO DI STESURA: 2000**

**IL PROGETTISTA:  
Dott. Ing. Nino B. BONAN**

**IL SINDACO:  
Leopoldo MARCER**

**IL SEGRETARIO:  
Dott. Graziella BORTOT**

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

# CAPITOLO I

## APPLICAZIONE DEL P.R.G.

### Art. 1 - Finalità del P.R.G.

1) Il Piano Regolatore del Comune di Lentiai, estende la sua disciplina all'intero territorio comunale, sviluppa le direttive del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, ne recepisce le prescrizioni e i vincoli ed è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze della comunità locale con i seguenti specifici obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra residenza e servizi;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa del patrimonio ambientale, storico ed artistico, delle risorse naturali, del patrimonio agricolo;
- d) il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio periferico e marginale;
- e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del P.R.S. e del P.T.R.C.;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- g) la programmazione attuativa degli interventi pubblici e privati.

2) Attraverso gli elaborati di cui all'art. 2 e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, che comprendono sia l'individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica e per gli edifici esistenti o in progetto, le diverse destinazioni ammesse per il loro utilizzo, nonché i relativi parametri di intervento e le modalità di attuazione.

### Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

1) Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre alla presente normativa, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

Tavole di progetto:

13 - 1	A/B/C	Intero territorio comunale	- Scala 1:5000
13 - 1E	A/B/C	Interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola	- Scala 1:5000
13 - 3	A	Lentiai centro	- Scala 1:2000
13 - 3	B/n°	Frazioni	- Scala 1:2000

2) Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

### Art. 3 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1) Il P.R.G si attua per mezzo di Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) ed interventi edilizi diretti (I.E.D) secondo le modalità previste dalla seguente normativa.

2) I P.U.A. si applicano obbligatoriamente soltanto nelle zone del territorio comunale indicate nelle tavole e dalle norme di P.R.G..

3) In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il P.U.A., il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D).

#### **Art. 4 - Ambiti territoriali di intervento**

1) La delimitazione dell'ambito territoriale dei P.U.A e dei comparti di attuazione e i termini per l'eventuale costituzione del consorzio sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.

## CAPITOLO II

### PARAMETRI URBANISTICI

#### Art. 5 - Indici urbanistici

1) Gli indici di densità edilizia territoriale si applicano in caso di P.U.A.  
Gli indici di densità edilizia fondiaria si applicano in caso di I.E.D.

2) Superficie territoriale (St)

E' l'area a destinazione omogenea di zona nella quale il P.R.G. si attua a mezzo di P.U.A., comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria al netto delle sole aree destinate alla viabilità indicate nel P.R.G.

3) Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area a destinazione omogenea di zona nella quale il P.R.G. si attua mediante I.E.D., al netto di tutti gli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti.

4) Densità edilizia territoriale (Dt)

E' il rapporto tra la somma di tutti i volumi edificati e/o edificabili e la relativa superficie territoriale.

5) Densità edilizia fondiaria (Df)

E' il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

6) Indice di copertura (Ic)

E' il rapporto tra la superficie coperta o copribile dell'edificio e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

#### Art. 6 - Indici edilizi

1) Superficie coperta (Sc)

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura fatta eccezione per: le falde di copertura, i poggiosi aperti, le scale aperte, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, che abbiano una sporgenza massima di ml. 1.50. Sono compresi i porticati delimitati da pilastrature.

2) Altezza del fabbricato (H)

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima misurata dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura posto a quota maggiore, quest'ultimo inteso come l'elemento di superficie piana (solaio in laterocemento, tavolato, cartongesso, etc.) posto al di sopra o al di sotto della struttura portante del tetto.

Nel caso di coperture inclinate deve essere considerata l'altezza media.

3) Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la superficie di pavimento compresa entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio e/o delle pilastrature.

4) Volume del fabbricato (V)

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani per le relative altezze misurate da pavimento a pavimento; ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura così come definito al punto 2 del presente articolo.

In caso di copertura inclinata il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurate all'intradosso della copertura.

Da tale calcolo vanno esclusi i volumi interrati posti al di sotto del piano di campagna e la porzione non abitabile di sottotetto con altezza inferiore a ml. 1,80 e le logge fino alla profondità massima di ml. 2,00.

5) Piano di campagna

Il piano di campagna è la minore tra le quote del terreno naturale, calcolate come media dei valori misurati sugli spigoli esterni del fabbricato in progetto o esistente emergenti dal terreno.

Nel caso che in uno spigolo il terreno abbia quote differenti, si assume quella inferiore.

**Art. 7 - Utilizzazione degli indici**

1) Sulla base dell'assetto della proprietà alla data di adozione del P.R.G., ogni edificio esistente determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente che si estende alle particelle di proprietà della ditta intestataria del fabbricato contigue a quella in cui esso insiste.

2) Una superficie fondiaria o territoriale si definisce satura, quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

3) Le superfici territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del P.R.G. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per raggiungere la massima edificabilità concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

4) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G. vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

5) La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla il vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente.

6) Negli elaborati, a dimostrazione del calcolo degli indici, dovrà figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza con i relativi dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

7) Il Comune provvederà a riportare su apposita planimetria in scala catastale le aree vincolate da edifici esistenti e quelle che saranno vincolate a seguito del rilascio di concessioni edilizie.

## **Art. 8 - Distanze**

### 1) Modalità di calcolo

- a) - le distanze si misurano dalla superficie coperta del fabbricato compresi i porticati;
- b) - per distanze dal confine si intende quella minima tra la superficie coperta del fabbricato e il confine di proprietà;
- c) - per distanze fra fabbricati si intende quella minima tra le loro rispettive superfici coperte misurate in modo radiale.

### 2) Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

Salvo specifiche disposizioni di zona, per le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari a ml. 5.00.

E' possibile l'edificazione in aderenza al confine di proprietà se intervenga un accordo tra i proprietari confinanti con atto notarile o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ovvero nel caso di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Per tutti gli interventi su fabbricati esistenti per le distanze dai confini valgono le norme del codice civile.

### 3) Distanza dagli spazi pubblici esistenti o previsti

Al fine della determinazione delle distanze dei fabbricati, i limiti dagli spazi pubblici esistenti o previsti sono assimilati ai confini di proprietà.

### 4) Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra fabbricati pari a quella dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10.

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

I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo coi proprietari confinanti; oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine. Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal primo comma, le nuove costruzioni possono rispettare solo le distanze dai confini pari alla metà dell'altezza, con un minimo di ml. 5,00; tale comma non si applica se preesiste un accordo tra confinanti sul rispetto delle distanze.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai capoversi precedenti, previo accordo con i proprietari confinanti.

La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata con idonea documentazione.

Relativamente agli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, su fabbricati esistenti, per le distanze tra fabbricati valgono le norme del Codice Civile.

### 5) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D)

Nei centri abitati, salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, deve essere maggiore di:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00.
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza maggiore di ml. 7,00.

Nelle zone residenziali esistenti e di completamento e nei centri abitati è possibile l'allineamento di nuovi fabbricati ed ampliamenti con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità e ad una distanza comunque non inferiore a ml. 2,00 dal ciglio stradale. Ove non sussistono problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 3,00 dal ciglio della strada.

Fuori dei centri abitati e nelle zone agricole la distanza minima dalla strada è quella stabilita dal D.M. 01.04.1968 N° 1404.

In ogni caso l'altezza dei fabbricati in funzione della larghezza stradale deve rispettare le disposizioni di cui al punto C.3 del Decreto 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica".

Si richiama comunque al rispetto delle norme definite dal Nuovo Codice della strada così come modificato con D.P.R. N° 147 del 26.04.1993.

6) E' ammesso l'arretramento dei singoli piani di edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimenti all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

7) Per le sopraelevazioni di edifici esistenti valgono le distanze preesistenti del fabbricato dai confini, strade e fabbricati.

8) Sono ammesse distanze inferiori nel caso di P.U.A. con previsioni planivolumetriche.

#### **Art. 9 - Dotazione di spazi aperti al pubblico negli I.E.D.**

1) Nelle zone residenziali per le nuove costruzioni devono essere previste aree da destinare a parcheggio nella misura minima di mq. 10 ogni appartamento e nel rispetto della Legge 24.03.1989 N° 122.

2) Nelle zone per insediamenti produttivi artigianali ed industriali devono essere previste superfici da destinare a spazi aperti al pubblico nella misura minima del 10 % della superficie fondiaria sia per il verde che per il parcheggio. Nel caso di destinazioni di carattere direzionale e commerciale la superficie da destinare a servizi dovrà essere pari a 0,8 mq./mq. di superficie lorda di pavimento misurata per ogni piano calpestabile.

3) Le aree per spazi aperti al pubblico, esclusi i parcheggi a meno che sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale qualora la loro superficie sia inferiore a 500 mq.

#### **Art. 10 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A.**

1) Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a P.U.A., sono le seguenti:

2) P.U.A. per insediamenti residenziali



a) Aree destinate all'urbanizzazione primaria:	
strade	
spazi a verde attrezzato	5.00 mq./ab.
parcheggi	3.50 mq./ab.
	Totale a) 8.50 mq./ab.
b) Aree destinate all'urbanizzazione secondaria:	
aree per l'istruzione	4.50 mq./ab.
aree per attrazione di interesse collettivo	4.00 mq./ab.
aree a verde pubblico e per impianti sportivi	12.00 mq./ab.
parcheggi	1.00 mq./ab.
	Totale b) 21.50 mq./ab.
	<b>Totale a+b 30.00 mq./ab.</b>

Ad ogni abitante corrisponde un volume di 150 mc.

3) P.U.A. per insediamenti produttivi

a) Aree destinate all'urbanizzazione primaria per destinazioni produttive artigianali ed industriali: 10% della superficie territoriale.

b) Aree destinate all'urbanizzazione secondaria per destinazioni produttive artigianali ed industriali: 10% della superficie territoriale.

c) Aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria per destinazioni direzionali e commerciali: 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento calcolata piano per piano.

**Art. 11 - Parcheggi**

1) A completamento di quanto indicato ai precedenti punti, è obbligatorio per le nuove costruzioni riservare aree (interne o esterne, coperte o scoperte) per parcheggi privati nelle seguenti misure:

a) per fabbricati residenziali, almeno un posto auto coperto per appartamento anche monolocale e comunque non meno di mq. 1,00 ogni mc. 10 di costruzione, da ricavare eventualmente anche in aree scoperte di pertinenza.

b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 20,00 per ogni 200.00 mq. di superficie utile.

c) per attività commerciali e direzionali non meno di mq. 30 ogni 100,00 mq. di superficie utile.

2) Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

3) Le aree destinate a parcheggi privati - interne o esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con eventuale costituzione di vincolo e/o di servitù se richiesta dal Comune.

4) Nei casi di cambio di destinazione in residenza o di ampliamento di volume devono essere previste adeguate superfici destinate a parcheggio in base ai contenuti dell'art. 9 delle presenti Norme.

## **CAPITOLO III**

### **TIPOLOGIE D'INTERVENTO**

#### **Art. 12 - Interventi edilizi**

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, vista la legge 17.08.1942 N° 1150 e successive modificazioni, in osservanza a quanto stabilito dalla Legge 28.01.1977 N° 10, dalla Legge 05.08.1978 N° 457, dalla Legge Regionale N° 61/85 riguardano le operazioni di:

- 1) Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2) Restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente.
- 3) Ristrutturazione edilizia.
- 4) Ristrutturazione urbanistica.
- 5) Completamento.
- 6) Nuovo impianto.

Gli interventi di cui al comma precedente sono così precisati:

#### **1.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti quali:

- a) Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b) Pulitura, riparazione di recinzione, manti di copertura, pavimentazione esterne, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie, sostituzione di grondaie;
- c) Rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) Riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e) Tinteggiatura, anche esterna purché con la stessa tinta, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- f) Riparazione di infissi esterni, grondaie e canne fumarie;
- g) Riparazione e sostituzione di pavimenti interni.

#### **1.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale degli intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni di tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento di locali per servizi igienici e tecnologici.

A titolo esemplificativo si ritengono comprese nella categoria di intervento propria della "manutenzione straordinaria" le seguenti opere, purché non inerenti a fabbricati soggetti a vincolo:

- il risanamento igienico - statico nelle strutture portanti verticali, attuato senza variare sostanzialmente la tecnologia originaria (è ammesso ad esempio l'inserimento di elementi di irrigidimento in c.a. e metallici quali cordoli e pilastrini);
- la sostituzione senza spostamento verticale, pur nella eventuale variazione dello spessore, di strutture orizzontali o suborizzontali con altre, anche utilizzando tecnologie diverse o più moderne, in modo che il nuovo solaio sia tutto compreso nello spessore del solaio esistente e viceversa. Da questa operazione non dovrà derivare comunque un aumento di altezza dell'edificio o delle sue fronti;
- l'apertura e la chiusura di porte interne;
- la creazione di nuovi vani per la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari o tecnologici (centrale termica, idrica, elettrica, vano ascensore, ecc.) o vani sussidiari ai vani abitabili, comunque sempre entro l'involucro dell'edificio;
- l'inserimento dell'impianto di riscaldamento, condizionamento ed impianti tecnologici in genere in edifici che ne siano sprovvisti;
- le modifiche degli elementi architettonici esterni tese a rinnovare l'immagine dell'edificio senza che ciò comporti un aumento delle superfici coperte (balconi, terrazze, ecc. ), comprese anche le scale di sicurezza in metallo, ove ciò sia imposto dalle norme di prevenzione incendi;
- la modifica di coperture anche con variazione dell'inclinazione e della tecnologia ma senza aumento della superficie utile e dell'altezza dell'edificio;
- la modifica delle recinzioni e le opere inerenti le superfici esterne di pertinenza dell'edificio non comprese nell'ordinaria manutenzione;
- l'eliminazione di superfetazioni e di corpi aggiunti successivamente al corpo di fabbrica originario.

## **2.1 - RESTAURO SCIENTIFICO (RS/1)**

Gli interventi di restauro scientifico, riguardano le architetture che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, come veri e propri beni culturali e valori storico - artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'immobile originario e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici e, ove possibile, il ripristino delle parti alterate;
- b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture con il ripristino della copertura originaria;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni recenti e di quelle incongrue rispetto all'impianto originario ed ai suoi ampliamenti organici;
- d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti precedenti;
- e) l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e delle cantine nei limiti di quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

## **3.1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS/2)**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono rivolti agli immobili che, pur non presentando particolari valori architettonici ed artistici, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda e del numero di piani;
- b) il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessita. In tal caso è consentito l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali;
- c) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- d) l'utilizzo delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme ed in conformità a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### **4.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)**

L'intervento di ristrutturazione edilizia si applica all'intero o porzione di edificio ed ha per scopo la riforma organica dei fabbricati non costituenti il tessuto storico dell'edificato.

Gli interventi di ristrutturazione devono rispettare per quanto possibile le caratteristiche dell'opera con i limiti volumetrici e le modalità esecutive e di intervento previste dal successivo art. 45.

In conseguenza alle opere di ristrutturazione è ammessa la variazione della destinazione d'uso purché questa non sia in contrasto con i caratteri della zona.

E' consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi richiesti dalle esigenze d'uso; in sede di ristrutturazione devono essere demolite tutte le aggiunte e le superfetazioni non congrue.

#### **5.1 - AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE.**

Sono interventi di ampliamento quelli rivolti ad ingrandire la costruzione con la creazione di volumi aggiuntivi o con la creazione di superfici di piano supplementari.

Gli interventi di demolizione riguardano le opere di demolizione in via definitiva di volume e superfici di piano esistenti, comprese le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero.

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento totale o parziale del fabbricato con il rispetto delle caratteristiche fondamentali (cubatura, superficie coperta, ecc.) di quelle preesistenti.

Nel caso, invece che l'edificio sia diverso sostanzialmente da quello precedente, con il quale ha in comune l'area utilizzata, allora si è in presenza di un intervento di nuova costruzione.

#### **6.1 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RTU)**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

#### **7.1 - COMPLETAMENTO**

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

### **8.1 - NUOVO IMPIANTO**

Gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con appositi indici parametrici ed indicazioni specifiche tipologiche. Per i nuovi fabbricati, le tipologie edilizie suggerite e la localizzazione, previste nelle tavole del P.R.G., sono indicative e non vincolanti. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto urbanistico, sono realizzati attraverso strumenti urbanistici attuativi.

**TITOLO II**  
**ZONIZZAZIONE**

# CAPITOLO I

## COORDINAMENTO URBANISTICO

### Art. 13 - Classificazione in zone urbanistiche

- 1) ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A-B-C)
  - a) Zone di interesse storico, architettonico ambientale (A)
  - b) Zone residenziali di completamento e di ristrutturazione (B-C/1)
  - c) Zone residenziali di espansione (C/2)
  
- 2) ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)
  - a) Zone produttive di completamento (D/1)
  - b) Zone produttive di espansione (D/2)
  - c) Zone produttive miste, artigianali - commerciali (D/3)
  - d) Zone produttive artigianali agro - industriali (D/4)
  
- 3) ZONE AGRICOLE (E)
  - a) Zone boschive (E/1.1)
  - b) Zone a pascolo e prati - pascolo (E/1.2)
  - c) Zone umide (E/1.3)
  - d) Zone agricole (E/2)
  - e) Zone ad economia mista (E/3)
  - f) Aggregati rurali (E/4)
  - g) Zone vincolate a verde privato di rispetto (EVP)
  
- 4) ZONE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE (F)
  - a) Aree per l'istruzione (F/1)
  - b) Aree attrezzate a parco gioco e sport (F/2)
  - c) Aree per attrezzature di interesse comune (F/3)
  - d) Aree di parcheggio (F/4)
  - e) Aree per attrezzature turistiche e ricreative (F/5)
  
- 5) ZONE CON VINCOLI
  - b) Zone di rispetto cimiteriali (VC)
  - c) Zone soggette a vincolo idrogeologico (VI)
  - d) Zone soggette a vincolo paesaggistico (VP)
  - e) Zone soggette al vincolo delle sorgenti idriche (VSI)
  - f) Zone soggette al vincolo per gli elettrodotti (VEL)



## CAPITOLO II

### ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A.B.C.)

#### Art. 14 - Destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti residenziali.

1) Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza (garages, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
- c) uffici pubblici e privati;
- d) attività commerciali a magazzini;
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- g) teatri e cinematografi;
- h) attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, in particolare le industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe;
- i) garages e officine;
- l) stazioni di servizio e distributori di carburanti.

2) Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq.;
- c) industrie;
- d) ospedali e case di cura;
- e) caserme e istituti di pena;
- f) mattatoi e laboratori di preconfzionamento carni vive;
- g) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti antigienici;
- h) ogni altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per i depositi e magazzini all'ingrosso, le grandi attività commerciali, e per le industrie esistenti nelle zone residenziali sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### Art. 15 - Zone di interesse architettonico ed ambientale (A)

##### 1) INDIVIDUAZIONE

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

##### 2) DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 14 per le zone residenziali.

##### 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

###### 3.1 EDIFICI ESISTENTI

Mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS/1-RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE)

nonché l'ampliamento pari al 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc. per unità abitativa.

### 3.2 AREE LIBERE

Non sono ammesse nuove costruzioni a I.E.D. Sono consentite solo strutture accessorie alle residenze come definite dall'art. 49 delle presenti norme di attuazione.

Le nuove costruzioni sono consentite mediante P.U.A estesi a comparti omogenei e con i seguenti indici:

- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| - densità edilizia territoriale | Dt = 2 mc/mq |
| - indice di copertura           | Ic = 30 %    |

## Art. 16 - Zone residenziali di completamento (B-C/1)

### 1) INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.R.G. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

### 2) DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 14.

### 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In questa zona il P.R.G. si attua per I.E.D.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 12 nel rispetto degli indici fondiari di zona.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo pari al 20 % del volume esistente e per un massimo complessivo di 150 mc.

### 4) PARAMETRI URBANISTICI

In queste zone si applicano i seguenti indici:

#### a) ZONE B

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| - Densità edilizia fondiaria | Df = 2 mc/mq. |
| - Indice di copertura        | Ic = 30%      |
| - Altezza                    | H = 10,50 ml. |

#### b) ZONE C/1

- |                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| - Densità edilizia fondiaria | Df = 1.2 mc/mq. |
| - Indice di copertura        | Ic = 25%        |
| - Altezza                    | H = 7,50 ml.    |

## Art. 17 - Zone residenziali di espansione (C/2)

### 1) INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

### 2) DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 14.

### 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso il P.U.A.

La dotazione di spazi pubblici relativi alla capacità insediativa prevista nel P.U.A. deve rispettare i limiti previsti dall'art. 10.

4) PARAMETRI URBANISTICI

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- |                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| - Densità edilizia territoriale | Dt = 1.0 mc/mq. |
| - Indice di copertura           | Ic = 25%        |
| - Altezza                       | H = 7,50 ml.    |

## **CAPITOLO III**

### **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)**

#### **Art. 18 - Destinazione d'uso nelle zone per insediamenti produttivi.**

- 1) Nelle zone D sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
  - b) attività commerciali, magazzini e depositi;
  - c) attività agro - industriali (produzione, conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli);
  - d) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive;
  - e) impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garages, distributori ecc.);
  - f) attrezzature di ristoro;
  - g) abitazione per il titolare e/o per il personale di custodia nella misura massima di 500 mc. di volume per ciascun impianto;
  
- 2) Il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso e simili) per una quota minima della superficie utile e pari a quelle previste dalla legislazione vigente igienico - sanitaria del lavoro e dalla Circolare Regionale N° 38/87.
  
- 3) Gli insediamenti di industrie insalubri sono consentiti a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti.
  
- 4) Tra i volumi tecnici sono compresi:
  - a) i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo della superficie coperta.
  - b) gli edifici produttivi destinati a lavorazioni speciali che richiedono particolari altezze; in questo caso i volumi tecnici vanno conteggiati nel calcolo della superficie coperta ma non nel calcolo dell'altezza.
  
- 5) Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 12 delle presenti norme, nel mantenimento del volume esistente; è comunque ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, ma solo una volta, fino ad un massimo pari al 20 % del volume esistente e per un massimo complessivo di mc. 150.

#### **Art. 19 - Zone produttive di completamento (D/1)**

##### **1) INDIVIDUAZIONE**

Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi, totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

2) DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste all'art. 18. Sono previste attività commerciali con attività di vendita direttamente connessa all'attività produttiva per una superficie di calpestio non superiore al 30 % della superficie di calpestio dell'attività produttiva di riferimento, con un massimo di 200 mq.

I locali a destinazione commerciale, essendo funzionalmente riferiti alla relativa attività produttiva, debbono essere localizzati nello stesso stabilimento, senza che sia possibile che tali superfici siano accorpate o trasferite in locali esterni allo stabilimento stesso.

Con la dizione "attività di vendita" si intende l'asporto diretto da parte dell'utente di prodotti presenti nella superficie di vendita, non comprendendo pertanto la superficie destinata ad esposizione di campioni che non sono direttamente in vendita o possono comunque essere venduti con l'intervento diretto del venditore in un momento successivo all'acquisto. Relativamente agli azionamenti D1/7 e D1/8 è consentito l'insediamento di attività a carattere commerciale di cui al nulla - osta regionale rilasciato con delibera di G.R. N° 3147 del 15/07/1996.

E' consentito, altresì, il mantenimento delle superfici commerciali presenti all'interno della zona D1 all'atto di approvazione del Piano Regolatore Generale ed il loro ampliamento in aderenza all'attività originaria utilizzando volumi esistenti.

3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per I.E.D. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 12 nel rispetto degli indici di zona.

4) PARAMETRI URBANISTICI

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici massimi:

- Indice di copertura Ic = 50%
- Altezza (con esclusione dei volumi tecnici) H = 12,50 ml.

**Art. 20 - Zone produttive di espansione (D/2)**

1) INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo produttivo.

2) DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste all'art. 18.

3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso P.U.A. La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel P.U.A. deve rispettare i limiti previsti dall'art. 10.

4) PARAMETRI URBANISTICI

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici massimi:

- Indice di copertura territoriale: Sc = 40 %
- Altezza max (esclusi i volumi tecnici): H = ml. 12,50

**Art. 21 - Zone produttive miste, artigianali - commerciali (D/3)**

1) INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti di territorio destinate all'insediamento di attività commerciali e direzionali, laboratori ed attività artigianali di servizio, nonché delle eventuali strutture di interesse collettivo di servizio della zona, discoteche e sale da ballo.

## 2) DESTINAZIONI D'USO

In queste zone possono trovare collocazione:

- 0) le attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, di supporto e di magazzino, nonché gli spazi tecnici necessari allo svolgimento dell'attività sono esclusi gli insediamenti di centri commerciali così come definiti dalla L.R. 11/1997;
- 1) le attività artigianali di servizio che comprendono tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. Sono compresi in queste attività anche i servizi per l'industria, uffici di import - export, di gestione industriali ed in genere il terziario operante nella produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte di queste categorie gli spazi destinati in senso stretto alle citate attività, gli spazi di supporto e di servizio, mense ed altri eventuali servizi;
- 2) le attività direzionali che comprendono gli uffici destinati ad attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale sia pubbliche che private. Fanno parte di questa categoria anche gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici;
- 3) gli edifici residenziali collegati ad attività produttive o direzionali, per il titolare o per il personale, nella misura massima di mc. 500 di volume per ogni attività.

## 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso PUA.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 12 nel rispetto degli indici di zona.

## 4) PARAMETRI URBANISTICI

a - indice di copertura:	50 %
b - altezza massima dei fabbricati:	ml. 10,00
c - distanza minima dalla strada:	ml. 5,00

### **Art. 22 - Zone produttive artigianali agro - industriali (D/4)**

#### 1) INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate all'insediamento di strutture artigianali agro - industriali secondo i disposti del punto f) della L.R. 24/85 art. 2.

#### 2) DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste all'art. 18.

#### 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per I.E.D. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 12 nel rispetto degli indici di zona.

A servizio degli impianti di cui al presente articolo è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o il custode con il limite massimo di mc. 600, senza l'obbligo di osservare le distanze dall'attività lavorativa di cui al presente articolo qualora sia richiesta l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

#### 4) PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- indice di copertura = 40%;
- distanza dalla strada: secondo i disposti dell'art. 8 punto 5 delle presenti Norme;
- distanze dai confini = ml. 5.00
- altezza massima = ml. 7.00 salvo dimostrate necessità di ordine tecnico - produttivo.

### **Art. 23 - attività produttiva in zone non produttive da confermare, in area satura o da trasferire.**

#### **A) Attività da confermare**

##### 1) INDIVIDUAZIONE

Comprendono gli edifici e le relative aree di pertinenza destinati ad artigianato o industria che sono stati edificati in zona non produttiva ma che non sono in contrasto con la destinazione di zona.

##### 2) DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme dell'art. 18. Sono escluse le attività moleste od inquinanti, o comunque incompatibili con la residenza, ai sensi delle vigenti leggi sanitarie.

##### 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua mediante I.E.D.

##### 4) PARAMETRI URBANISTICI

Per le attività produttive non oggetto della variante ai sensi della L.R. 11/87 e individuate come attività da confermare sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, nonché costruzione di impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva. Non è consentito nessun ulteriore aumento volumetrico.

Altezza massima (esclusi volumi tecnici): 10 ml.

Il rilascio della concessione è subordinato:

- a) alla realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 20 % della superficie del fondo per le attività produttive artigianali ed industriali, mentre per le attività produttive commerciali, direzionali, ristorative, ecc... tale percentuale deve essere riferita allo 0,8 mq./mq. di superficie lorda di attività calcolata piano per piano;
- b) alla realizzazione di servizi interni previsti dalle legislazioni igienico sanitarie del lavoro.

#### **B) Attività in area satura o da trasferire**

##### 1) INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole di P.R.G. vengono individuate le attività produttive in aree non produttive ormai sature, o da trasferire poiché in contrasto con le destinazioni di zona.

##### 2) DESTINAZIONI D'USO

Nel caso di trasferimento delle attività esistenti, sono ammessi gli interventi edilizi consentibili dalla specifica norma di zona.

##### 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

- A) Per le attività in aree sature sono possibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.
- B) Per le attività da trasferire sono possibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



## CAPITOLO IV

### ZONE AGRICOLE (E)

#### Art. 24 - Destinazioni d'uso nelle zone agricole

##### 1) DESTINAZIONI D'USO

In queste zone si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attrezzature, secondo le norme previste dai successivi articoli:

##### 1.1) Per le aziende agricole

- a) case di abitazione dell'imprenditore agricolo come definito al successivo punto 2) comma a;
- b) annessi rustici funzionali all'azienda agricola: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici, costruzioni per la conservazione di prodotti agricoli e loro trasformazione, ecc.;
- c) allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri in generale). Sono considerati allevamenti aziendali tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25 % i prodotti dell'azienda agricola;
- d) attrezzature per l'agriturismo.

##### 1.2) Allevamenti zootecnici

Sono considerati, di tipo industriale il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico e che superano i limiti previsti dal precedente punto 1.1/c.

1.3) Insedimenti di tipo agro - industriale destinati alla conservazione, trasformazione ed alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o al servizio dell'agricoltura.

1.4) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

1.5) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

1.6) Sono comunque escluse i depositi di materiali, salvo quanto disposto da norme specifiche.

1.7) Nelle zone agricole è consentita inoltre con semplice autorizzazione la costruzione di piccoli fienili tipo "barc" con copertura "mobile" imperniata su due o più pali con dimensioni planimetriche massime di ml. 6,00 x 6,00 ed aventi altezze variabili da ml. 0,00 a ml. 7,00.

1.8) Nel territorio agricolo va recuperato e riutilizzato il sistema dei muri in pietrame e dei percorsi di collegamento ai fondi (mulattiere, sentieri ecc.).

I muri di sostegno dovranno essere in pietra o con paramenti di pietrame a vista.

1.9) E' vietata l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle a servizio agro - silvo - pastorale, interpoderali e di accesso agli edifici esistenti o alle borgate.

Sono di norma utilizzati i tracciati esistenti con sezione massima di ml. 3,50 e con idonee misure di inserimento nell'ambiente.

1.10) E' ammesso il riuso, con cambio di destinazione, per gli annessi rustici non più funzionali all'attività rurale al momento dell'adozione del presente P.R.G., in base al tipo di intervento individuato in cartografia.

Per i fabbricati che mantengono la destinazione agricola al momento dell'adozione del presente P.R.G. è ammesso il cambio di destinazione d'uso dopo un periodo non inferiore a 5 anni dall'avvenuta dichiarazione di non funzionalità.

## 2) DEFINIZIONI

Ai fini delle presenti norme devono valere le seguenti definizioni:

### a) Imprenditore agricolo

-a titolo principale: se riconosciuto, su richiesta dell'interessato, con la certificazione dell'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura; deve inoltre essere in possesso da almeno un anno della P.IVA per attività agricola.

-a titolo non principale: potrà essere documentato direttamente dall'interessato mediante la presentazione della scheda di iscrizione all'anagrafe delle ditte del settore primario o di certificazione dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura; deve inoltre essere in possesso da almeno un anno della P.IVA per attività agricola.

### b) Azienda agricola

Complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa che per definizione normativa costituisce l'azienda (art. 2555 c.c.). L'azienda agricola è costituita dai fattori produttivi aziendali: capitale fondiario, capitale agrario e lavoro.

### c) Casa di abitazione

La casa di abitazione dev'essere organicamente ordinata alla residenza della famiglia rurale, dev'essere in funzione della conduzione del fondo ed in rapporto alle esigenze abitative di coloro che operano nell'azienda e cioè dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia.

### d) Annesso rustico

L'annesso rustico deve avere il carattere di miglioramento fondiario dell'azienda agricola in quanto trattasi di capitale stabilmente investito; il miglioramento fondiario, per essere riconosciuto tale, deve rispondere ai seguenti requisiti:

- deve essere collegato ad un'azienda agricola esistente;
- deve essere proporzionato al fondo;
- deve essere riconosciuto tecnicamente idoneo per gli scopi che si intendono perseguire.

In particolare l'annesso rustico deve costituire una pertinenza del fondo agricolo, essere connesso con l'esercizio su di esso di un'attività agricola e soddisfare ad un collegamento funzionale con il fondo stesso.

Le condizioni di collegamento all'azienda agricola, di connessione con le specifiche esigenze del fondo e di idoneità tecnica, tutte parimenti vincolanti, devono essere verificate e riportate in apposita relazione a firma di agronomo o tecnico equivalente.

## 3) TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Nelle zone agricole ogni intervento è disciplinato dalle presenti norme, nonché dalle norme previste dalla L.R. 24/1985.

#### 4) SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Il territorio comunale è classificato secondo le seguenti sottozone:

**E/1)** Aree boschive, pascolive e zone umide.

**E/2)** Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali.

**E/3)** Aree caratterizzate da preesistenze insediative ed anche da insediamenti artigianali ed agroindustriali.

**E/4)** Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

**EVP)** Aree di verde privato di rispetto.

#### **ZONA E/1.1**

##### DESCRIZIONE

Comprende tutte le formazioni boschive del Comune, indipendentemente dalla loro estensione, composizione, densità e giacitura.

Va mantenuto l'impianto morfologico del paesaggio, con l'alternanza di prati - pascoli e zone boscate, evitando un eccessivo incremento del bosco a danno delle superfici prative e pascolive.

Nelle aree di interesse naturalistico viene favorita la conservazione integrale dei beni esistenti ed in particolare di quelli relativi alla flora, alla fauna e alla vegetazione.

Sono consentite le attività produttive tradizionali quali sfalcio, pascolo ed interventi silvocolturali previsti nei piani economici - colturali di cui alla legge con particolari criteri naturalistici al fine di tutelare ed incentivare la fauna locale arboricola.

Tali interventi non devono prevedere l'eliminazione o l'alterazione dei biotipi presenti.

##### EDIFICAZIONE

La sottozona è inedificabile sia per le residenze che per gli annessi rustici, salvo costruzioni pertinenti alla conduzione agricola, con volumetria, non superiore a 0,001 mc./mq. per l'imprenditore agricolo a titolo principale.

Sono consentiti, per le costruzioni esistenti, gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 24/85, secondo i contenuti di cui al comma 1.10) del presente articolo.

E' consentita la realizzazione di strutture precarie funzionali alle utilizzazioni boschive e da rimuovere, terminati i lavori di esbosco del legname.

##### PRESCRIZIONI

Il progetto per ogni intervento, dovrà essere integrato dalle indicazioni degli eventuali lavori di ripristino ambientale.

Sono promossi i miglioramenti boschivi con gli scopi prioritari di:

- favorire l'evoluzione strutturale delle formazioni boscate da ceduo ad altofusto;

- creare le condizioni adatte per l'affermarsi delle specie autoctone;
- modellare soprassuoli in cui la fauna selvatica trovi le condizioni per vivere e riprodursi.

Nelle aree di interesse naturalistico prive di strade silvo - pastorali, le infrastrutture concernenti l'utilizzazione e l'esbosco dei prodotti forestali devono essere effettuate secondo le prescrizioni della competente autorità forestale, preferibilmente con il sistema delle funi a sbalzo.

E' consentita la sistemazione dell'esistente rete di sentieri e di strade interpoderali ed il tracciamento di nuove, purché la loro realizzazione non cagioni l'estinzione dal luogo di specie tutelate.

Sono vietati sbancamenti e movimenti di terra non strettamente funzionali alla manutenzione di opere pubbliche da parte dell'Ente locale ed al recupero del patrimonio edilizio esistente o pertinente alla conduzione agricola.

Le eventuali sistemazioni fondiari devono rispettare l'andamento naturale del terreno e la tradizionale disposizione delle colture.

Non sono ammesse nuove attività estrattive, né ampliamenti di quelle esistenti.

Non è ammessa la posa di cartelli pubblicitari.

Il sistema dei principali crinali va mantenuto intatto nella situazione originaria, vietando la costruzione di edifici e manufatti situati in prossimità della linea di colmo, che ne possano alterare il profilo.

Lungo le strade panoramiche non è ammesso alcun tipo di costruzione verso le visuali panoramiche controllando che le eventuali costruzioni ammesse non costituiscano fattore d'ingombro visivo per l'osservazione del panorama.

Sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causare distruzioni, danneggiamenti e modificazioni dell'ambiente naturale. In particolare sono vietati interventi che possano compromettere la sopravvivenza delle specie notevoli, rare ed endemiche.

## ZONA E/1.2

### DESCRIZIONE

Indica le zone di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, i pascoli ed i prati - pascolo di media montagna. Tali zone, per le caratteristiche morfologiche, produttive e di accessibilità, si prestano ad utilizzazioni diverse: forestale nei tratti più acclivi, con modesta produttività e raggiungibili con difficoltà e potenzialmente soggetti per propria natura a fenomeni erosivi; foraggiera nelle parti meno pendenti, più fertili e facilmente accessibili. Deve essere promosso un razionale utilizzo negli alpeggi ripristinando ove possibile i pascoli abbandonati o degradati, escludendo operazioni effettuate con mezzi chimici e transemine con specie foraggiera estranee all'ambiente.

Gli ambiti prativi caratterizzati da forte pendenza e con esposizione non idonea possono essere convertiti a bosco.

Va mantenuta e rafforzata la pratica dell'alpeggio estivo incentivando la stessa fra gli agricoltori; è comunque ammesso il riuso delle malghe per fini agrituristici, nel rispetto della vigente normativa.

Nelle zone a clivometria variabile, va mantenuto il sistema colturale misto, con alternanza di prati e bosco ceduo, evitando un'eccessiva espansione delle zone boscate.

### EDIFICAZIONE

Non è ammessa alcuna nuova edificazione di abitazioni; è altresì consentita la realizzazione di strutture precarie e l'edificazione di annessi rustici solo per l'imprenditore agricolo come

definito al punto 2) del presente articolo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nella misura ed alle condizioni di seguito specificate:

- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml. 3.50;
- la distanza dagli spazi pubblici e dalle strade non dovrà essere inferiore a ml. 5.00 salvo particolari allineamenti; nel caso di strada non carrabile, quindi non percorribile da mezzi meccanici ma esclusivamente ad uso pedonale (sentiero) la distanza può essere ridotta a ml. 3.00;
- nel caso di superficie a prato deve essere mantenuto questo tipo d'uso del suolo con almeno uno sfalcio annuo su una superficie minima di 5.000 mq. anche su più corpi non distanti tra loro più di 200 ml.; potrà in tale caso essere realizzata una costruzione "una tantum" uso deposito per una superficie massima di 80 mq.; detta superficie potrà essere superata o si potranno edificare altri rustici nella sottozona, solo presentando un piano di sviluppo aziendale regolarmente approvato, nel rispetto di quanto definito al punto 2) del presente articolo;
- nel caso di utilizzo a bosco la superficie minima a tale coltura deve essere di 20.000 mq. anche su più corpi non distanti tra loro più di ml. 500; potrà in tale caso essere realizzata una costruzione "una tantum" uso deposito per una superficie massima di 40 mq. nel rispetto di quanto definito al punto 2) del presente articolo;

Per gli edifici esistenti si fa riferimento a quanto specificato agli articoli 4 - 7 della L.R. 24/85, secondo i contenuti di cui al comma 1.10) del presente articolo.

Su tutte le superfici su cui si è resa necessaria l'asportazione degli orizzonti superficiali del terreno e dove sono stati effettuati riporti di materiale arido, non direttamente interessate dalle opere d'arte stradale e quindi rimanenti scoperte, dovrà essere riportato uno strato di terreno organico e si dovrà procedere al ripristino ambientale attraverso rinverdimento con specie foraggiere tecnicamente idonee, possibilmente utilizzando fiorume proveniente da prati della zona od opere di ingegneria forestale impiegando, nel caso di strutture con materiale vivo, talee di specie raccolte in aree limitrofe, non oltre il periodo vegetativo successivo a quello in cui sono state terminate le opere stradali; siano inoltre realizzati raccordi dolci tra sterri e riporti ed il terreno naturale, assimilabile agli andamenti del terreno circostante.

E' promossa la selvicoltura con finalità economico - colturali.

E' consentito il recupero agricolo di aree marginali, quando in queste non siano già insediate, naturalmente o artificialmente, fasi arboree.

Per l'esbosco del legname è consentita la posa in opera di teleferiche o altri tipi di strutture.

### PRESCRIZIONI

Le utilizzazioni forestali sono soggette ad assegno dell'Autorità Forestale secondo le vigenti prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi sottoposti a vincolo idrogeologico.

E' favorito, ancorché non obbligatorio, l'accorpamento funzionale o il coordinamento di superfici boscate o da destinare alla forestazione.

### ZONA E/1.3

#### DESCRIZIONE

Comprende l'alveo e le zone golenali e le aree immediatamente adiacenti il Piave, che devono essere salvaguardati.

Le aree di interesse paesaggistico ed ambientale sono costituite da particolari ambiti naturalistico - ambientali e paesaggistici.

### PRESCRIZIONI

La presente normativa persegue i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- Conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi comprese nelle zone umide, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale;
- salvaguardia delle diversità genetiche presenti;
- gestione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga in forme e modi che ne garantiscono la conservazione e la riproduzione;
- creazione di una congrua ed adeguata fascia di rispetto.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di protezione civile e somma urgenza, sono consentiti gli interventi di sistemazione e di difesa idraulica e di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, da parte dei competenti organi dello Stato, che dovranno essere effettuate, tenendo conto del mantenimento e salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche esistenti, anche con l'adozione di tecniche di consolidamento proprie della bioingegneria forestale.

Sono consentite le attività tradizionali di acquacoltura, nonché le attività alieutiche e di pesca professionale, quando ciò non contrasti con l'art. 14 della L.R. 09.12.1986 N° 50 o con la conservazione e salvaguardia di particolari specie o biocenosi di rilevante interesse naturalistico.

In dette zone è vietata l'edificazione di nuove costruzioni.

## ZONA E/2

### DESCRIZIONE

Fa parte di questa sottozona tutta la superficie strettamente agricola del Comune.

### EDIFICAZIONE

In tale sottozona sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3 - 4 - 6 - 7, della L.R. 24/85, secondo i contenuti di cui al comma 1.10) del presente articolo, fatte salve le seguenti prescrizioni:

- l'edificazione di case di abitazione è consentita solo all'imprenditore agricolo così come definito al punto 2) del presente articolo.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- la costruzione di serre mobili purché prive di strutture murarie e senza l'obbligo di Concessione o Autorizzazione edilizia;

E' ammessa la costruzione di annessi rustici come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nel rispetto di quanto contenuto al punto 2) del presente articolo.

### PRESCRIZIONI

Ad una distanza maggiore di 50 ml. dalle abitazioni e dalle Z.T.O. diverse dalle "E", le recinzioni dovranno essere costituite di elementi non stabilmente ancorati al suolo, possibilmente di legno. Gli spazi circostanti la residenza o i ricoveri per il bestiame devono rispettare, nel loro aspetto, i valori del paesaggio.

## ZONA E/3

### DESCRIZIONE

E' compresa tutta l'area agricola posta per la gran parte in leggera o forte pendenza in corrispondenza delle località di Colderù, Stabie e Marziai, e la parte pianeggiante attorno al centro abitato di Lentiai e di Ronchena - Villapiana.

In queste zone l'agricoltura è varia: vigneti, seminativi, serre e piccole stalle; sono presenti alcuni insediamenti artigianali ed agroindustriali che, integrandosi con il settore primario, danno spazio a quel tipo di economia mista indicato quale supporto necessario per l'economia dell'intera zona.

### EDIFICAZIONE

E' ammesso il riuso, con cambio di destinazione, per gli annessi rustici non più funzionali all'attività rurale al momento dell'adozione del presente P.R.G..

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3-4-5-6-7 della L.R. 24/85, secondo quanto definito al punto 2) del presente articolo.

### PRESCRIZIONI

Nella zona non vengono incentivati i rimboschimenti, pur non essendoci le condizioni per un divieto assoluto degli stessi.

Gli eventuali rimboschimenti dovranno essere posti a non meno di 5 ml. dai confini di proprietà. Nel caso di rimboschimento artificiale dovranno essere utilizzate esclusivamente specie tipiche della vegetazione circostante.

Sono fatte salve le prescrizioni previste per le zone E/2.



## ZONA E/4

### DESCRIZIONE

Rientrano in questa zona, che non prevede altre suddivisioni, i borghi di vecchio impianto.

Le ridotte porzioni di aree agricole a ridosso di questi centri rurali e posti in forte pendenza, si avvicinano più al carattere di orti, quindi adatte alle esigenze familiari, che non a colture produttive per il mercato.

### EDIFICAZIONE

Nelle zone classificate "E4" sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, eventuali espansioni o nuove costruzioni volte a soddisfare il documentato fabbisogno residenziale locale, installazione o mantenimento di attività economiche e di servizi connessi alla residenza (strutture ricettive, artigianato di servizio, attività strettamente connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli locali, aree per standards, ecc.) e l'adeguamento degli annessi rustici (con l'esclusione degli allevamenti o insediamenti produttivi industriali o di consistenti dimensioni).

In tali zone sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 della L.R. 24/85 secondo i contenuti di cui al comma 1.10) del presente articolo ed è altresì consentito per gli edifici a destinazione residenziale l'ampliamento pari a 100 mc. per unità edilizia.

In tali zone è possibile utilizzare a destinazione residenziale gli annessi rustici esistenti e non più funzionali alla conduzione del fondo.

E' possibile continuare le attività di piccoli allevamenti, intendendo per piccoli allevamenti quelli avicunicoli per l'autoconsumo dell'azienda, quelli bovini fino ad un massimo di 10 capi e quelli suini fino ad un massimo di 5.

Le concimaie devono essere coperte e chiuse.

La distanza di concimaie e di piccoli allevamenti da edifici adibiti ad usi residenziali deve essere di almeno 30 ml. salvo maggiori disposizioni igienico - sanitarie definite dall'U.S.S.L. competente per territorio.

Gli spazi liberi classificati come sottozona E/4 potranno essere riutilizzati per l'organizzazione dei servizi del nucleo rurale stesso.

## ZONA EVP

### DESCRIZIONE

Comprende le zone, a ridosso dei centri abitati, che per le loro caratteristiche sono vincolate a verde privato di rispetto; tali zone devono essere mantenute libere da costruzioni così da poter fruire di particolari scorci prospettici che valorizzino elementi e nuclei di valore ambientale e paesaggistico.

### EDIFICAZIONE

In queste aree sono possibili i seguenti interventi per i soli edifici esistenti: opere di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS/1 - RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE) con cambio di destinazione d'uso, demolizione, ricostruzione ed ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85.

I manufatti, per inserirsi nell'ambiente, debbono essere costruiti con materiali e tipologie tradizionali, e mantenere zone libere per particolari scorci prospettici che valorizzino elementi e nuclei di valore ambientale e paesaggistico.

### PRESCRIZIONI

Sono vietati interventi di nuova edificazione.

In queste zone sono assoggettate a preliminare denuncia, da effettuare 30 giorni prima dell'inizio delle opere, trasformazioni di piantumazioni e dei coltivi che comportino una variazione di classificazione catastale.

Sono assoggettati alla medesima procedura gli abbattimenti di alberi di alto fusto appartenenti ad insiemi di particolare interesse ambientale come boschetti, rivi di corsi d'acqua, ecc.

Le aree devono essere mantenute, in ogni caso, in condizioni decorose, con tassativo divieto di creare scarichi di rifiuti o depositi di materiali inerti o acquitrini.

Con delibera consiliare, tali aree possono essere assoggettate coattivamente a piantumazione o disboscamento ovvero al mantenimento delle condizioni attuali, sia vietando il disboscamento e le piantumazioni, come imponendo o vietando il ricambio delle essenze e delle alberature esistenti.

In queste zone sono vietate le recinzioni, ad eccezione di quelle previste all'art. 68 del Regolamento Edilizio del P.R.G..

I muri di contenimento, di recinzione e di sostegno devono essere realizzati a sassi o con paramento a sassi.

## **CAPITOLO V**

### **ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

#### **Art. 25 - Zone per spazi pubblici (F)**

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi di uso pubblico o di interesse generale.

In tali zone si osservano le seguenti prescrizioni:

##### 1) Aree per l'istruzione (F/1)

Comprendono le zone destinate all'istruzione e alle attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.

In tali zone si applica l'indice territoriale di 2 mc./mq. e gli edifici non dovranno superare l'altezza massima di ml. 12,00.

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti con possibile ampliamento delle stesse.

##### 2) Aree attrezzate a parco, gioco, sport (F/2)

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono anche destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde. Possono essere utilizzate per costruzioni ad uso bar, chioschi di ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, gioco bambini, impianti sportivi coperti o scoperti.

Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria dovrà essere opportunamente ambientata.

In tali zone si applica l'indice di 2 mc./mq. per la costruzione di edifici a servizio delle zone (palestre, spogliatoi, servizi, ecc...) i quali non potranno superare l'altezza massima di 12,00 ml. Devono essere oggetto di particolare studio per essere elemento qualificato del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di autoveicoli.

##### 3) Aree per attrezzature di interesse comune (F/3)

Comprendono le aree destinate ad edifici di interesse comune per attività culturali ed associative, religiose, assistenziali, sanitarie, amministrative, servizi pubblici ed impianti tecnologici.

In tali zone si applica l'indice territoriale di 2 mc./mq. e gli edifici non dovranno superare l'altezza massima di ml. 12,00.

##### 4) Aree di parcheggio (F/4)

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. I parcheggi saranno realizzati a livello stradale, come pure ad uno e più piani sotto il livello stradale. Dovranno essere previste opportune alberature.

##### 5) Aree per attrezzature turistico - ricreative (F/5)

Sono aree destinate allo svolgimento di manifestazioni e per attività ricreative e servizio del turismo. Esse sono inedificabili, ed i servizi necessari eventualmente collocabili all'interno dell'area devono essere removibili.

Potranno essere realizzati parcheggi in terra battuta senza l'asportazione o taglio di vegetazione. E' vietata qualsiasi opera edilizia e l'asfaltatura di strade e parcheggi.

In queste aree sono possibili recinzioni in legno, senza opere murarie, demolibili in caso di pubblica utilità, senza risarcimento alcuno.

#### **Art. 26 - Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale (VS).**

1) Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G. La viabilità secondaria segnata nel P.R.G. è indicativa; essa può essere modificata in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

2) Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del D.M 1404/1968. In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali e segnaletiche, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità. I muri di cinta e le recinzioni possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto nel rispetto della legislazione vigente.

3) Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, con esclusione della sede stradale identificata.

4) Nel caso di nuove strade, dopo l'approvazione da parte degli organismi competenti del progetto esecutivo, l'Amministrazione Comunale, con delibera del Consiglio Comunale, ha facoltà di modificare e indicare le nuove fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

5) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature e di imporre arretramenti stradali per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

#### **Art. 27 - Zone e fasce di rispetto cimiteriale (VC) (D.P.R. N° 285 del 10/09/1990)**

1) Comprende le aree occupate dai cimiteri e dalle attrezzature connesse. Comprende le zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

- 2) All'interno di queste aree sono consentite le opere cimiteriali. Sono inoltre consentite soltanto le culture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso, verde naturale. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione senza ampliamento. E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non abitabile ad abitabile. In caso di crollo o demolizione di fabbricati esistenti abitabili, non é possibile la loro ricostruzione, se non ad uso abitativo. E' vietato costruire, entro la zona di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli esistenti. Sono inoltre consentite le recinzioni costituite da elementi non stabilmente ancorati al suolo, possibilmente in legno.

## **Art. 28 - Vincoli**

Nelle tavole di P.R.G. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.

### 1) Vincolo idrogeologico (VI)

Comprendono le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D L. 30/12/1923 N° 3264 e della L.R. N° 52 del 13/9/1978.

I lavori da eseguire in tali zone sono sottoposti al nulla - osta preventivo da parte degli organi competenti per le rispettive responsabilità.

### 2) Vincolo paesaggistico (VP)

Comprende le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge N° 1497 del 29/6/1939 e della legge 08/08/1985 N° 431.

I lavori che si vogliono intraprendere in queste zone e che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, devono ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza, organo periferico del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, sulla base delle competenze stabilite dalle leggi statali e regionali e dalle leggi di delega.

### 3) Vincolo delle sorgenti idriche (VSI)

Comprende le aree sottoposte a vincolo di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. N° 236/88.

Nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto, le opere che possono essere realizzate sono solo quelle previste dalla legge.

### 4) Vincolo elettrodotti (VEL)

Nel P.R.G. sono evidenziati i tracciati degli elettrodotti. All'interno delle rispettive fasce di rispetto, al fine di prevenire l'esposizione della popolazione ai rischi determinati da campi magnetici ed elettrici, è indispensabile ottemperare alle vigenti disposizioni di legge relative alla distanza dei fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività comportante tempi di permanenza prolungati, da parte di linee elettriche aeree esterne.

### 5) Vincolo fluviale (VF)

Nelle fasce di rispetto fluviale all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili, per una profondità di m. 15,00 dal ciglio dei fiumi, torrenti, canali è vietata ogni edificazione.

Sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese sono assolutamente vietati i lavori ed atti indicati all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 N° 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche".

**TITOLO III**  
**TUTELA DELL'AMBIENTE**

## **CAPITOLO I**

### **TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 29 - Tutela generale dell'ambiente**

1) L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale e paesaggistico, sia nel suo aspetto storico ed architettonico, è di interesse pubblico.

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti della Regione e dello Stato, ne cura la conservazione, lo sviluppo e l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere culturale della popolazione.

2) Qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo deve conformarsi al principio sopra enunciato.

#### **Art. 30 - Disciplina degli interventi**

1) I progetti degli interventi su edifici di valore architettonico, storico ed ambientale devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:

- a) i materiali previsti per ogni tipo di intervento sia strutturale che di rifinitura;
- b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c) le tinteggiature;
- d) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli eventuali elementi di arredo;
- e) gli infissi, le chiusure, ecc.;
- f) le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
- g) le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione ecc.

2) Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente punto dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.

3) La stessa procedura va seguita per gli interventi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della tradizione locale.

#### **Art. 31 - Disciplina delle aree a verde**

1) Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione devono essere sistemate a verde.

Per le aree di particolare pregio ambientale il Comune può richiedere un idoneo progetto di sistemazione.

2) La proposta di cui al secondo comma del precedente punto 1) dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee.

3) Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.

4) Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate a verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc.

### **Art. 32 - Storia, cultura e tradizioni locali**

1) Per le testimonianze più significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali quali:

- a) piazze, spazi e percorsi pubblici, scalinate, sentieri, ecc.;
- b) fontane, vene da pozzo, lavatoi, abbeveratoi, ecc.;
- c) monumenti, statue, sculture, ecc.;
- d) chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc.;
- e) cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc.;
- f) ringhiere, recinzioni, delimitazioni in materiali tradizionali, ecc.;
- g) luoghi legati a tradizioni o fatti storici;
- h) zone di interesse archeologico.

Valgono le seguenti prescrizioni: e' vietato qualsiasi intervento edilizio o manomissione dell'ambiente, sia nel caso di manufatti isolati sia all'interno degli ambiti di tutela. E' ammessa solamente la manutenzione, il restauro ed il ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale. Per le strutture di cui alla lett. b) sono favoriti gli interventi di tutela, manutenzione, restauro e ripristino per scopi igienico sanitari.

### **Art. 33 - Paesaggio agrario**

- 1) Per le testimonianze più significative del paesaggio agrario tradizionale quali:
- a) manufatti edilizi con funzioni particolari (mulini, fienili, depositi attrezzi e prodotti agricoli, manufatti speciali, ricoveri, ecc.);
  - b) opere di protezione e di sostegno (terrazzamenti, ecc.);
  - c) recinzioni e delimitazioni in materiali tradizionali;
  - d) strade, carrarecce, percorsi, sentieri;
  - e) rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;
  - f) colture o lavorazioni di antica tradizione;
  - g) tracce di antiche colonizzazioni del territorio (graticolato romano, bonifiche della repubblica veneta, ecc.).

Valgono le seguenti prescrizioni: e' vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di filari alberati, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. Gli elementi di cui al paragrafo 1 devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando essenze locali.

### **Art. 34 - Paesaggio naturale, flora e fauna**

- 1) Per le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico che comprendono:
- a) fiumi, corsi d'acqua, rogge, zone umide e relative aree di pertinenza;



- b) zone di interesse geologico e naturalistico (grotte, sorgenti, fontanazzi, oasi floro - faunistiche, biotopi, ecc.);
- c) macchie alberate con vegetazione di particolare interesse paesaggistico, filari di alberi, grandi alberi isolati, ecc.);
- d) zone di particolare interesse paesaggistico, visuali panoramiche, elementi;

Valgono le seguenti prescrizioni: e' vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature e aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone di cui al paragrafo 1; essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno di dette zone.

Le zone minime di rispetto dei corsi d'acqua sono fissate in ml. 15.00 fuori dalle zone insediative previste dal P.R.G.; all'interno delle zone insediative previste dal P.R.G., le zone minime di rispetto corrispondono alle distanze dagli spazi pubblici.

Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati dal P.R.G.

### **Art. 35 - Zone boschive e forestali**

1) Per le aree interessate dal patrimonio boschivo o suscettibili di azioni di rimboschimento nel breve termine è previsto il mantenimento ed il potenziamento del patrimonio boschivo esistente.

2) E' vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature e apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla manutenzione del bosco e alla difesa del suolo.

3) La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzioni di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno di dette zone.

Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco e altre tracce preesistenti.

4) Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.

### **Art. 36 - Difesa del suolo**

1) Per le zone di dissesto idrogeologico, oppure che presentano caratteristiche geologiche e morfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:  
- nelle zone di dissesto è vietato procedere a movimenti di terra, alterazioni di manti erbosi, abbattimento di alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla difesa del suolo e alla coltivazione del bosco.

Per gli edifici esistenti è previsto il trasferimento e la ricostruzione con uguale volume in aree agricole normali più sicure adiacenti, anche se di superficie inferiore a quella minima prevista dalle norme del P.R.G.; nel frattempo sono ammessi solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Sono vietate nuove costruzioni.

- viene riportato nelle tavole del P.R.G. il perimetro del vincolo idrogeologico, che comprende le zone vincolate ai sensi del R.D. 23/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 37- Ritrovamenti archeologici**

1) Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario e del direttore dei lavori fare immediata denuncia al dirigente o responsabile del Servizio, sospendendo nel contempo i lavori.

2) In seguito al ritrovamento di cui al precedente punto 1 il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso entro 30 giorni dalla sospensione motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza.

3) La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1 comporta l'immediata revoca della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

### **Art. 38 - Cave, miniere, attività di estrazione e lavorazione della ghiaia**

1) L'apertura di cave, miniere e gli impianti per l'estrazione e lavorazione della ghiaia o il perseguimento di esercizio di quelle esistenti è subordinato a tutti i pareri, prescrizioni e nulla osta delle competenti autorità.

2) Per le attività di estrazione regolarmente autorizzate è possibile la realizzazione di una superficie coperta massima di mq. 300 ed H.max = ml. 6.00 da destinare ad impianti o deposito di attrezzature ed automezzi, collegati funzionalmente con l'attività stessa.

### **Art. 39 - Discariche**

1) L'apertura di una discarica di iniziativa comunale è sottoposta a delibera del Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti, ed è regolato dalle norme della L.R. N° 33/1985 così come modificato dalla L.R. N° 28/1990 e successive ulteriori modificazioni.

2) La domanda di concessione deve essere accompagnata da un "Piano di scarico" comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata comunque non inferiore a 1:2000 completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica completata, con indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- d) relazioni sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
- e) progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti

urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, ed eventualmente arboree locali;

f) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

## **CAPITOLO I**

### **EDIFICI ESISTENTI**

#### **Art. 40 - Edifici in contrasto con le destinazioni del P.R.G.**

1) I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G. purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni del P.R.G.

I fabbricati estendono comunque nel territorio di proprietà un vincolo di Sf pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal P.R.G.

2) In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

#### **Art. 41 - Edifici in zone soggette a P.U.A.**

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a P.U.A., purché non in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente con il P.U.A.

#### **Art. 42 - Edifici esistenti in zone per la viabilità e nelle aree soggette alla tutela dell'ambiente.**

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone per la viabilità, e nelle aree soggette alla tutela dell'ambiente, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 7 della L.R. 24/1985 con le prescrizioni di cui all'art. 27 della L.R. 61/1985.

#### **Art. 43 - Edifici esistenti in zona agricola.**

Per gli edifici esistenti in zona agricola valgono le specifiche norme previste per le singole zone e quanto previsto dalla L.R. 24/1985.

Per il patrimonio edilizio esistente sono stati individuati gli interventi urbanistici e, in relazione al grado di protezione, il tipo di intervento consentito.

#### **Art. 44 - Edifici esistenti di importanza storico - artistica ed ambientale.**

1) I manufatti, gli edifici ed i complessi di importanza storico - artistica e ambientale esistenti nelle zone A sono stati classificati a seconda del grado di protezione ed in conseguenza del tipo di intervento consentito.

2) I gradi di intervento possono essere variati o assegnati con delibera dell'Amministrazione Comunale senza che ciò comporti variante al P.R.G.

## CAPITOLO II

### INTERVENTI SULL'ESISTENTE

#### **Art. 45 - Grado di protezione degli edifici e relativi tipi di interventi.**

Gli edifici sono classificati, a secondo del grado di protezione ed in conseguenza del tipo di intervento consentito, in 9 categorie. Tale classificazione si basa sui valori storico - ambientali - morfologici emersi dall'indagine diretta espressa negli elaborati di analisi, nonché su elementi progettuali insostituibili del paesaggio e, in particolare, dove sia stato ritenuto preminente tale aspetto, a singoli episodi costruttivi ritenuti sufficientemente significativi.

La classificazione ha lo scopo di prefigurare delle ipotesi limite di intervento a cui ciascun edificio può essere sottoposto, restando inteso che sono sempre applicabili interventi di grado più restrittivo rispetto a quelli fissati, con l'eccezione dei gradi di protezione 8 e 9.

Eventuali piani attuativi potranno confermare il grado di protezione ed i relativi tipi di interventi oppure, sulla base di ulteriori tipi di indagini e per motivi di interesse generale, proporre una diversa classificazione da approvarsi contemporaneamente ai piani stessi.

Variazioni potranno essere altresì apportate previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

Qualora dovessero sorgere richieste di particolari interventi su edifici di qualche interesse non contemplati dalle presenti norme e dalla relativa categoria, il Sindaco può sollecitare la Commissione Edilizia che, nello spirito e secondo i metodi indicati nel presente articolo, esprimerà parere in merito all'intervento richiesto.

La classificazione riportata nelle tavole 13.3 (interventi sull'esistente edificato) si articola nel modo seguente:

- 1 - Restauro filologico
- 2 - Risanamento conservativo
- 3 - Restauro propositivo
- 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"
- 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B"
- 6 - Ristrutturazione globale
- 7 - Demolizione e ricostruzione
- 8 - Demolizione senza ricostruzione
- 9 - Ristrutturazione urbanistica

#### 1) RESTAURO FILOLOGICO (Grado di protezione 1)

A tale categoria fanno riferimento interventi che si prefiggono, sostanzialmente, la conservazione di edifici di interesse storico - artistico.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'indagine storica - tipologica e strutturale per approfondire in modo scientifico il quadro delle informazioni sull'edificio.

L'edificio va consolidato e restaurato con tecnologie e materiali affini a quelli dell'epoca cui si fa prevalere il riferimento, nel rispetto e nella valorizzazione della sua configurazione d'origine per quanto riguarda l'impianto volumetrico, l'involucro esterno e l'impianto distributivo.

#### 2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (Grado di protezione 2)

A tale categoria fanno riferimento interventi che si prefiggono, sostanzialmente la conservazione di edifici di interesse storico - artistico e di valore architettonico.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'indagine storico - tipologica e strutturale per approfondire scientificamente le informazioni sull'edificio.

L'edificio va consolidato e risanato con tecnologie e materiali scelti a seconda della specificità del caso, nel rispetto degli elementi aggiunti ed evitando, comunque, interventi innovativi o di ripristino.

### 3) RESTAURO PROPOSITIVO (Grado di protezione 3)

A tale categoria fanno riferimento interventi che si prefiggono, sostanzialmente, la conservazione di edifici di valore architettonico.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'indagine storico - tipologica e strutturale per approfondire in modo scientifico il quadro delle informazioni sull'edificio.

L'edificio va consolidato e risanato con la possibilità di sostituzione di parti deteriorate o inadeguate anche con tecnologie e materiali di nuova concezione.

### 4) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A" (Grado di protezione 4)

A tale categoria fanno riferimento interventi che si prefiggono, sostanzialmente, il recupero di edifici di valore ambientale e testimoniale.

L'obiettivo principale del recupero di questi edifici è quello della conservazione e dell'eventuale ripristino dei loro specifici caratteri tipologici ed architettonici.

Tuttavia questi edifici presentano spesso aspetti di ordine funzionale non più adeguati alle mutate condizioni di vita. Vengono quindi riportati i principali problemi di ordine distributivo - funzionale nonché di ordine compositivo - formale accompagnati dalla normativa che ne regola le modalità d'intervento.

In generale gli interventi correlati a tale grado di protezione prevedono il mantenimento dell'impianto volumetrico e dell'involucro esterno.

Dovranno essere mantenuti anche elementi dell'impianto distributivo particolarmente significativi.

In particolare:

1) Gli interventi sugli edifici di abitazione ed eventuali rustici incorporati o contigui dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

#### 1a) SUPERFETAZIONI

Sono da eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storico - tipologica dell'edificio.

#### 1b) SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO

Il motivo di disagio più frequente riguarda la mancanza di servizi igienici adeguati che spesso sono aggregati agli edifici in corpi sporgenti. L'esigenza di dotare l'edificio di servizi igienici adeguati si accompagna a quella di eliminare queste antiestetiche superfetazioni.

E' sempre possibile ricavare nuovi vani per servizi igienici all'interno dell'edificio a scapito di altri vani. Ciò è spesso attuabile senza alterare sensibilmente la disponibilità di spazio. Si utilizzeranno per l'areazione preferibilmente le aperture esistenti.

Eventuali nuove aperture a servizi igienici saranno ammesse anche in deroga al punto 1/g del presente articolo; comunque i w.c. non potranno comunicare direttamente con un vano abitabile. Sono permessi anche locali per servizi igienici illuminati ed aerati dall'alto o artificialmente purché muniti di idonea ventilazione meccanica. Sono ammesse modifiche interne dei vani per le diverse esigenze del nucleo familiare, nonché per ricavare diverse suddivisioni delle unità immobiliari purché gli alloggi abbiano una superficie utile abitabile

minima pari a mq. 45 e separazione tra parte giorno e parte notte. E' ammessa la trasformazione dei rustici, incorporati o contigui all'edificio principale, in residenza.

#### 1c) SCALE E COLLEGAMENTI

Sono ammesse nuove scale interne, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano l'involucro esterno e l'impianto volumetrico dell'edificio. In particolare non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture esistenti.

In ogni caso nelle tipologie con ballatoio dovranno essere conservate le scale e i ballatoi esistenti.

#### 1d) SOFFITTE E SOTTOTETTI

E' consentita l'utilizzazione delle soffitte ai fini abitabili purché abbiano caratteristiche metriche, volumetriche ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio Comunale. Nella copertura possono essere ricavati fori a filo falda (lucernari con luce max 60 x 100) in misura non superiore al 5% della falda interessata.

Nelle schiere disposte sui pendii ciò potrà essere fatto nella falda rivolta verso monte. Eventuali abbaini saranno rivolti verso i cortili interni: nelle schiere disposte sui pendii rivolti verso monte. Dovranno essere di struttura lignea, di dimensioni ridotte (passo d'uomo), di tipo tradizionale a due falde ortogonali alla falda del tetto ed in numero non superiore ad uno ogni 25 mq. di superficie lorda nella falda interessata. Allo scopo di utilizzare i sottotetti è consentita l'eliminazione parziale dell'ultimo solaio fino al 50% della sua superficie onde poter realizzare ambienti a più livelli (soppalchi) adatti ad uso abitativo.

#### 1e) TRASLAZIONE DEI SOLAI

Vanno possibilmente mantenuti i solai in legno, con travi possibilmente in vista. E' eventualmente permessa la traslazione degli elementi orizzontali portanti senza modificare il numero dei piani, la superficie utile complessiva dell'edificio e qualora non comporti lo spostamento delle finestre. Eventuali sostituzioni di parti strutturali dovranno prevedere l'impiego dei materiali originari; per motivi statici è consentito l'impiego di elementi strutturali in ferro o di elementi in latero - cemento tra i solai non in legno. Potranno essere utilizzati ad uso abitativo locali di altezza minima pari a ml. 2,20.

#### 1f) MURATURE

Dovranno essere conservati tutti gli elementi verticali portanti interni ed esterni. Negli edifici con muratura in pietra di particolare pregio le parti sulle quali si opera potranno avere solo interventi di intonacatura a raso sasso. Negli edifici già intonacati o in pietra non di pregio Sara concessa la sostituzione dell'intonaco o la nuova intonacatura Purché con l'impiego di intonaci non sintetici a grana fine. Gli edifici ricadenti nella tipologia a ballatoio dovranno essere tinteggiati bianco calce: possono essere realizzate fasce marcapiano orizzontali colorate secondo tradizione. Negli edifici ricadenti nella tipologia con fronte a parete piena potranno essere impiegati nella tinteggiatura terre coloranti nella gamma dei colori tradizionali. Le pareti in legno potranno essere sostituite da un nuovo tavolato a doghe larghe, mordenzato scuro con eventuale muratura interna. Sono consentite canne fumarie che dovranno essere intonacate o rifinite con lo stesso colore o trattamento delle pareti su cui poggiano.

Le torrette di camino dovranno avere le caratteristiche di quelle tradizionali; non sono ammesse torrette prefabbricate.

#### 1g) APERTURE



Tutti gli interventi dovranno rispettare le aperture originarie superstiti su tutte le facciate ed eliminare eventuali aperture di recente realizzazione ed in contrasto con la tipologia locale. E' ammessa la realizzazione di nuovi fori con le caratteristiche di quelli preesistenti e la modifica di quelli esistenti qualora si rispettino gli allineamenti orizzontali e verticali esistenti prevalenti nei prospetti.

Nei rustici, compresi nei perimetri delle zone residenziali, aventi i requisiti richiesti dalla presente normativa per il cambio di destinazione d'uso residenziale, è concessa la realizzazione di nuove aperture per finestra solo in caso del tutto eccezionale e in assenza di fori nello stato di fatto: le dimensioni dei nuovi fori finestra non dovranno eccedere quelle di cm. 90 x 120. Sono ammesse al piano terra aperture di dimensioni maggiori, sia per ricavare autorimesse, sia per l'esercizio di attività diverse dalla residenza, alle seguenti condizioni:

- nelle tipologie a ballatoio l'operazione in questione è ritenuta ammissibile quando il piano terra, generalmente utilizzato quale rustico, sia già dotato di un portone d'accesso di larghezza maggiore di m. 1,30; in tale caso può essere ricavato un foro di dimensioni max. ml. 2,20 x 2,20. Nel caso che tale apertura venga utilizzata per l'accesso al garage è necessario che sia carrabile il percorso d'impianto edilizio;
- nelle tipologie con fronte principale a parete piena l'operazione è ritenuta ammissibile quando i nuovi fori siano disposti secondo i principali allineamenti verticali ed orizzontali dei fori esistenti e non in contrasto con il ritmo dispositivo dei fori stessi.

#### 1h) CORNICI DI PORTE E FINESTRE

Le cornici di porte e finestre in pietra e in legno esistenti devono essere mantenute o sostituite con cornici dello stesso tipo e materiale e dovranno essere lasciate a vista. Nel caso di ricavo di nuovi fori o di ripristino di fori preesistenti deve essere ricavata la cornice dello stesso tipo e materiale di quelle prevalenti nell'involucro dell'edificio.

#### 1i) SERRAMENTI

I serramenti per i fori di finestre, porte e portoni verranno mantenute del tipo tradizionale a una o due ante e dovranno essere in legno naturale o tinteggiato con colori in uso nella zona, dei locali al piano terra ad uso commerciale, artigianale o simili, sarà possibile eseguire serramenti metallici in ferro naturale e con colori scuri (nero, grigio) ed eventuali profili in ottone. Eventuali serramenti in alluminio dovranno essere verniciati con i colori sopra esposti. Eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere a battente o a libro con superficie piana, realizzati in legno secondo le forme e tecniche tradizionali. E' vietato l'uso di qualsiasi forma di avvolgibile. Possono essere previste inferriate in ferro.

#### 1l) POGGIOLI

Nel caso di edifici con tipologia a ballatoio o a loggia è obbligatorio mantenere o ripristinare tali elementi sia nelle parti strutturali che negli elementi di finitura.

#### 1m) TETTI E COPERTURE

Dovranno essere conservati forme, pendenze e orientamenti delle coperture, nonché le profondità degli sporti. Dovrà essere conservata ed eventualmente ripristinata l'ossatura in legno. Dovranno essere mantenuti o ripristinati i margini di copertura originari generalmente in coppi in laterizio. Le grondaie saranno a sezione semicircolare in lamiera verniciata in colori scuri (bruno - grigio) oppure in rame naturale. Eventuali pluviali dovranno essere a sezione circolare dello stesso materiale.

2) Gli interventi sui rustici dovranno uniformarsi ai caratteri generali della categoria in esame nonché alle caratteristiche architettoniche specifiche delle tipologie tradizionali.

In particolare le grandi aperture esistenti dovranno essere mantenute (eventualmente arretrando il tamponamento del piano di facciata e ricavando una loggia) o chiuse con paramenti in vetro o legno.

#### 5) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B" (Grado di protezione 5)

A tale categoria fanno riferimento interventi che si prefiggono, sostanzialmente, il recupero degli edifici antichi o recenti in continuità con le tradizioni del luogo. L'obiettivo principale del recupero degli edifici è quello della conservazione e del ripristino dei loro specifici caratteri tipologici e architettonici, nonché l'esecuzione di tutte quelle opere di sostituzione, anche con materiali e tecnologie di nuova concezione atte a rendere architettonicamente accettabili e coerenti con l'edificio nel suo complesso, gli elementi alterati ed i corpi aggiunti, nei casi in cui, per motivi di ordine tecnico, economico e funzionale, non sia opportuno procedere ad un ripristino radicale.

In particolare:

1) Sugli edifici di abitazione ed eventuali rustici incorporati o contigui sono ammessi, oltre a quelli previsti nella ristrutturazione parziale di tipo "A", gli interventi di seguito specificati

Sono ammessi:

- \* la sostituzione di tutti i muri interni;
- \* il rifacimento dei solai in legno con solai di moderna concezione (es. laterocemento);
- \* la sostituzione del tetto purché vengano conservate linee di colmo e di gronda: le strutture potranno essere realizzate con i materiali oggi a disposizione ad eccezione delle tipologie a ballatoio o loggia per le quali l'ossatura dovrà essere in legno;
- \* l'ampliamento dell'edificio per la realizzazione dei servizi igienici, delle scale o di altri vani di servizio, qualora risulti impossibile ricavarli all'interno data la limitatezza dello spazio disponibile.

L'ampliamento sarà realizzato secondo le specifiche norme di zona.

La copertura dell'ampliamento dovrà essere realizzata possibilmente in prosecuzione e con la medesima pendenza di quella esistente;

- \* nel caso di poggiali rifatti in ferro con eventuali solette in c.a. è eventualmente consentito di rimuovere il solo parapetto e di applicare alla soletta un parapetto in legno di tipo tradizionale a ritti verticali di disegno semplice, con montanti verticali in legno, o ferro mascherato legno, a tutta altezza ancorati al tetto e fascia inferiore in legno a mascheramento della testa della soletta.

2) Gli interventi sui rustici dovranno uniformarsi ai caratteri generali della categoria in esame eccezion fatta per ciò che concerne l'impianto volumetrico che non potrà subire aumenti rispetto allo stato di fatto.

#### 6) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (Grado di protezione 6)

Gli interventi correlati a tale grado di protezione prevedono, in generale se conformi alle tipologie del manufatto, l'ampliamento e l'allineamento sia verticale che orizzontale con gli edifici esistenti circostanti.

Per tali edifici risulta significativa la loro conservazione di elemento sedimentato nel tessuto urbanistico depurandolo da sovrastrutture che ne hanno alterato le originarie caratteristiche. Generalmente queste sovrastrutture, superfetazioni o alterazioni anche sostanziali dei caratteri tipologici originali sono di entità tale da richiedere, ai fini di riportare l'edificio ad un

sufficiente grado di integrazione con i caratteri tipologici dell'edilizia locale, varie opere edilizie sostitutive di parti manomesse nel tempo.

Sono pertanto previste per questo tipo di categoria anche interventi di demolizioni di parti seriamente degradate e/o non più recuperabili dell'edificio con la conseguente ricostruzione delle stesse.

In particolare:

1) Sugli edifici di abitazione ed eventuali rustici incorporati o contigui sono ammessi, oltre a quelli previsti nella ristrutturazione parziale di tipo "B", gli interventi qui di seguito specificati.

Sono ammessi:

- \* la sostituzione delle murature esterne degradate;
- \* l'adeguamento degli allineamenti, sia verticali che planimetrici, agli edifici esistenti circostanti;
- \* per gli edifici isolati rientranti tra quelli di tipologia con fronte principale in muratura piena l'uso di materiali e tecniche diverse da quelle preesistenti e/o originarie: all'uopo potranno essere presi in esame dalla Commissione Edilizia e concessi dal Sindaco, sentita la stessa, anche soluzioni architettoniche e tipologie diverse qualora presentino una qualificata interpretazione delle correnti dell'architettura contemporanea; in questo caso dovranno essere allegati al progetto edilizio studi assonometrici e prospettici d'insieme (anche con l'uso di fotomontaggi) a dimostrazione dei rapporti compositivi tra l'edificio oggetto d'intervento e gli edifici circostanti nonché una estesa prescrizione generale esplicativa delle forme e dei materiali proposti per l'impiego;
- \* per gli edifici rientranti nelle schiere edilizie con tipologia a loggiato in legno che presentino alterazioni del fronte (fori di dimensioni anormali, superfetazioni e aggetti in c.a. con ringhiere in ferro ecc.) tali da rendere difficili operazioni di ricomposizione di facciata, purché detto fronte non confini con il percorso stradale comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere la modifica dell'impianto volumetrico con l'avanzamento del fronte sino a raggiungere il filo degli aggetti in legno degli edifici finitimi e con la previsione di fori finestra di dimensioni normali con le caratteristiche di quelli vicini preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti, presenti nei prospetti. Tale concessione può concretizzarsi alla condizione che il corpo oggetto dell'avanzamento venga a inglobarsi funzionalmente con un edificio vicino per formare con questo un'unica unità edilizia.

Per quanto riguarda i materiali esterni, essi dovranno uniformarsi a quelli previsti per la Ristrutturazione Parziale tipo "B".

2) Gli interventi sui rustici dovranno uniformarsi ai caratteri generali della categoria in esame eccezion fatta per ciò che concerne l'impianto volumetrico che non potrà subire aumenti rispetto allo stato di fatto.

#### 7) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 7)

Con tale grado di protezione sono classificati edifici di nessun valore architettonico o ambientale che si collocano all'interno di zone con preesistenze e con esse sono in rapporto compositivo - prospettico.

Gli interventi correlati a tale grado di protezione prevedono in generale, oltre agli interventi di cui ai punti a - b - c - d dell'articolo 31 della Legge 457/78, interventi di demolizione e ricomposizione dei volumi preesistenti con eventuale eliminazione dei caratteri deturpanti o in contrasto con le tipologie tradizionali o con il paesaggio.

In generale gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno accompagnarsi a modificazioni sia volumetriche sia planimetriche:

- per ciò che concerne l'impianto volumetrico, al fine di favorire operazioni di riordino distributivo nonché di adeguamento igienico - sanitario, potrà essere concesso un aumento del volume preesistente secondo le indicazioni di zona.

Nel caso l'aumento volumetrico riguardi sopraelevazioni per il solo conseguimento di altezze nette dei locali conformi alle prescrizioni igieniche previste dal Regolamento Edilizio Comunale, si potrà derogare a tali limitazioni:

- per ciò che concerne l'impianto planimetrico, al fine di soddisfare esigenze di carattere collettivo per eliminare eventuali strettoie o per consentire miglior andamento di percorsi stradali o per esigenze di carattere ambientale, potranno essere concessi, su specifica richiesta dell'Autorità Comunale, spostamenti dal sedime esistente dell'edificio con aggiustamenti planimetrici semplificativi.

In particolare:

1) Gli interventi sugli edifici di abitazione ed eventuali rustici incorporati o contigui dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

1a) nel caso di demolizione e ricostruzione in zona "A" la tipologia edilizia dovrà essere consequenziale a quella prevalente degli edifici di pregio limitrofi.

Soluzioni architettoniche e tipologie diverse potranno essere concesse dal Dirigente o Resp. del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, qualora presentino una qualificata interpretazione delle correnti dell'architettura contemporanea;

1b) nel caso di demolizione e ricostruzione in zona "E" dovranno essere osservate le norme edilizie previste per la nuova edificazione in tale zona;

2) Gli interventi sui rustici dovranno uniformarsi alle disposizioni generali contenute nel presente articolo ad eccezione di quanto stabilito per l'aumento della volumetria che non potrà subire variazioni rispetto allo stato di fatto. Gli interventi di ricostruzione dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche specifiche delle tipologie tradizionali.

Nel caso di rustici di modeste entità, gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire secondo quanto stabilito dall'art. 48 riguardante garages e depositi fuori terra compresi nei perimetri delle zone residenziali.

#### 8) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 8)

Gli interventi correlati a tale categoria di intervento prevedono la demolizione senza ricostruzione di volumi non in sintonia con la fisionomia ambientale originaria del sito. Trattasi, per lo più, di volumi di modesta entità e di natura precaria, in genere baracche comprese nei cortili o attestate su percorsi di impianto edilizio, che si trovano in contrasto con il decoro degli spazi esterni degli edifici adiacenti. Sulla cartografia di P.R.G., data l'impossibilità di definire tali volumi contrastanti con l'ambiente, sono indicati con il grado di protezione "8" situazioni tipo generalizzabili a tutto il territorio comunale. Il dirigente o il responsabile del Servizio ha sempre la facoltà di ordinare la demolizione di tali volumi per ragioni di riqualificazione ambientale.

#### 9) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Grado di protezione 9)

Con tale grado di protezione sono classificati edifici che, in rapporto al nuovo disegno urbanistico previsto dal P.R.G., vengono a sovrapporsi con aree di differente destinazione e quindi debbono essere demoliti per consentire la razionale sistemazione di spazi e servizi pubblici, con particolare riferimento alla viabilità pubblica. Tali interventi di demolizione

sono previsti ed attuati nell'ambito di progetti per la realizzazione delle strutture pubbliche da parte dell'Ente preposto.

Alla demolizione può essere associato il trasferimento del volume in area limitrofa; in tal caso l'intervento sarà concordato dal proprietario con il dirigente o responsabile del Servizio al fine di individuare l'area dove edificare il nuovo edificio.

In assenza delle operazioni di ristrutturazione urbanistica l'edificio contrassegnato potrà subire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai punti a) e b) dell'art. 31 della Legge 457/78.

#### **Art. 46 - Interventi urbanistici sul patrimonio edilizio esistente in zona "E" agricola**

Il patrimonio edilizio esistente in zona "E" è stato rilevato e schedato; ed in base alle sue destinazioni d'uso, grado d'uso, ubicazione sul territorio e consistenza planivolumetrica, è stato classificato con il seguente ordine:

- A - Residenze stabilmente abitate
- B - Residenze non occupate o temporaneamente occupate
- C - Annessi rustici utilizzati
- D - Annessi rustici non utilizzati o utilizzati incongruamente (facilmente accessibili)
- E - Annessi rustici non utilizzati o utilizzati incongruamente (difficilmente accessibili)
- F - Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica
- G - Fabbricati diroccati
- H - Fabbricati ad uso o servizio collettivo
- I - Manufatti ad uso tecnologico e produttivo
- L - Capitelli, edicole, ecc...
- M - Fabbricati non individuabili o non censiti

Fatti salvi i rispettivi gradi di intervento edilizio, i fabbricati sono disciplinati dai successivi "tipi di intervento", come previsto nelle tavole di progetto:

##### **Tipo di intervento A** - Residenze stabilmente abitate.

Si tratta di fabbricati ad uso residenza stabile, ai quali per motivi di sistemazione ed adeguamento funzionale, viene concessa, per ogni unità abitativa stabilmente abitata da almeno 7 anni, la possibilità di ampliamento fino alla concorrenza massima di mc. 800 per volumi residenziali (fatte salve le deroghe per attività agrituristica e per le zone "E4").

##### **Tipo di intervento B** - Residenze non occupate o temporaneamente occupate.

Trattasi di edifici non utilizzati o occupati solo temporaneamente ai quali viene concessa la possibilità, per i fabbricati con volumetria inferiore ai 700 mc., di operare un ampliamento massimo del 20 %, rispetto al volume esistente, fino alla concorrenza massima di mc. 700; codesti fabbricati, se diventeranno residenze stabili, rientreranno automaticamente nel "tipo di intervento A".

##### **Tipo di intervento C** - Annessi rustici utilizzati.

Si tratta di manufatti ed edifici a pieno servizio delle attività agricole e zootecniche sui quali sono consentiti tutti gli interventi nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 24/85 e dei parametri definiti nella relativa zonizzazione.

Per questi annessi rustici classificati E al momento dell'adozione del P.R.G. è consentito il cambio di destinazione d'uso qualora la loro utilizzazione agricola sia cessata da almeno 5 anni.

Il termine di 5 anni sarà conteggiato dalla data in cui viene richiesto il cambio di tipologia da C ad E.

**Tipo di intervento D** - Annessi rustici non utilizzati od utilizzati incongruamente (facilmente accessibili)

Si tratta di fabbricati non più funzionali all'attività agricola, agevolmente accessibili dagli spazi comunali e in prossimità delle principali opere di urbanizzazione, non utilizzati o sottoutilizzati, dei quali è prevista la possibilità di un cambio di destinazione d'uso, in residenza stabile o destinazioni compatibili, con un contenuto aumento volumetrico del 20 % per i fabbricati aventi volumetria inferiore ai 500 mc., per adeguamento ricettivo funzionale, fino alla concorrenza massima di mc. 500.

**Tipo di intervento E** - Annessi rustici non utilizzati od utilizzati incongruamente (difficilmente accessibili)

Trattasi di edifici non più funzionali all'attività agricola o zootecnica ubicati in aree periferiche rispetto ai centri abitati, accessibili solamente da mulattiere e sentieri percorribili da pedoni o mezzi agricoli, dei quali è prevista la possibilità del recupero con cambio di destinazione d'uso, dei volumi agricoli in residenza temporanea; il progetto di recupero e di cambio di destinazione d'uso sarà subordinato alla stipula di una impegnativa autenticata da parte del privato a non richiedere al Comune o altri Enti, la fornitura di allacciamenti di urbanizzazione primaria, che eventualmente potrà realizzare e gestire a proprie spese, ad effettuare gli scarichi nel rispetto della normativa vigente, a non inquinare il territorio con infrastrutture aeree e sotterranee, a non realizzare strutture viarie ex novo.

**Tipo di intervento F** - Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica.

Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, ecc., di ridotte dimensioni, dei quali è prevista la possibilità di ampliamento "una tantum" di mc. 20, finalizzato alla ricomposizione architettonica del manufatto; la loro destinazione rimane di volume accessorio agricolo o di servizio alla residenza.

**Tipo di intervento G** - Fabbricati parzialmente diroccati.

Trattasi di manufatti parzialmente diroccati (censiti nell'attuale N.C.T.) nei quali sono ancora evidenti i segni che ne connotano l'antica volumetria; viene consentita la ricostruzione secondo le dimensioni planimetriche originarie (con il supporto catastale) ed in base alle altezze originarie dimostrabili in modo probante da parte dei proprietari e tecnici progettisti e riscontrabili da parte dell'A.C.; la loro destinazione potrà essere di annesso rustico o di residenza agricola temporanea, subordinata alla stipula di un'impegnativa, come previsto dal "tipo di intervento E".

**Tipo di intervento H** - Fabbricati ad uso o servizio collettivo

Si tratta di fabbricati di proprietà pubblica o privata ad uso o servizio collettivo quali: rifugi, bivacchi, malghe, ecc...; sono consentiti gli interventi secondo le esigenze della collettività e dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso originarie e delle rispettive funzioni da svolgere sul territorio.

**Tipo di intervento I** - Manufatti ad uso tecnologico

Si tratta di quei manufatti, quali impianti di captazione, deposito e depurazione acque, cabine e centrali elettriche, telefoniche, ecc...; viene prevista la possibilità di eseguire tutti gli interventi per rispondere alle esigenze collettive e di erogazione dei pubblici servizi.

**Tipo di intervento L** - Chiese, capitelli, edicole, ecc...

Trattasi di costruzioni a scopo religioso o celebrativo sulle quali sono consentiti tutti i lavori di manutenzione e restauro conservativo su manufatto edilizio e sistemazione ed attrezzatura dello scoperto circostante.

**Tipo di intervento M**- Fabbricati non individuabili o non censiti.

Trattasi di fabbricati ubicati in zone difficilmente accessibili, dove la forestazione ha impedito qualsiasi rilievo; eventuali interventi sugli stessi saranno compresi nei precedenti tipi di intervento B - E - F - G - I - L secondo le loro destinazioni d'uso, consistenza planivolumetrica, grado di conservazione.

Variazioni ai tipi di intervento o individuazione del tipo di intervento per i fabbricati non classificati in cartografia potranno essere apportati attraverso delibera dell'Amministrazione Comunale.

Per i fabbricati ad uso residenziale è consentito, oltre ai tipi di intervento, un ulteriore ampliamento una tantum del 30 % rispetto al volume esistente (con un massimo di mc. 300) per attività turistiche, agrituristiche o di ristorazione, con vincolo decennale d'uso del volume di ampliamento.

I fabbricati censiti a residenza stabile (tipologia d'intervento "A") che perderanno la loro caratteristiche di residenza stabile per più di sette anni, rientreranno automaticamente nelle tipologie di intervento "B"; così pure i fabbricati censiti come residenza non stabile (tipologie di intervento "B") che verranno utilizzati a residenza stabile per più di sette anni, verranno riclassificati automaticamente nelle tipologie di intervento "A".

Consentendo destinazioni d'uso residenziale, si intendono anche tutte quelle attività compatibili con la residenza quali commercio, servizi, studi, uffici e laboratori non in contrasto con le altre destinazioni.

## **CAPITOLO III**

### **ATTIVITA' A SERVIZIO DEL TRAFFICO**

#### **Art. 47 - Stazioni di servizio**

1) Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.

2) Tali attrezzature sono consentite in tutte le zone, ad eccezione delle zone F.

3) L'edificazione di tali strutture deve sottostare alla normativa vigente in materia.

4) Ogni struttura e apparecchiatura, infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

5) Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

#### **Art. 48 - Autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli**

1) Le attrezzature destinate ad autorimessa e ad officine per la riparazione o il lavaggio degli autoveicoli sono assimilate alle attività produttive industriali ed artigianali e sono pertanto consentite in tutte le zone che ammettono tali attività, entro i limiti prescritti per ciascuna zona.

2) I distributori di benzina annessi alle attrezzature di cui sopra devono comunque rispettare le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47.



## CAPITOLO IV

### VARIE

#### **Art. 49 - Costruzioni accessorie**

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

2) Le costruzioni accessorie o residenziali esistenti e regolarmente legittimate alla data di entrata in vigore del P.R.G. potranno essere accorpate per formare un'unica unità edilizia immobiliare con intervento diretto.

3) Per i fabbricati residenziali esistenti, qualora ne siano sprovvisti, fuorché in zona F, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., nella misura massima di mc. 50 per ogni alloggio, anche staccati dal fabbricato principale (vedi scheda "A" allegata).

La carenza di accessori riferita alla data di entrata in vigore del P.R.G. dovrà essere dimostrata con certificazione o documentata da parte del committente e del professionista o con schede planimetriche catastali aggiornate.

Tali volumi accessori non saranno presi in considerazione ai fini dei distacchi tra corpi di fabbrica e degli indici di fabbricabilità; essi potranno essere costruiti a confine, purché con pareti non finestrate. Tuttavia dovranno rispettare le norme del Codice civile e del Codice della Strada, con distanze minime dal confine non inferiori a ml. 1,50 sia dalle proprietà sia da strade vicinali o a fondo cieco.

Eventuali costruzioni da realizzare nei fondi confinanti dovranno osservare la generale disciplina di P.R.G. senza considerare i manufatti realizzati ai sensi del presente articolo.

#### **Art. 50 - Costruzioni interrato**

1) Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano di campagna, qualora siano pertinenti ed accessorie al fabbricato principale fuori terra.

Le coperture devono essere sistemate con terreno vegetale o con pavimentazioni costituite da materiali consoni con le caratteristiche dell'ambiente.

2) La superficie utile della parte interrato potrà estendersi anche fuori dal perimetro edificato per non oltre il 50% della superficie rimanente del lotto.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; in ogni caso non devono essere occupate le fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 51 - Impianti sportivi privati**

E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad esclusivo servizio della residenza o di attività commerciali, turistiche, alberghiere.

**TITOLO V**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## **CAPITOLO I**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 52 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nelle zone rurali**

1) I vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni ad edificare già rilasciate, relative alla zona rurale, rimangono confermate qualora il P.R.G. non preveda una diversa destinazione per detta zona.

#### **Art. 53 - Deroghe**

1) Il Dirigente o il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare concessione o autorizzazione in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

2) Il dirigente o il responsabile del servizio può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzioni delle distanze tra edifici, relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado, e comportanti opere da eseguirsi all'esterno del fabbricato e da cui non conseguono aumenti delle superfici e dei volumi relativi interni.

Tali interventi sono autorizzati dalla L.R. 21/96.

#### **Art. 54 - Misure di salvaguardia**

A decorrere dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione, il Dirigente o il Responsabile del Servizio deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione e/o di autorizzazione nei confronti di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le presenti norme o tali da compromettere o rendere più gravosa l'attuazione del P.R.G..

## ***CAPITOLO II***

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 55 -Abrogazione del programma di fabbricazione (P.d.F.)**

Il presente P.R.G. annulla e sostituisce il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato dalla Giunta Regionale con delibera N° 3915 in data 17/09/1974.

#### **Art. 56 - Entrata in vigore del P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale, approvato dall’Autorità competente entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R. della Regione Veneto del provvedimento di approvazione definitiva.

Il medesimo provvedimento regionale di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e dello stesso ne viene data ampia pubblicità.

## SCHEDA “A”

### COSTRUZIONI ACCESSORIE

#### NORME GENERALI

a) Indici di zona - Le aree coperte ed i volumi relativi alle costruzioni accessorie di cui al presente articolo non sono da computarsi ai fini degli indici di fabbricazione della zona sulla quale insistono.

b) Tipologia - La tipologia ammessa è quella definita nel grafico annesso alla presente scheda. Eventuali modifiche sono possibili nel rispetto delle prescrizioni indicate all'interno della presente normativa.

La pianta sarà a forma quadrangolare regolare con superficie coperta massima di 24 mq. e minima di 4,50 mq.

L'altezza massima dell'intradosso della linea di gronda sarà di ml. 2,50.

La copertura sarà a due falde con pendenza compresa tra il 35% e il 55 %, e con uno sporto massimo delle falde di ml. 0,50.

Per le costruzioni in aderenza la copertura sarà preferibilmente ad una falda con la medesima pendenza del fabbricato principale; sarà comunque cura della C.E. valutare il miglior inserimento edilizio ed urbanistico rispetto al fabbricato di riferimento ed al contesto urbanistico.

Nel caso di edificazione di due accessori in aderenza viene concessa una cubatura massima complessiva di mc. 100, con copertura a due falde con inclinazione compresa tra il 35 % ed il 55 % ad altezza massima alla linea di gronda di ml. 2,50. E' ammessa la pianta quadrangolare con eventuale partizione interna libera.

c) Materiali - La copertura sarà in coppi o in tegole a canale color "cotto" o dello stesso tipo di quella del fabbricato principale. Le grondaie ed i pluviali saranno a sezione tonda in lamiera preverniciata o rame. I tamponamenti saranno realizzati in legno naturale o mordenzato scuro.

I serramenti e le aperture esterne saranno in legno al naturale o mordenzato scuro.

Sono ammesse strutture portanti in acciaio o c.a. purchè rivestite esternamente in legno.

Nel caso di volumi addossati le caratteristiche tipologiche, su valutazioni della C.E., potranno essere quelle dell'edificio principale o desunte dal suo grado d'intervento.

Eventuali opere murarie di sostegno o di regolarizzazione del sito saranno realizzate in pietra a vista.

Sono ammesse foronomie diverse da quelle indicativamente previste nella scheda con un massimo di 1/8 della superficie sui prospetti diversi dal principale e non aperti.

L'oscuramento dovrà avvenire tramite oscuri dello stesso materiale del corpo principale; sulle forature sono ammessi tamponamenti a graticcio.

d) Distanze - Le distanze minime dai fabbricati esistenti rispetteranno le misure minime previste dal Codice Civile.

La distanza minima dai limiti di proprietà è di ml. 1,50 o a distanza inferiore previo assenso del confinante.

Per i ricoveri di animali da cortile le distanze saranno di ml. 5,00 rispetto ai confini e di ml. 10,00 rispetto agli edifici.

E' sempre ammessa la costruzione a confine in caso di accorpamento di più unità interessanti le rispettive proprietà.

Le distanze minime dalle strade saranno quelle previste dal relativo azzonamento di P.R.G. con un minimo di ml. 1,50 da strade vicinali o a fondo cieco. E' ammessa l'eventuale costruzione in allineamento.

e) Volume - Per ogni abitazione esistente carente di accessori alla data di approvazione del P.R.G. sarà consentito un unico volume accessorio “una tantum” e per il quale non è consentito il cambio di destinazione d’uso secondo le tipologie allegate alla presente scheda. Nel caso di fabbricato con più alloggi, è possibile la realizzazione di accessori accorpati al massimo a due a due.

In caso di necessità è consentita la realizzazione di annessi con misure intermedie, nel rispetto dei massimi e minimi previsti, delle proporzioni e delle altre indicazioni previste alla presente scheda.

d) Collocazione - I presenti accessori sono ammessi in tutti gli azzonamenti di tipo residenziale ed agricolo, e nelle aree di verde privato ma solo nelle fasce a stretta pertinenza del fabbricato cui si riferiscono.

Nel caso di impossibilità a realizzare l’accessorio nel terreno di pertinenza del fabbricato principale è possibile la costruzione nell’area di proprietà più vicina al fabbricato di abitazione entro comunque un raggio di ml. 250. In questo caso è necessario il vincolo pertinenziale notarile e trascritto.

# ***INDICE***

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Pag. 1</b>
<b>Capitolo I - APPLICAZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>Pag. 2</b>
Art. 1 - Finalità del P.R.G.	
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.	
Art. 3 - Modalità di attuazione del P.R.G.	
Art. 4 - Ambiti territoriali di intervento	
<b>Capitolo II - PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>Pag. 4</b>
Art. 5 - Indici urbanistici	
Art. 6 - Indici edilizi	
Art. 7 - Utilizzazione degli indici	
Art. 8 - Distanze	
Art. 9 - Dotazione di spazi pubblici negli I.E.D.	
Art. 10 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A.	
Art. 11 - Parcheggi	
<b>Capitolo III - TIPOLOGIE D'INTERVENTO</b>	<b>Pag. 10</b>
Art. 12 - Interventi edilizi	
<b>TITOLO II - ZONIZZAZIONE</b>	<b>Pag. 14</b>
<b>Capitolo I - COORDINAMENTO URBANISTICO</b>	<b>Pag. 15</b>
Art. 13 - Classificazione in zone urbanistiche	
<b>Capitolo II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A - B - C)</b>	<b>Pag. 16</b>
Art. 14 - Destinazione d'uso nelle zone per insediamenti residenziali	
Art. 15 - Zone di interesse architettonico ed ambientale (A)	
Art. 16 - Zone residenziali di completamento (B-C/1)	
Art. 17 - Zone residenziali di espansione (C/2)	
<b>Capitolo III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)</b>	<b>Pag. 19</b>
Art. 18 - Destinazione d'uso nelle zone per insediamenti produttivi	
Art. 19 - Zone produttive di completamento (D/1)	
Art. 20 - Zone produttive di espansione (D/2)	

Art. 21 - Zone produttive miste artigianali - commerciali (D/3)

Art. 22 - Zone produttive artigianali agro - industriali (D/4)

Art. 23 - Attività produttiva in zone non produttive da confermare, in area satura o da trasferire

**Capitolo IV - ZONE AGRICOLE (E)**

**Pag. 24**

Art. 24 - Destinazioni d'uso nelle zone agricole

**Capitolo V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE  
GENERALE**

**Pag. 34**

Art. 25 - Zone per spazi pubblici (F)

Art. 26 - Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale (VS)

Art. 27 - Zone e fasce di rispetto cimiteriale (VC) (D.P.R. N° 285/10-09-1990)

Art. 28 - Vincoli

**TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE**

**Pag. 37**

**Capitolo I - TUTELA DELL'AMBIENTE**

**Pag. 38**

Art. 29 - Tutela generale dell'ambiente

Art. 30 - Disciplina degli interventi

Art. 31 - Disciplina delle aree a verde

Art. 32 - Storia, cultura e tradizioni locali

Art. 33 - Paesaggio agrario

Art. 34 - Paesaggio naturale, flora e fauna

Art. 35 - Zone boschive e forestali

Art. 36 - Difesa del suolo

Art. 37 - Ritrovamenti archeologici

Art. 38 - Cave e miniere

Art. 39 - Discariche

**TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

**Pag. 43**

**Capitolo I - EDIFICI ESISTENTI**

**Pag. 44**

Art. 40 - Edifici in contrasto con le destinazioni del P.R.G.

Art. 41 - Edifici in zone soggette a P.U.A.

Art. 42 - Edifici esistenti in zone per la viabilità e nelle aree soggette alla tutela dell'ambiente

Art. 43 - Edifici esistenti in zona agricola

Art. 44 - Edifici esistenti nelle zone residenziali e nelle zone E/4

**Capitolo II - INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

**Pag. 45**



Art. 45 - Grado di protezione degli edifici e relativi tipi di interventi

Art. 46 - Interventi urbanistici sul patrimonio edilizio esistente in zona "E" agricola

**Capitolo III - ATTIVITA' A SERVIZIO DEL TRAFFICO** **Pag. 55**

Art. 47 - Stazioni di servizio

Art. 48 - Autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli

**Capitolo IV - VARIE** **Pag. 56**

Art. 49 - Costruzioni accessorie

Art. 50 - Costruzioni interrato

Art. 51 - Impianti sportivi privati

**TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI** **Pag. 57**

**Capitolo I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE** **Pag. 58**

Art. 52 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nelle zone rurali

Art. 53 - Deroghe

Art. 54 - Misure di salvaguardia

**Capitolo II - DISPOSIZIONI FINALI** **Pag. 59**

Art. 55 - Abrogazione del programma di fabbricazione (P.d.F.)

Art. 56 - Entrata in vigore del P.R.G.

**SCHEDA "A" - Costruzioni accessorie** **Pag. 60**