

# NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI AGORDO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

### INDICE GENERALE

#### NORME SPECIFICHE

[Art. 1 - Disposizioni generali sulla destinazione d'uso del suolo nel territorio e definizioni urbanistico edilizie](#)

[1.1 - Generalità](#)

[1.2 - Indici di fabbricazione, elementi geometrici – Definizioni](#)

[Art. 2 - Zonizzazione urbanistica del P.R.G.](#)

[Art. 3 - Grandezze ed indici urbanistici](#)

[Art. 4 - Zone territoriali omogenee A: Individuazione – Parametri urbanistici – destinazione d'uso](#)

[Art. 5 - Zone residenziali B-C1 – Individuazione e parametri urbanistici di zona](#)

[Art. 6 - Zone territoriali omogenee C2: Individuazione e parametri urbanistici di zona](#)

[Art. 7 - Zone residenziali B-C1-C2: destinazioni d'uso](#)

[Art. 8 - Zone agricole E: subzonizzazione ed interventi puntuali](#)

[8.1 - Sottozona E1: individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso](#)

[8.2 - Sottozona E2: individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso](#)

[8.3 - Sottozona E3: individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso](#)

[8.4 - Sottozona E4: individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso](#)

[8.5 - Zone sterili d'alta quota Es](#)

[8.6 - Residenze esistenti in zona agricola](#)

[8.7 - Rustici esistenti di valore storico - architettonico](#)

[8.8 - Norme comuni per l'uso dello spazio rurale](#)

[Art. 9 - Zone territoriali omogenee D: subzonizzazione](#)

[9.1 - Z.T.O. produttive D1: Individuazione parametri urbanistici - destinazioni d'uso di zona](#)

[9.2 - Z.T.O. delle attività estrattive esistenti D2: Individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso di zona](#)

[9.3 - Z.T.O. alberghiere D3: Individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso](#)

[9.4 - Z.T.O. destinate a campeggi D4: Individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso](#)

[9.5 - Zone produttive miste D5: Individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso di zona](#)

[Art. 10 - Zone territoriali omogenee F](#)

[Art. 11 - Zonizzazione per gli insediamenti commerciali e pubblici esercizi](#)

[Art. 12 - Attività commerciali e pubblici esercizi](#)

[Art. 13 - Interventi puntuali sugli edifici esistenti: gradi di protezione e categorie d'intervento](#)

- [1. Restauro filologico](#)
  - [2. Risanamento conservativo](#)
  - [3. Restauro propositivo](#)
  - [4. Ristrutturazione parziale con conservazione tipologica](#)
  - [5. Ristrutturazione parziale con adeguamento alla tipologia](#)
  - [6. Ristrutturazione globale](#)
  - [7. Demolizione e ricostruzione](#)
  - [8. Demolizione senza ricostruzione](#)
  - [9. Nuova edificazione](#)
- [Edifici non censiti](#)
- [Elementi significativi](#)
- [Tecnologie alternative e contenimento consumi energetici](#)

[Art. 14 - Costruzioni accessorie nelle corti e scoperti](#)

- [14.1 - Individuazione e destinazioni d'uso](#)
- [14.2 - Prescrizioni normative](#)

[Art. 15 - Viabilità, parcheggi e reti tecnologiche](#)

- [15.1 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi](#)
- [15.2 - Classificazione e dimensioni della viabilità ai fini urbanistici](#)
- [15.3 - Reti Tecnologiche](#)

[Art. 16 - Edificabilità e sicurezza dei manufatti](#)

[Art. 17 - Zone di tutela e fasce di rispetto](#)

- [17.1 - Criteri di individuazione](#)
- [17.2 - Interventi previsti](#)
- [17.3 - Aree verde privato di arredo](#)

[Art. 18 - Definizioni, prescrizioni generali, interpretazioni](#)

- [18.1 - Definizioni](#)
- [18.2 - Caratteri planivolumetrici degli edifici, organizzazione delle zone, interpretazioni autentiche](#)

[Art. 19 - Modalità di intervento ed attuazione del P.R.G.](#)

[Art. 20 - Sussidi operativi](#)

- [20.1 - Criteri generali per la tutela del territorio e del patrimonio edilizio esistente](#)
- [20.2 - Criteri generali di intervento sull'edificato esistente](#)
- [20.3 - Criteri generali di interventi per la nuova edificazione](#)
- [20.4 - Scheda di rilievo critico del fabbricato](#)

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE DI AGORDO

## Art. 1

### **DISPOSIZIONI GENERALI SULLA DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO NEL TERRITORIO E DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE**

#### **1.1 Generalità**

La totalità del territorio comunale è suddivisa in zone ed aree per spazi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'Art. 7 legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni delle Leggi urbanistiche Nazionali e della Regione Veneto.

Le zone e le aree, così come individuate nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, determinano la disciplina urbanistica e la destinazione d'uso del suolo del territorio comunale secondo le norme di seguito riportate.

La suddivisione in zone ed in aree del territorio comunale è contenuta nelle tavole di "zonizzazione" del Piano Regolatore Generale; detta suddivisione è individuata con differenti grafie per ciascun tipo di zona e area, grafie la cui specificazione risulta in apposita legenda esplicativa con corrispondenza alle dizioni assunte nella presente normativa.

In particolare il territorio comunale è classificato, in base alle disposizioni dell'Art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, in zone territoriali omogenee, secondo le definizioni e per l'applicazione del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 e delle Leggi Urbanistiche Regionali vigenti n°80/80, 61/1985, 24/1985 nonché, per quanto attiene gli aspetti commerciali, la LR 37/99 e successive modifiche.

#### **1.2 Indici di fabbricazione, elementi geometrici - Definizioni**

Per quanto attiene gli indici di fabbricazione (densità edilizia fondiaria, densità edilizia territoriale e indice di copertura, ecc...) e le definizioni dei vari elementi geometrici (altezze del fabbricato, volume dell'edificio, distanze, ecc...) si fa riferimento a quanto riportato negli articoli specifici del Regolamento Edilizio integrate, laddove previsto, dalle presenti norme.

## Art. 2

### ZONIZZAZIONE URBANISTICA del P.R.G.

Il territorio comunale di Agordo risulta diviso, secondo la grafia Piano Regolatore Generale e agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

<b>RESIDENZIALI</b>	<b>A - B - C1 - C2</b>	<i>sigla</i>
Centro storico	Z.T.O.	<b>A</b>
- di completamento	Z.T.O.	<b>B - C1</b>
- di espansione	Z.T.O.	<b>C2</b>

<b>PRODUTTIVE D</b>		
Produttive	Z.T.O.	<b>D1</b>
Attività estrattive esistenti	Z.T.O.	<b>D2</b>
Alberghiere	Z.T.O.	<b>D3</b>
Campeggi	Z.T.O.	<b>D4</b>
Produttive miste	Z.T.O.	<b>D5</b>

<b>AGRICOLE E</b>		
- Sottozona		<b>E.1</b>
- Sottozona		<b>E.2</b>
- Sottozona		<b>E3</b>
- Sottozona		<b>E4</b>
Zone sterili di alta quota		<b>Zs</b>
<b>Residenze</b> in zona agricola		
<b>Rustici</b> di valore storico-architettonico		

### ATTREZZATURE E SERVIZI DI USO PUBBLICO F

*Sigla e n° riferiti alle tav. progetto*

a) aree per l'istruzione	<b>F/a</b>	dal n° 1 al n° 5
b) aree per attrezzature di interesse comune	<b>F/b</b>	dal n° 9 al n° 79
c) gioco e aree attrezzate a parco sport	<b>F/c</b>	dal n° 82 al n° 95
d) aree parcheggio	<b>F/d</b>	dal n° 95 al n° 98
	e/o Sigla	<b>P</b>

### **AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO AMBIENTALE:**

Sono individuati sia con apposita grafia nelle tavole di progetto, sia con normativa alfanumerica.

**L'azzonamento** è contenuto nelle tavole di progetto del P.R.G. Ogni singola zona è individuata dalla sigla di Z.T.O. e da una sottostante numerazione progressiva alfanumerica suddivisa per centri. Per quanto attiene agli insediamenti di attività commerciali e di pubblici esercizi, il P.R.G. individua sul territorio comunale degli specifici distretti omogenei subzonizzati secondo apposite normative di intervento.

Le norme che seguono fanno specifico riferimento a dette suddivisioni. Dal punto di vista interpretativo si precisa che qualora vi sia differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala di maggiore dettaglio. Qualora vi sia

differenza tra informazioni alfanumeriche ed informazioni grafiche, prevalgono le informazioni alfanumeriche.

### Art. 3

#### GRANDEZZE ED INDICI URBANISTICI

- Densità edilizia territoriale e/o fondiaria (min/max) in mc/mq (**De**)
- Altezza massima degli edifici in ml (**H max**)
- Indice massimo di copertura in % (**Ac**)
- Distanza minima dal ciglio stradale in ml (**ds**)
- Distanza minima dai confini (**dc**)
- Distanza minima tra i fabbricati (**df**)

Gli indici sopra esposti non si applicano del caso di indicazioni specifiche (e diverse) presenti nelle presenti norme e nelle tavole di progetto alle scale 1:5000 e 1:2000/1000 (sedimi edilizi, altezze ed allineamenti imposti ecc...) o nel caso che queste ultime vengano modificate da uno Strumento Urbanistico Attuativo.

Per le zone dotate di Strumento Urbanistico Attuativo vigente valgono le norme stabilite dallo stesso fatto salvo che il PRG non detti nuove norme nel quale caso i lottizzanti possono, a loro discrezione, introdurre i relativi adeguamenti.

I valori delle densità edilizie (**De**) si debbono intendere **fondiari** per le Z.T.O. **B** e **C1**, e **territoriali** per le Z.T.O. **C2** e per tutti i casi di attuazione del P.R.G. attraverso Strumenti Urbanistici Attuativi (P.P., P.d.R., P.E.E.P., P.I.P., P.d.L.).

I parametri **De**, **Ac** e **Hm** previsti dalle presenti norme di P.R.G. sono aggregati per tipologie dimensionali di zona e cioè:

Z.T.O. B	Categorie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	De (mc/mq)	1	1,8	1,8	1,5	2	2	2	2	3,5	7,1	2,6
	Ac (%)	30	30	40	35	30	30	40	40	40	70	40
	Hm (ml)	8,5	7,5	7,5	9,5	8,5	9	9,5	10,5	10,5	12,5	10,5

Z.T.O. C1	Categorie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	De (mc/mq)	0,6	1	1	1,5	1,2	1	1,2	1	1	1,2	1,2	1,3	1,5
	Ac (%)	20	20	20	20	20	30	30	30	30	30	30	30	30
	Hm (ml)	6,5	6,5	7,5	8,5	7,5	6,5	6,5	7,5	8	7,5	9	8	8

Z.T.O. C1	Categorie	14	15	16	17
	De (mc/mq)	1,5	1,5	1,2	1,2
	Ac (%)	40	40	30	30
	Hm (ml)	9	9,5	8	8,5

Z.T.O. C2	Categorie	1	2	3	4
	De (mc/mq)	0,6	1	1	1,2
	Ac (%)	20	30	30	30
	Hm (ml)	6,5	7,5	8	8

<b>Z.T.O. D</b>	<b>Categorie</b>	<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>	<b>D4</b>	<b>D5</b>
<b>PRODUTTIVE</b>	<b>De</b>	/	(vs)	2(*)		
	<b>Ac (%)</b>	50	(vs)		10	50
	<b>Hm (ml)</b>	13.50	(vs)	12.50	7.50	12.50

(\*): densità fondiaria

(vs) vedasi S.U.A. comunale

<b>Z.T.O. E</b>	<b>Categorie</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>
	<b>De</b>	/	/	/	1 (*)
	<b>Ac (%)</b>	/	/	/	0.4 (*)
	<b>Hm (ml)</b>	7.5	7.5	7.5	7.5 (*)

(\*) solo per le zone di espansione

<b>Z.T.O. F</b>		
<b>F/a</b> da n° 1 a n° 5	<b>Ac = 40%</b> <b>Hmax</b> 12.5 m / o esistente	
<b>F/b</b> da n° 9 a n° 79	<b>Ac=40%</b> <b>Hmax</b> = non superiore alle esistenti o limitrofe previste	
<b>F/c</b> da n° 82 a n° 94	<b>Ac = 10%</b> <b>Hmax</b> = non superiore alle esistenti o limitrofe previste	

**Le densità edilizie minime ammesse sono pari al 75% di quelle massime.**

**TABELLA DELLE CATEGORIE DEI PARAMETRI DE/AC/HM ASSOCIATE ALLE SINGOLE Z.T.O. INDIVIDUATE SECONDO LE NUMERAZIONI ESPOSTE NELLE TAVOLE DI PROGETTO DI P.R.G. ALLE SCALE 1:2000 E 1:5000**

(Per le Z.T.O. non considerate valgono le specifiche norme esplicitate negli articoli di riferimento).

FRAZIONE/INSIEME	Z.T.O. CON RELATIVA NUMERAZIONE DI IDENTIFICAZIONE		CATEGORIA ASSEGNATA
<b>AGORDO NORD</b>	<b>B/1</b>	1,5-35-9,5	4
	B/2	2,6-40-10,50	11
	B/3	SCHEDA PEREQUATIVA n° 1	
	B/4	3,5-40-10,5	9
	B/5	2-40-10,5	8
	B/6	2-40-9,5	7
	B/7		
	B/8	2-30-9	6
	B/9	1-30-8,5	1
	B/10	1,8-30-7,5	2
	B/11	7,1-70-12,5	10
	B/12	2-30-8,5	5
	B/13	2-30-9	6
	B/14	1,8-40-7,5	3
	C1/3	0,6-20-6,5	1
	C1/2-C1/4-C1/15	1-20-6,5	2
	C1/12	1,5-30-8	13
	C1/13-C1/14-	1-30-7,5	8
	C1/16	1,2-30-8,5	17
	C1/17-C1/18	1,2-30-9	11
	C1/19	1,5-40-9,5	15
	C1/20	1,5-40-9	14
	C1/30	1-20-7,5	3
	C1/31	1,2-20-7,5	5
	<b>C2/7</b>	1-30-7,5	2

<b>AGORDO SUD</b>	<b>C1/6</b>	1,5-20-8,5	4
	C1/7	1-20-6,5	2
	C1/8	1,2-30-7,5	10
	C1/9-C1/10- C1/11- C1/23-C1/26-C1/25-	1-30-8	9
	C1/21-C1/27	1-30-7,5	8
	C1/22-C1/24	1,2-30-8	16
	C1/28	1-30-6,5	6
	C1/29	1,2-30-6,5	7
	C1/32	1,3-30-8	12
	C2/3	1-30-7,5	2
	C2/6	1-30-8	3

<b>AGORDO OVEST</b>	<b>C1/5</b>	1-20-6,5	2
---------------------	-------------	----------	---

(AGGIORNATE COME DA DELIBERE D.G.R.V. N. 4226/04 E N.2355/05)



## Distanze minime

Per le singole Z.T.O. valgono le seguenti distanze minime **ds - dc - df**

Z.T.O.	ds distanza minima dalle strade	dc distanza minima dai confini	df distanza minima dai fabbricati
<b>A</b>	<b>Vedasi Art. 4</b>		
<b>B</b>	5.00 od in allineamento con l'esistente	5.00	10.00
<b>C</b>	5.00 od in allineamento con l'esistente	5.00	10.00
<b>D</b>	8.00 od in allineamento con l'esistente	5.00	10.00
<b>E1, E2, E3, E4</b>	5.00 (*)	5.00	10.00
<b>F/a</b> da n° 1 a n° 5 (istruzione)	5.00 od in allineamento con l'esistente	5.00	10.00
<b>F/b</b> da n° 9 a n° 79 (interesse comune)	5.00 od in allineamento con l'esistente	5.00	10.00
<b>F/c</b> da n° 82 a n° 94 (verde - sport)	5.00 od in allineamento con l'esistente	5.00	10.00

(\*) PER STRADE CONSORZIALI E VICINALI

Si applicano inoltre, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive specificatamente previste dalle presenti N.T.A., le seguenti norme:

- Nelle zone ove non sia specificata la distanza minima dalla strade e l'edificazione venga attuata senza strumento urbanistico attuativo, la distanza minima va così modificata:
  - ml **7.5** per strade di larghezza delle corsie compresa fra 7 e **15** ml
  - ml **10** per strade di larghezza superiore a ml **15**.
- Nel caso di **edifici esistenti** posti tra loro e/o dai confini a **distanze inferiori a quelle previste dalle norme** di zona, è ammessa la sopraelevazione previo assenso scritto e registrato del confinante e nei limiti consentiti dagli indici urbanistici di zona.
- **In alternativa alle distanze dai confini sopra esposte** è ammessa la costruzione a confine previo assenso scritto e registrato del confinante anche nel caso il nuovo edificio (od ampliamento) non prospetti alcun preesistente fabbricato. Il confinante ha diritto di ottenere la comunicazione del muro o di costruire in aderenza od in appoggio:
- In ogni caso sono sempre ammesse le **deroghe** previste dall'ultimo capoverso dell'art:23 della L.R. 61/85

**N.B.: in mancanza di specifiche indicazioni, la posizione degli allineamenti è stabilita dall' O.T.C. sulla base di un motivato giudizio.**

#### Art. 4

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A: individuazione – parametri urbanistici – destinazioni d'uso

Sono le zone del territorio comunale costituite dai nuclei urbani o complessi di edifici, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale con valore testimoniale ove è pure necessario tutelare e valorizzare tutto l'edificato ivi compresi quegli elementi, seppure minori, che sono di pregio anche per l'uso degli spazi pubblici (fontane, muri di recinzione, capitelli, manti erbosi, percorsi pedonali ecc...). Gli interventi previsti riguardano principalmente il recupero degli edifici esistenti e le operazioni di completamento, anche mediante nuova edificazione. Questi interventi sono individuati puntualmente nelle tavole di P.R.G. e normati dai gradi di protezione (**G.d.P.**) previsti dall'art. 13 e dalle prescrizioni generali previste dagli artt. 18, 19, 20 delle presenti norme: ad ogni unità edilizia è associato il numero individuante il relativo grado di protezione.

Tutte le zone **A** sono zone di degrado ai sensi della L.R. 457/1978.

Le **destinazioni d'uso ammesse** sono, oltre alla residenza, anche tutte quelle attività e attrezzature di carattere terziario e di servizio che risultino compatibili con essa in quanto tali da non costituire sorgente di inquinamento acustico od atmosferico, origine o destinazione di flussi di traffico pesante, ostacolo all'uso collettivo degli spazi pubblici. L'insediamento di attività commerciali e di pubblici esercizi è specificatamente regolato dagli artt. 11 e 12 delle presenti norme.

Sono perciò ammesse l'artigianato di servizio, l'amministrazione e le attività direzionali (uffici pubblici e privati), i servizi sociali, le attrezzature culturali, ricreative e religiose, i locali pubblici e le strutture ricettive in genere. **Non sono** per conto **ammesse** le attività produttive a carattere industriale e quelle a carattere artigianale che non rientrano nei casi sopracitati, i depositi di prodotti industriali e agricoli, gli allevamenti intensivi e le attività agricole ad alta meccanizzazione, gli impianti tecnologici per il trattamento dei rifiuti e per la produzione e distribuzione dell'energia, ecc... (con eccezione di quelli al diretto servizio delle utenze: cabine e contatori ENEL, i quadri di allacciamento ecc...).

Tutte le attività esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse debbono intendersi come attività da trasferire.

Nelle zone "A" site in zona agricola sono ammesse inoltre le strutture legate all'attività agricola di carattere familiare (depositi, ricoveri per gli attrezzi e per gli animali, fienili, ecc). (AGGIUNTO COME DA DELIBERA D.G.R.V. N. 4226/04)

#### Art. 5

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - C1: INDIVIDUAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA

Sono le zone del territorio totalmente o parzialmente edificate a predominante uso residenziale ove il P.R.G. si attua prevalentemente attraverso l'intervento diretto.

In tali zone i parametri urbanistici sono stabiliti dall'**art. 3**. È ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti di uso pubblico (portici) senza che essi comportino un aumento volumetrico o aumento delle superfici coperte.

Per gli edifici esistenti è comunque consentita, in deroga agli indici di zona e per una sola volta, un'integrazione del volume pari al **10%** dell'esistente con un massimo di

**100 mc** per unità edilizia onde adeguare la ricettività abitativa ovvero per ricavare locali di disobllo, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel rispetto della tipologia dell'edificio principale.

#### Art. 6

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2: INDIVIDUAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI di ZONA

Sono le zone di territorio destinate, in prevalenza, alla nuova edificazione residenziale, ove il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.

In tali zone i parametri urbanistici sono definiti dall'**art. 3**.

Per gli edifici esistenti è comunque consentita, in deroga agli indici di zona e per una sola volta, un'integrazione del volume pari al **10%** dell'esistente con un massimo di **100 mc** per unità abitativa onde adeguare la ricettività abitativa ovvero per ricavare locali di disobllo, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel rispetto della tipologia dell'edificio principale.

#### Art. 7

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - C1 - C2: DESTINAZIONI D'USO

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

- negozi e botteghe, punti di vendita commerciali e pubblici esercizi con i limiti previsti agli artt.11 e 12, studi professionali ed attività direzionali in genere;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigianali **di servizio**, i cui impianti non producono rumori od odori molesti, compatibili con la residenza;
- autorimesse pubbliche e private, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, strutture ricettive compatibili;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- Ospedali, industrie insalubri : in casi particolari potranno essere concesse deroghe per l'ammissione di particolari attività (limitatamente alle industrie insalubri di seconda classe) che non producono emissioni previa acquisizione del parere di compatibilità da parte del competente Servizio Ulss ;
- macelli, stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che ha giudizio del Consiglio Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici ed all'interesse pubblico.

Tutte le **attività esistenti in contrasto** con le destinazioni d'uso ammesse debbono intendersi **attività da trasferire**.

(MODIFICATO CON D.G.R.V 4226/04)

## Art. 8

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E: SUBZONIZZAZIONE ED INTERVENTI PUNTUALI

Le Z.T.O. E sono le zone agricole del territorio comunale. Ogni intervento è disciplinato dalle Leggi Regionali 05.03.1985 n° 24 e n° 61/1985 e dalle presenti norme tecniche che definiscono le seguenti sottozone:

---

#### 8.1 - SOTTOZONA E1 : individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso

---

1. Sono le parti del territorio caratterizzate da una produzione specializzata relativa al patrimonio boschivo o suscettibili di azioni di rimboschimento nel breve termine che hanno una forte valenza in termini paesaggistici ed ambientali. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dagli **artt. 4, 6 limitatamente agli annessi rustici ed art. 7 limitatamente ai primi due commi, della LR 24/85**.

Al di sotto dei 1300 mt di altitudine è ammessa la costruzione di strutture edilizie relative ad attività connesse alla commercializzazione e prima trasformazione dei prodotti forestali nel rispetto della LR 24/85. I parametri urbanistici sono definiti dall'art 3 con le seguenti integrazioni:

- per i rifugi alpini esistenti è consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione con ampliamenti sino ad un volume massimo compreso l'esistente **di 600 mc** **previa presentazione di una scheda puntuale che definisca tipologia, materiali, distribuzione dei locali e sistemi di smaltimento degli scarichi reflui;**
- **E' possibile**, in deroga, la realizzazione di contenute strutture edilizie al supporto di attività escursionistico - alpinistiche (rifugi, bivacchi, ecc.) purché la stessa sia richiesta da associazioni/enti specificatamente riconosciuti competenti dalla Amministrazione Comunale **previa presentazione di una scheda puntuale che definisca tipologia, materiali, distribuzione dei locali e sistemi di smaltimento degli scarichi reflui;**
- non sono ammessi interventi per nuove infrastrutture tranne quelli richiesti da comprovate esigenze di sicurezza;
- sono invece ammessi interventi per il ripristino, l'adeguamento ed il potenziamento delle infrastrutture esistenti.

(MODIFICATO CON D.G.R.V 4226/04)

---

#### 8.2 - SOTTOZONA E2: individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso

---

Sono le parti di territorio di particolare rilevanza produttiva per il settore agricolo e che presentano valori paesaggistico - ambientali da tutelare. In tali sottozone sono consentiti gli interventi di cui agli **artt. 3 - 4 - 6 - 7 della L.R. 24/1985**. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, quelle economiche e di servizio connesse alla produzione, conservazione e commercializzazione dei prodotti purché le zone

interessate siano adeguatamente dotate delle opere di urbanizzazione. I parametri urbanistici sono definiti dall'art.3 con le seguenti integrazioni:

- le eventuali nuove edificazioni dovranno essere comunque collocate entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio;
- sono invece ammessi interventi per il ripristino, l'adeguamento ed il potenziamento delle infrastrutture esistenti;
- sono ammessi altresì gli allevamenti zootecnici a carattere industriale che vengono realizzati previo strumento urbanistico attuativo preventivamente approvato dall'IPA.

(MODIFICATO CON D.G.R.V 4226/04)

---

### **8.3 - SOTTOZONA E3 : individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso**

---

Sono le parti del territorio caratterizzate da elevato frazionamento fondiario e sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli, agricolo - produttivi e residenziali.

In queste sottozone sono consentiti gli interventi di cui agli **artt. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 della L.R. 24/1985**.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, quelle economiche e di servizio connesse alla produzione, conservazione e commercializzazione dei prodotti. I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art. 3 con le seguenti integrazioni:

- le eventuali nuove edificazioni dovranno essere comunque collocate entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio;
- non si dovranno abbattere, di norma, alberature di pregio.
- sono invece ammessi interventi per il ripristino, l'adeguamento ed il potenziamento delle infrastrutture esistenti.

---

### **8.4 - SOTTOZONA E4 : individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso**

---

Sono le parti del territorio occupate dai centri rurali di antica formazione, dalle loro pertinenze e dalle aree di espansione specificatamente previste dal P.R.G. In queste sottozone sono ammessi **tutti gli interventi previsti dalla LR 24/85**. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, quelle economiche e di servizio connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e del piccolo artigianato di servizio, i ricoveri per animali, ecc... I parametri urbanistici sono stabiliti dall'**art. 3** per le zone di espansione e dai **G.d.P.** per i centri di antica formazione.

---

### **8.5 - Zone sterili d'alta quota Es**

---

- Sono le parti del territorio non coperte da vegetazione ed interessate prevalentemente da rocce e ghiaioni. In tali zone l'edificazione è vietata. È

comunque concedibile, in deroga, la realizzazione di contenute strutture edilizie al supporto di attività escursionistico - alpinistiche (rifugi, bivacchi, ecc.) purché la stessa sia richiesta da associazioni/enti specificatamente riconosciuti competenti dall'Amministrazione Comunale e con un massimo di **600 mc** **previa presentazione di una scheda puntuale che definisca tipologia, materiali, distribuzione dei locali e sistemi di smaltimento degli scarichi reflui.**

**(INTEGRATO CON D.G.R.V 4226/04)**

---

## **8.6 - Residenze esistenti in zona agricola**

---

Per le residenze e loro pertinenze site in zona agricola, esistenti ed individuate con apposita campitura nelle tavole di P.R.G., oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono sempre ammesse anche le destinazioni della sottozona agricola di appartenenza e l'applicazione dei relativi parametri urbanistici ivi compreso l'aumento di volume fino ad un massimo di **800 mc**, compreso l'esistente, e **1200 mc** nel caso di agriturismi.

---

## **8.7 - Rustici esistenti di valore storico - architettonico**

---

Sono gli edifici rustici individuati con apposita numerazione nelle tavole di P.R.G. e catalogati con specifica schedatura (schede B ). In nessun caso sono ammessi interventi che comportino variazioni sulle facciate esterne (forme ,materiali, finiture, ecc.) e sulle destinazioni d'uso originarie: casa di abitazione e rustici così come definiti dall'art. 2 della LR 24/85. Ogni intervento dovrà essere supportato da una accurata analisi degli elementi tipologico - strutturali tesa a definire i caratteri autentici relativi all'organismo architettonico ed al suo restauro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è consentito il consolidamento, il risanamento e l'eventuale adeguamento statico conservando i muri d'ambito, i muri portanti, la struttura della copertura, gli orizzontamenti ed i collegamenti verticali. Non possono essere modificate sia le quote di imposta della copertura e degli orizzontamenti, sia la posizione dei sedimi dei collegamenti verticali;
- l'eventuale sostituzione parziale o totale di elementi irrimediabilmente deteriorati deve essere motivata da una evidente e dimostrata impossibilità tecnico - economica di ricondursi alla situazione originaria/autentica. Tali interventi potranno essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, nel rispetto (ed anche eventuale riuso) dei materiali e delle tecniche propri dei caratteri originali dell'edificio;
- laddove mancanti, è ammessa la costruzione dei collegamenti verticali nel rispetto della struttura e degli elementi originali.  
Può esserne modificata la funzionalità tecnico - distributiva mediante la demolizione di tratti di muratura e la creazione di nuovi setti murari nei limiti del rispetto della tipologia originale. Qualora tali modifiche lo rendano indispensabile nel caso che manomissioni e/o interventi successivi abbiano variato i materiali e /o le forme delle facciate dell'edificio, è fatto obbligo di riportare le stesse alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- per i manti di copertura è ammesso solo l'uso di scandole in legno ,e/o lamiera verniciata con colore testa di moro od in rame;
- non sono ammesse controfinestre esterne e serramenti metallici

- vanno restaurati, recuperati o rifatti gli elementi funzionali e decorativi sia interni che esterni;
- per gli edifici crollati od in rovina, schedati od individuabili con documentazione catastale certa, è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche dei rustici circostanti o, laddove note, di quelle originali.

---

## **8.8 - Norme comuni per l'uso dello spazio rurale**

---

### **Alberature e siepi**

Gli insiemi arborei ed arbustivi formanti siepi ed alberature, posti sul ciglio di strade pubbliche e/o poderali, o delimitanti campi e proprietà fondiarie, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico e naturalistico.

Sono inoltre, per la loro diffusione nello spazio rurale e per continuità, peculiari della zona, di cui costituiscono rilevante elemento di interesse paesaggistico. Nella programmazione ed esercizio delle proprie attività culturali, le aziende agricole devono provvedere al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono nella proprietà fondiaria di pertinenza; provvedono altresì all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte, con il reimpianto di essenze autoctone.

Ogni altro soggetto, pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformarne l'assetto, deve avere cura di scegliere soluzioni che pongono attenzione ai valori paesaggistici e che comportino il minor danno possibile per il patrimonio arboreo ed arbustivo.

Nel merito, il Sindaco può imporre specifici reintegri del patrimonio arboreo ed arbustivo eventualmente soppresso, indicandone i relativi tempi di attuazione.

### **Ecosistemi ripariali fluviali e torrentizi**

La tutela dei corpi idrici, a norma delle vigenti leggi, si integra con la manutenzione e cura della vegetazione sia golenale che ripariale, ad essi connessa. In particolare:

- la vegetazione golenale, nel rispetto delle eventuali inderogabili e documentate necessità connesse alla sicurezza idraulica, deve essere oggetto di manutenzione per consentirne la conservazione, anche ai fini della fruizione per il tempo libero e come rilevante componente del paesaggio;
- la vegetazione ripariale dei fiumi, dei torrenti, dei canali e corsi d'acqua maggiori e minori costituisce un fondamentale complemento del quadro paesaggistico e della ricchezza naturale ed ambientale del territorio; deve essere oggetto, da parte dei proprietari, di cura e manutenzione, secondo criteri e tecniche indicati dalle autorità forestali competenti, anche ai fini della sicurezza idrogeologica.

Di norma i corsi d'acqua anche minori, non possono essere deviati, manomessi o tombinati, se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica o per la realizzazione di piccoli interventi funzionali alle attività agricole ed abitative delle zone contermini. Soluzioni diverse sono ammesse solo previa specifica approvazione da parte del Consiglio Comunale e delle Autorità competenti anche in materia idraulica.

### **Opere di salvaguardia e presidio del territorio**

Nel progettare e realizzare opere di presidio della sicurezza del territorio, alla salvaguardia della rete idrografica maggiore e minore, alla difesa delle erosioni e comunque nel programmare opere necessarie agli assetti agricoli si dovranno, di norma, utilizzare materiali e tecniche a minimo impatto ambientale ed in particolare, adottare soluzioni proprie dell'ingegneria naturalistica. Eventuali proposte diverse

dovranno essere motivate tecnicamente dall'impossibilità di adottare quelle di cui al comma precedente.

### **Edifici dismessi**

Gli edifici originariamente destinati ad abitazione rurale e successivamente abbandonati e che alla data di adozione del presente P.R.G. risultino non utilizzati possono essere riutilizzati ad uso abitativo **attraverso una scheda che definisca la localizzazione, la presenza degli allacciamenti alle reti comunali e della viabilità, e le caratteristiche che consentano il riutilizzo a scopo abitativo.**

**(INTEGRATO CON D.G.R.V 4226/04)**

### **Edifici scolastici rurali dismessi**

Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso compatibilmente con le norme di zona del Piano **e previa certificazione di dismissione da parte del Provveditorato agli Studi Provinciale.**

### **Ville e residenze padronali**

Fermo restando i relativi gradi di protezione, tali complessi di immobili possono essere riutilizzati per destinazioni diverse purché rispettose delle caratteristiche formali e storiche dell'edificio. In particolare è ammessa l'utilizzazione, oltre che per residenza, anche per attività culturali, ricettive, e per servizi pubblici e privati.

### **Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica**

Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc... di modeste dimensioni. Per questi valgono le prescrizioni del successivo art. 11 "costruzioni accessorie nelle corti e scoperti" fatti salvi specifici divieti imposti dalle norme di Z.T.O. su cui insistono.

### **Fabbricati diroccati o dismessi**

Trattasi di manufatti parzialmente diroccati od originariamente destinati a funzioni diverse, censiti nell'attuale N.C.T. o comunque presenti nel territorio. E' consentita la ricostruzione totale o parziale, secondo le dimensioni planimetriche originarie e con l'altezza preesistente. In caso di indisponibilità di documentazione certa, **è necessario produrre una specifica normativa con allegate schede grafiche riportanti alcune tipologie e parametri dimensionali presenti in zona.** La destinazione d'uso deve essere conforme a quella consentita dalle norme relative alla tipologia di manufatti cui appartengono ed alla zona sui cui insistono.

**(MODIFICATO CON D.G.R.V 4226/04)**

### **Fabbricati ad uso o servizio collettivo**

Si tratta di fabbricati di proprietà pubblica o privata ad uso o servizio collettivo quali: rifugi, bivacchi, ecc... Sono consentiti gli interventi secondo le esigenze proprie del servizio, nel rispetto delle destinazioni d'uso esistenti; qualora i manufatti non siano più funzionali all'uso originario, l'Amministrazione Comunale ne definisce il loro recupero e le nuove funzioni compatibili.

### **Manufatti e costruzioni ad uso tecnologico**

Per manufatti quali: impianti di captazione, deposito e depurazione acque, cabine e centrali elettriche, telefoniche, ecc... sono consentiti tutti gli interventi anche ex novo atti a rispondere alle esigenze collettive e di erogazione dei pubblici servizi e nel rispetto delle tipologie edilizie della zona e di quanto previsto dall'art. 14a delle presenti norme e previa approvazione da parte del Consiglio Comunale. Non sono ammessi interventi che riguardino nuovi uffici ed abitazioni anche se al servizio dei



sucitati impianti. Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'Art. 31 della L. 457 del 05.08.1978.

#### **Chiese, capitelli, edicole, ecc...**

Per le costruzioni a carattere religioso o celebrativo sono consentiti tutti i lavori di restauro e di manutenzione, nel rispetto dei gradi di protezione eventualmente assegnati e di sistemazione ed arredo delle aree circostanti.

#### **Ambiti unitari di tutela**

Tali ambiti comprendono cortili, colmelli, nuclei di particolare interesse architettonico e ambientale esistenti in zona agricola. Essi sono automaticamente definiti dalla presenza di edifici aventi "gradi di protezione" 1 - 2 - 3 - 4. Pertanto anche gli spazi scoperti di pertinenza o corti su cui tali edifici si affacciano vanno salvaguardati mediante interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai gradi di protezione degli edifici di riferimento.

#### **Agriturismo**

L'attività agrituristica, come regolamentata dalla L.R. 24/1985 e dalla L.R. 15/1991 e succ.vo, è ammessa in tutte le zone e con riferimento a tutti gli edifici esistenti, nei limiti delle presenti norme.

#### **Zone per discariche di inerti**

Tali zone vengono individuate direttamente e di volta in volta dal Consiglio Comunale nel rispetto della legislazione di settore e sulla base delle effettive necessità dettate da approfonditi studi atti a scegliere i siti di minimo impatto e di possibile recupero ambientale - paesaggistico ed idraulico.

Le discariche sono vietate negli ambiti agricoli di pregio ambientale e nelle zone **E1** previsti ai precedenti Art. 8a e 8b.

#### **Recinzioni e cancelli**

Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole devono essere improntate al rispetto delle tipologie della zona. Devono essere usati materiali tradizionali come pietra naturale, legno, cotto e l'altezza non può comunque superare mt 1.50 dalla quota di campagna.

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo con rete metallica purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali.

I cancelli di ingresso debbono essere improntati alla massima semplicità formale con altezze non superiori ai 2.20 m e debbono essere arretrati dal ciglio stradale almeno ml 5.50.

#### **Edifici destinati ad allevamenti**

Per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici con superficie coperta superiore a 600 mq ubicati negli intorni dei centri abitati o comunque su aree, a giudizio del O.T.C., di elevata sensibilità ambientale è prescritta la documentazione relativa alla Valutazione dell'Impatto Ambientale (V.I.A.).

Le concessione ad edificare sono date previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale sulla V.I.A.

Gli edifici destinati ad allevamenti intensivi che siano dismessi da almeno 5 anni o che nel loro complesso non sono più funzionali con la destinazione originaria possono essere recuperati attraverso **una variante al PRG, che attraverso una**

scheda puntuale vada a definire le eventuali destinazioni d'uso, non in contrasto con i valori ambientali del luogo.

(MODIFICATO CON D.G.R.V 4226/04)

### **Serre**

Fatte salve le prescrizioni paesaggistico ambientali contenute negli articoli che definiscono le zone agricole, la costruzione di serre è regolamentata come segue:

- a) **Serre fisse poggianti su murature di fondazione non emergenti dal terreno, realizzate con strutture trasportabili e smontabili:**  
superficie coperta - non superiore al 60% della superficie del fondo;
- b) **Serre fisse con strutture murarie fuori terra**  
superficie coperta non superiore al 50% del fondo in proprietà o disponibilità;
- c) **Serre mobili**  
Sono serre destinate esclusivamente alla protezione stagionale e alla forzatura delle colture in determinati periodi dell'anno.  
Non sono previsti limiti di copertura.  
Per serre mobili con altezza all'imposta della copertura superiore a mt 3.00 è prescritta la denuncia al Comune accompagnata da grafico illustrativo e dalla relazione tecnica.

## Art. 9

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D: SUBZONIZZAZIONE

Le Z.T.O. **D** sono suddivise in:

---

#### 9.1 Z.T.O. produttive D1: Individuazione parametri urbanistici - destinazioni d'uso di zona

---

Queste aree sono destinate agli insediamenti produttivi e relative strutture di servizio e supporto. Sono ammessi volumi abitativi entro il limite massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva.

Sono ammesse superfici per vendita diretta dei prodotti di produzione per superfici non superiori al 5% della superficie dell'unità produttiva con un massimo di 150 m<sup>2</sup>. I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art 3.

Gli spazi minimi da riservare a verde e parcheggi sono pari rispettivamente al 10% e 10% della superficie fondiaria nel caso di intervento diretto e della superficie territoriale nel caso di intervento attraverso S.U.A.

Tutte le aree scoperte, salvo diverse e documentate esigenze legate alle attività, ed esclusi gli spazi per la sosta e la manovra dei veicoli, debbono avere un indice di alberatura pari ad una pianta di alto fusto (essenze locali) ogni 30 mq di area libera.

Fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali del P.R.G. ed il rispetto della specifica normativa di tutela ambientale, gli impianti e/o attività produttive esistenti in aree diverse dalle Z.T.O.D, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

---

#### 9.2 Z.T.O. DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE ESISTENTI D2: Individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso di zona

---

Queste aree sono situate nelle pertinenze del torrente Cordevole nelle quali viene esercitata l'escavazione di inerti. Le attività ammesse sono esclusivamente quelle relative alla estrazione, lavorazione e vendita del materiale estratto

L'edificazione e la sistemazione dei siti è subordinata al rispetto dello specifico piano attuativo predisposto dal Comune con la specifica normativa e con i parametri relativi.

(INTEGRATO CON D.G.R.V 4226/04)

---

#### 9.3 Z.T.O. ALBERGHIERE D3: individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso

---

Queste aree sono destinate esclusivamente ad attività ricettive con relativi servizi e pertinenze, ed in particolare ad alberghi così come identificati dalle norme vigenti.

È ammessa anche la residenza stabile ad esclusivo servizio della gestione e nella misura non superiore a 500 mc.

Sono pure ammessi pubblici esercizi extra alberghieri purché rispettino i disposti dell'artt 11 e 12. I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art.3.

Gli spazi minimi da destinare a parcheggio sono pari un posto macchina ogni due posto letto.

---

#### **9.4 Z.T.O. destinate a CAMPEGGI D4 : individuazione parametri urbanistici – destinazioni**

##### **d'uso**

---

Queste aree sono destinate all'insediamento di attività ricettive all'aria aperta così come identificate dalle norme vigenti.

È ammessa anche la residenza ad esclusivo servizio della gestione e nella misura non superiore a 500 mc. I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art.3 con le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- il 20% dell'area destinata a campeggio deve essere riservata a verde alberato;
- l'area destinata a campeggio deve essere recintata e schermata con alberature e siepi.

---

#### **9.5 Zone PRODUTTIVE MISTE D5: individuazione parametri urbanistici – destinazioni d'uso**

##### **di zona**

---

Queste aree sono destinate ad attività produttive ivi compreso l'artigianato di servizio, i laboratori, le piccole attività di servizio connesse, le attività direzionali nonché le attività commerciali nei limiti ammessi dagli artt. 11 e 12.

Sono ammessi volumi abitativi nella misura del 15% del volume delle sole attività produttive od artigianato di servizio con il limite massimo di 400 mc per unità produttiva/artigianale. I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art.3.

I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art.3. Nel caso di attività produttive gli spazi minimi da riservare a verde e parcheggi sono pari rispettivamente al 10% e 10% della superficie fondiaria nel caso di intervento diretto e della superficie territoriale nel caso di intervento attraverso S.U.A.

Tutte le aree scoperte, salvo diverse e documentate esigenze legate alle attività, ed esclusi gli spazi per la sosta e la manovra dei veicoli, debbono avere un indice di alberatura pari ad una pianta di alto fusto (essenze locali) ogni 30 mq di area libera.

## Art. 10

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Queste aree sono destinate ad opere e strutture di interesse collettivo. Le zone sono individuate nelle tavole del P.R.G. attraverso una numerazione che ne specifica la destinazione.

Tale destinazione può comunque essere ridefinita direttamente dal Consiglio Comunale sulla base di motivate necessità, fatte salve le quantità minime previste dagli standards urbanistici.

I parametri urbanistici sono stabiliti dall'art. 3.

Il Sindaco può comunque concedere direttamente deroghe ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/1985, purché, in caso di aumento, non venga superato il limite massimo del +20% dei parametri stessi.

Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata ed interessare in parte o tutta la zona.

In caso di intervento parziale il Sindaco, sentito l'O.T.C., può comunque richiedere una preventiva approvazione di S.U.A. interessante tutta la zona.

**Variante parziale al PRG ai sensi del 4° comma art. 50 della L.R. 61/85 approvata con delibera C.C. n. 20 del 22/05/2006.**

#### **Modifica N° 1 – località Tamonich**

La modifica prevede l'inserimento di un nuovo accesso di collegamento tra la ZTO F-5 e la nuova strada che collega la stessa zto ed il prospiciente parcheggio siglato P m2. Tale accesso si rende necessario per soddisfare la richiesta emersa in fase di progettazione del nuovo complesso scolastico ivi previsto dalla Provincia. Al proposito si conferma quanto anche controdedotto dalla Regione nel corso dell'iter approvativo del vigente PRG e cioè che sia per la zto F-5 che per il parcheggio P m2 gli interventi ammessi sono solo quelli pubblici facenti capo alla Provincia od al Comune di Agordo.

## Art. 11

### ZONIZZAZIONE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI

Il territorio comunale è suddiviso, secondo la grafia del Piano Regolatore Generale ed agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono e della L.R. 37/99, nelle seguenti zone commerciali:

<a href="#">ZONA 1</a>	Bries - Tocol – Prompicai - Parech
<a href="#">ZONA 2</a>	Faion - Pragrande
<a href="#">ZONA 3</a>	Valcozzena – Brugnach - Giove
<a href="#">ZONA 4</a>	Crostolin - Veran
<a href="#">ZONA 5</a>	Mozzanch - area sportiva centrale
<a href="#">ZONA 6</a>	Capoluogo - Dozza
<a href="#">ZONA 7a</a>	Centro Storico - Zona Nord
<a href="#">ZONA 7b</a>	Centro Storico - Area centrale
<a href="#">ZONA 7c</a>	Area ex DolomitiBus
<a href="#">ZONA 7d</a>	Area centro est con parcheggio integrativo
<a href="#">ZONA 8</a>	Farenzena - Rif

L'azonamento è contenuto nelle tavole del Piano Regolatore Generale ove ogni zona è contraddistinta dalla numerazione di riferimento. Per ogni zona valgono le normative dell'art. 12 che debbono intendersi a completamento di quelle urbanistiche e della normativa superiore di riferimento (L.R. 37/99 ecc.)

## Art. 12

### ATTIVITÀ COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI

Per ogni zona valgono le prescrizioni esposte nelle tabelle che seguono con le seguenti precisazioni :

- per “**attività esistenti**” si intendono quelle assentite alla data del 31.12.2001. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purché non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza;
- per “**nuove attività**” si intendono quelle assentite/assentibili dopo il 31.12.2001: Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purché non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza;
- per “**immediate adiacenze delle attività**” si intendono gli spazi fisicamente adiacenti al punto di vendita;

**Le attività esistenti sono trasferibili nella loro ed anche in altre zone: in questo ultimo caso le attività vanno considerate come nuove:**

**S.P.:** è il rapporto tra la superficie minima da destinare a parcheggi e la superficie di pavimento della attività. Vanno comunque rispettati gli altri limiti imposti dalla L.R. 37/99 e, se superiori, quelli imposti dalla L. 122/89 e succ. mod. o da S.U.A.

### ZONA 1- BRIES – TOCOL – PROMPICAI – PARECH

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
<b>NEGOZI</b>	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Nessuno limite Z.T.O. A-B Altre Z.T.O.	0.4 0.5	0.3 0.35
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Ampliamenti fino ad una superficie totale ≤ 250 mq	0.5	0.35	Nessun negozio	/	/
<b>PUBBLICI ESERCIZI</b>	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi Z.T.O. A-B Altre Z.T.O.	0.4 0.5	0.3 0.35
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

(\*) minimo 2 posti macchina tranne eccezioni

**Eccezioni** Nelle Z.T.O. A e B nel caso di esercizio isolato lo standard di parcheggio può essere soddisfatto con:

- 2 posti macchina nelle immediate adiacenze
- i rimanenti entro un raggio di 200 m

### ZONA 2 – FAION – PRAGRANDE

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
<b>NEGOZI</b>	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Nessuno limite Z.T.O. B Z.T.O. C1-C2	0.4 0.5	0.3 0.35
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Si possono ampliare fino a 400 mq	0.5	0.35	Solo 1 media struttura con max 400 mq da posizionare lungo la S.S. Agordina o nelle immediate vicinanze	0.5	0.35
<b>PUBBLICI ESERCIZI</b>	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi Z.T.O. B Z.T.O. C1-C2	0.4 0.5	0.3 0.35
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

(\*) minimo 2 posti macchina tranne eccezioni

**Eccezioni** Per le Z.T.O. B nel caso di esercizio isolato lo standard di parcheggio può essere soddisfatto con:

- 2 posti macchina nelle immediate vicinanze
- i rimanenti entro un raggio di 100 m

### ZONA 3 – VALCOZZENA – BRUGNACH – GIOVE

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
NEGOZI	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Tutti i nuovi negozi sono esclusi ad eccezione di quelli connessi con le attività produttive prevalenti e comunque con il limite massimo di superficie di vendita pari al 5% della superficie produttiva e non oltre 150 mq	0.5	0.35
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Non sono ammessi ampliamenti	/	/		0.5	0.35
PUBBLICI ESERCIZI	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi Z.T.O. A Altre Z.T.O.	0.4 0.5	0.3 0.35
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

(\*) minimo 2 posti macchina tranne eccezioni

**Eccezioni** Nelle Z.T.O. A nel caso di esercizio isolato lo standard di parcheggio può essere soddisfatto con:

- 2 posti macchina nelle immediate adiacenze
- i rimanenti entro un raggio di 100 m

### ZONA 4 – CROSTOLIN – VERAN

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
NEGOZI	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Nessuno limite Z.T.O. A-B Altre Z.T.O.	0.4 0.5	0.3 0.35
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Si possono ampliare fino a 400 mq	0.5	0.35	Solo 1 media struttura con max 400 mq settore alimentare + eventuale settore non alimentare	0.5	0.35
PUBBLICI ESERCIZI	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi Z.T.O. A-B Altre Z.T.O.	0.4 0.5	0.3 0.35
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

(\*) minimo 2 posti macchina tranne eccezioni

**Eccezioni** Nelle zone A e B nel caso di esercizio isolato lo standard di parcheggi può essere soddisfatto con:

- 1 posti macchina nella Z.T.O. A e 2 posti macchina nella Z.T.O.B
- i rimanenti entro un raggio di 100 m



### ZONA 5 – MOZZANCH – AREA SPORTIVA CENTRALE

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
NEGOZI	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Non sono ammessi nuovi negozi	/	/
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Non sono ammessi ampliamenti	/	/		/	/
PUBBLICI ESERCIZI	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi	0.5	0.3
	Tipo C (discoteche e simili)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi	0.5	0.3

(\*) minimo 2 posti macchina

### ZONA 6 – CAPOLUOGO – DOZZA

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
NEGOZI	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Nessuno limite	0.4	0.3
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Si possono ampliare nella misura massima del 20% della superficie esistente alla data del 31.12.2001	0.5	0.3	Nessun negozio	/	/
PUBBLICI ESERCIZI	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi	0.4	0.3
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

(\*) minimo 3 posti macchina tranne eccezioni

**Eccezioni** Gli standards minimi di parcheggio possono essere soddisfatti per la metà nelle immediate adiacenze dell'attività e per l'altra metà anche nel parcheggio di sostegno Pm2 mediante apposito convenzionamento. Allo stesso modo possono essere soddisfatti gli standards minimi di parcheggio relativi alle attività direzionali.

## ZONA 7a – CENTRO STORICO: ZONA NORD

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
NEGOZI	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Nessuno limite	0.4	0.35
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Si possono ampliare nella misura massima del 20% della superficie esistente alla data 31.12.2001	0.5	0.35	Solo due medie strutture: 1 con superficie massima di 1500 mq settore alimentare, non alimentare od entrambi; 1 con superficie massima di 300 mq	0.7	0.3
PUBBLICI ESERCIZI	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi	0.4	0.3
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

(\*) minimo 2 posti macchina tranne eccezioni

**Eccezioni** Gli standards minimi di parcheggio possono essere soddisfatti

per 2/3 nelle immediate vicinanze dell'attività ed 1/3 utilizzando

anche il parcheggio di sostegno P m2 mediante apposita

convenzione.

- allo stesso modo possono essere soddisfatti gli standards minimi di parcheggio relativi alle attività direzionali.

### ZONA 7b – CENTRO STORICO: AREA CENTRALE

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
NEGOZI	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.4	0.3	Nessuno limite	0.4	0.3
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Non ammessi	/	/	Non ammessi	/	/
PUBBLICI ESERCIZI	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.4	0.3	Ammessi	0.4	0.3
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

#### Eccezioni

- gli standards minimi di parcheggio possono essere soddisfatti per i **3/4** anche utilizzando il parcheggio di sostegno **P m2** mediante apposito convenzionamento purché l'attività disponga almeno di una zona di carico e scarico direttamente accessibile anche in spazio pubblico assentito dal Comune.
- allo stesso modo possono essere soddisfatti gli standard di parcheggio relativi alle attività direzionali.

### ZONA 7c – AREA EX DOLOMITIBUS

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
NEGOZI	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.5/0.7	S.U.A.	Nessuno limite	0.4	S.U.A.
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Ampliamenti fino a 1500 mq	0.5/0.7	S.U.A.	Solo: - 1 media struttura con superficie massima di 1500 mq nel settore alimentare, non alimentare od entrambi - 1 con superficie massima di 300 mq	0.5/0.7	S.U.A.
PUBBLICI ESERCIZI	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi	0.5	S.U.A.	Ammessi	0.5	S.U.A.
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

## ZONA 7d - CENTRO

Sono ammessi:

- discoteche e pubblici esercizi: senza limiti
- alberghi e ristoranti: senza limiti
- strutture commerciali solo di completamento di altre attività e con superficie di vendita non superiore al 5% della superficie coperta del fabbricato di pertinenza con un massimo di 150 mq per negozio.

## ZONA 8 – FARENZENA – RIF

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	CARATTERISTICHE ATTIVITÀ	AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI			NUOVE ATTIVITÀ		
		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)		LIMITI	PARCHEGGI MINIMI S.P. (*)	
			L.R. 37/99	L. 122/89		L.R. 37/99	L. 122/89
<b>NEGOZI</b>	Superfici attività fino a 150 mq	Si possono ampliare fino a 150 mq	0.2	0.3	Ammessi solo se abbinati a pubblico esercizio negli stessi locali o in adiacenza	0.2	0.3
	Superficie attività maggiore di 150 mq	Non sono ampliabili	/	/	/	/	/
<b>PUBBLICI ESERCIZI</b>	Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...)	Ammessi nel rispetto degli standards	0.2	0.3	Ammessi	0.2	0.3
	Tipo C (discoteche e simili)	/	/	/	Non ammessi	/	/

(\*) minimo di 1 posto macchina per carico/scarico tranne eccezioni

**Eccezioni**      Gli standards di parcheggio possono essere allocati entro il perimetro frazionale (Z.T.O. A,E4) o nelle sue immediate vicinanze.

## Art. 13

### INTERVENTI PUNTUALI SUGLI EDIFICI ESISTENTI: GRADI DI PROTEZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente compreso nelle Z.T.O. **A** ed **E4**, nonché sugli edifici o parte di essi appositamente siglati nelle restanti parti del territorio comunale così come specificato nelle tavole del P.R.G., sono disciplinati dalle norme di intervento corrispondenti ai "**Gradi di protezione**" (G.d.P.) così definiti:

- [Grado 1](#) - Restauro filologico
- [Grado 2](#) - Risanamento conservativo
- [Grado 3](#) - Restauro propositivo
- [Grado 4](#) - Ristrutturazione parziale con conservazione tipologica
- [Grado 5](#) - Ristrutturazione parziale con adeguamento alla tipologia
- [Grado 6](#) - Ristrutturazione globale
- [Grado 7](#) - Demolizione e ricostruzione
- [Grado 8](#) - Demolizione senza ricostruzione
- [Grado 9](#) - Nuova edificazione

Ciascun Grado di Protezione, individuato nelle tavole di P.R.G. con il numero corrispondente, prevede prescrizioni di intervento sui seguenti parametri:

- a) allegati di analisi;
- b) tecnologie e materiali;
- c) murature;
- d) solai, scale, tetti e coperture;
- e) elementi interni (pavimenti, caminetti, stipiti, ecc...) ed esterni (serramenti, cornici, stipiti ecc...) di particolare pregio;
- f) adeguamenti statici;
- g) adeguamenti igienici e tecnologici;
- h) sistemazioni esterne;
- i) piantumazioni;
- j) aumenti di volume.

---

#### 1. Restauro filologico

Il grado di protezione "**Restauro filologico**" si applica a quegli edifici che presentano una forte valenza storico - artistica per la qualità architettonica dell'insieme e delle sue diverse parti nonché per il particolare inserimento nel paesaggio che contribuiscono a configurare in modo determinante.

Di tali edifici, il P.R.G. intende salvaguardare e/o ripristinare l'integrità ed unicità architettonica anche in rapporto al contesto paesaggistico ed edilizio circostante.

Ogni intervento dovrà essere realizzato nel rigoroso rispetto dei principi del restauro filologico. Per gli edifici vincolati dovrà essere prodotto il relativo nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti. Per gli altri edifici l'O.T.C. potrà richiedere, ove lo riterrà necessario, il parere preventivo della Soprintendenza stessa.

---

#### 2. Risanamento conservativo

Il grado di protezione "**Risanamento conservativo**" si applica a quegli edifici, opere e strutture murarie che rivestono un particolare valore storico-culturale in quanto esempi significativi e testimonianza storica del passato. Il P.R.G. prevede la

conservazione completa degli elementi formali - strutturali e dell'organizzazione funzionale anche in rapporto con l'ambiente circostante e con interventi motivati sulla base, ove possibile, di ricerche storiche ed iconografiche.

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico - strutturali tesa a definire i caratteri originali/autentici relativi all'organismo architettonico;
- b) ogni operazione dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a);
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non potranno essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina dell'edificio; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- d) non sono modificabili i solai, le scale e l'orditura del tetto, ma è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va, nella maggior misura possibile, risanato ed integrato con materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto;
- e) vanno restaurati, recuperati od integrati con le tecniche originali gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in pietra, in acciottolato - purché originario - in legno di pregio, serramenti caminetti, cornici, affreschi, intonaci originali, ecc...) che esterni (infissi, portoni, poggioli, camini ecc...);
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica, (consolidamento delle murature, cordoli), vanno eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originale; si avrà cura di ricavare gli irrigidimenti all'interno dei profili murari originali e di curare le finiture esterne in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) ogni adeguamento igienico e tecnologico dovrà essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuove finestre fatto salvo l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari atte a garantire, in presenza di comprovate esigenze funzionali, un'adeguata ventilazione ed illuminazione naturali;
- h) gli spazi esterni di pertinenza (corti, giardini, ecc...) devono essere liberati da superfetazioni di ogni genere, e non è consentita in essi la realizzazione di qualsiasi volume, anche accessorio; vanno mantenuti e recuperati gli elementi funzionali e decorativi esterni originali quali pavimentazioni, fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi ecc...; eventuali nuovi interventi vanno realizzati con forme e materiali coerenti con l'esistente;
- i) devono essere mantenute le piantumazioni di pregio esistenti, nei giardini e parchi; quelle nuove debbono rispondere ad un progetto di sistemazione del verde regolarmente autorizzato;
- j) non è ammesso alcun aumento di volume ad eccezione di quei volumi necessari per ricomporre l'assetto originario documentati nell'analisi di cui al punto a).

---

### **3. Restauro propositivo**

---

Il grado di protezione "**Restauro Propositivo**" si applica a tutti quegli edifici, che pur nella semplicità degli elementi architettonici, delle decorazioni e finiture, esprimono,

per attributi tipologici e costanti strutturali, un significativo esempio della tradizione e cultura edilizia del territorio con un grado di integrità ancora apprezzabile.

Il P.R.G. permette quindi gli interventi atti a salvaguardare l'integrità architettonica e gli elementi di pregio storico - artistico pur consentendo modifiche dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio che ne permettano l'adeguamento funzionale.

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico - strutturali tesa a definire i caratteri originali/autentici relativi all'organismo architettonico ed al suo restauro;
- b) ogni operazione dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a). Per le parti sostituite, gli interventi potranno essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti..
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non potranno essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina. L'assetto dei fori in facciata andrà recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; in caso di sconvolgimento sono ammesse nuove aperture progettate in armonia con il contesto;
- d) nel caso siano irrimediabilmente deteriorati ,sono sostituibili i solai, le scale e l'orditura del tetto, per la sistemazione dei quali saranno adottati i materiali e le tecniche proprie dei caratteri originali dell'edificio; nel caso in cui il tetto sia stato variato sono da ricercare le antiche proporzioni planivolumetriche;
- e) vanno restaurati, recuperati o rifatti gli elementi funzionali e decorativi sia interni che esterni;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (consolidamento delle murature, cordoli), potranno essere eseguiti con tecnologie innovative, nel rispetto del profilo volumetrico originario;
- g) sono ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale (impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico - sanitari, ecc...);
- h) negli spazi esterni di pertinenza (corti, giardini, ecc...) dovranno essere mantenuti gli elementi arborei ed arbustivi di pregio e demolite le superfetazioni di ogni genere; andranno mantenuti e recuperati gli elementi funzionali e decorativi esterni originali quali pavimentazioni, fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi ecc...; eventuali nuovi interventi potranno essere eseguiti anche con tecnologie innovative;
- i) non è ammesso alcun aumento di volume ad eccezione di quei volumi necessari per ricomporre l'assetto originario documentato dall'analisi di cui al punto a).

---

#### **4. Ristrutturazione parziale con conservazione tipologica**

---

Il grado di "**Ristrutturazione parziale con conservazione tipologica**" si applica a quegli edifici antichi o recenti privi di caratteri architettonici di particolare pregio, ma che rappresentano un valore testimoniale della tradizione costruttiva locale e sono comunque parte integrante della struttura insediativa storica:

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico - strutturali tesa a definire i caratteri originali/autentici relativi all'organismo architettonico ed al suo intorno;

- b) gli interventi potranno essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti;
- c) l'impianto planivolumetrico originario dell'edificio dovrà rimanere invariato; le murature perimetrali, per quanto possibile, dovranno essere mantenute;
- d) sono sostituibili mediante rifacimento "in situ" le parti strutturali non recuperabili quali fondazioni, murature, solai, scale, tetto purché non vengano modificate le dimensioni e rapporti volumetrici tra le diverse parti dell'edificio, le altezze interpiano e le caratteristiche architettoniche d'assieme dei fronti principali. Nel caso in cui il tetto sia stato variato sono da ricercarsi le antiche proporzioni planivolumetriche per portare l'edificio alle tipologie locali. E' ammessa l'apertura di nuove finestre e porte sui fronti principali e secondari, nonché l'apertura di lucernari solo a filo di falda;
- e) dovranno essere recuperati gli eventuali elementi interni ed esterni di pregio; sarà posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti d'intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme, è fatto obbligo di riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (consolidamento delle murature, cordoli), potranno essere eseguiti anche con tecnologie innovative nel rispetto del profilo volumetrico originario; Qualora sia necessario per esigenze strutturali, inserire un cordolo nel sottotetto, la quota di imposta della copertura potrà essere modificata entro il limite di **30 cm** in più od in meno rispetto alla quota esistente.
- g) sono sempre ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale (impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico - sanitari, ecc...);
- h) sulle aree di pertinenza dovranno essere recuperati gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere; eventuali volumi accessori dovranno seguire gli schemi tipologici previsti nelle presenti norme;
- i) le piantumazioni dovranno essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- j) non è ammesso alcun aumento di volume ad eccezione di quei volumi necessari per ricomporre l'assetto originario documentato dall'analisi di cui al punto a).

---

## **5. Ristrutturazione parziale con adeguamento alla tipologia**

---

Il grado di protezione "**Ristrutturazione parziale con adeguamento alla tipologia**" si applica a quegli edifici di impianto storico e non che sono privi, anche a causa di alterazioni e modifiche recenti, delle caratteristiche architettoniche e tipologiche delle tradizioni del luogo, ma che rivestono comunque un interesse di carattere ambientale in quanto elementi di continuità nella struttura insediativa storica circostante.

- a) ogni intervento sarà preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico - strutturali tesa a definire se esistono e sono documentabili i caratteri originali/autentici relativi all'organismo architettonico ed al suo intorno;



- b) gli interventi potranno essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti;
- c) le murature perimetrali, per quanto è possibile, dovranno essere mantenute;
- d) sono sostituibili mediante rifacimento le parti strutturali non recuperabili quali fondazioni, murature, solai, scale, tetto con eventuali modifiche di dimensioni e rapporti volumetrici tra le diverse parti dell'edificio e delle altezze interpiano nei limiti risultanti dalla conservazione e dal ripristino dei fori dei muri d'ambito, salvaguardando le caratteristiche architettoniche d'assieme dei fronti principali e, quando esista, la loro continuità con quella degli edifici circostanti;
- e) è ammessa l'apertura di nuove finestre e porte nonché il ridisegno delle esistenti sui fronti principali e secondari ed anche l'apertura di abbaini e lucernai purché conformi agli esempi storici esistenti nell'intorno di riferimento. In assenza od in caso di alterazione, dovranno essere ripristinati gli elementi formali tipici locali quali pendenza delle falde, poggiosi, forature ecc.;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (con consolidamento delle murature, cordoli), potranno essere eseguiti anche con tecnologie innovative. Qualora sia necessario per esigenze strutturali, inserire un cordolo nel sottotetto, la quota di imposta della copertura potrà essere modificata entro il limite di **30 cm** in più od in meno rispetto alla quota esistente ;
- g) sono sempre ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale (impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico - sanitari, ecc...);
- h) sulle aree di pertinenza dovranno essere recuperati gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere, eventuali volumi accessori dovranno seguire gli schemi tipologici previsti nelle presenti norme;
- i) le piantumazioni dovranno essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) nel caso il corpo di fabbrica considerato sia addossato in tutto od in parte ad altri edifici è ammessa la sopraelevazione del corpo stesso fino a raggiungere gli allineamenti di gronda degli edifici adiacenti. Nel caso di edifici di diversa altezza, l'altezza della sopraelevazione sarà proposta dall'analisi di cui al punto a) nella logica di continuità ed equilibrio formale con il contesto architettonico circostante e comunque previo parere favorevole dell'O.T.C.

---

## **6. Ristrutturazione globale**

---

Il grado di protezione "**Ristrutturazione Globale**" si applica a quegli edifici, anche di recente costruzione, privi dei caratteri e/o degli elementi architettonici propri della tradizione locale e comunque tali da essere in contrasto od estranei alla struttura insediativa storica.

**GLI INTERVENTI AMMESSI, IVI COMPRESA LA RIEDIFICAZIONE, SONO SUBORDINATI ALL'ADEGUAMENTO TIPOLOGICO DEL FABBRICATO CHE DOVRÀ INSERIRSI IN MODO ORGANICO NELL'AMBIENTE CIRCOSTANTE RIPROPONENDO, ANCHE IN "CHIAVE MODERNA" I TRATTEGGI TIPICI DELL'ARCHITETTURA LOCALE.**

- a) ogni intervento sarà preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico - strutturali tesa a definire se esistono e sono documentabili i caratteri originali relativi all'organismo architettonico ed al suo intorno;

- b) gli interventi potranno essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali eventualmente esistenti;
- c) d) e) sono ammessi il rifacimento e la sostituzione totale delle parti strutturali e/o la demolizione e ricostruzione parziale del corpo di fabbrica conservando i muri d'ambito con i relativi fori, rispettando i sedimi e le volumetrie esistenti o previsti dal P.R.G. e assicurando, quando esista, la continuità con gli edifici circostanti; Qualora sia necessario per esigenze strutturali, inserire un cordolo nel sottotetto, la quota di imposta della copertura potrà essere modificata entro il limite di **50 cm** in più od in meno rispetto alla quota esistente. Nel caso di edifici con coperture piane è prescritta la loro sostituzione con coperture a capanna o padiglione con pendenza uguale a quella degli edifici circostanti dei quali è prevista la conservazione.
- f) è ammessa l'apertura di nuove porte e finestre, e/o il rifacimento "ex novo" delle stesse sia sui fronti principali che secondari nonché l'apertura di abbaini o lucernai purché conformi agli esempi storici esistenti nel' intorno di riferimento;
- g) sono ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale (impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico - sanitari, ecc...);
- h) sulle aree di pertinenza dovranno essere recuperati gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere; eventuali volumi accessori dovranno seguire gli schemi tipologici previsti nelle presenti norme;
- i) le piantumazioni dovranno essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) nel caso il corpo di fabbrica considerato sia addossato in tutto od in parte ad altri edifici è ammessa la sopraelevazione del corpo stesso fino a raggiungere gli allineamenti di gronda degli edifici adiacenti. Nel caso di edifici di diversa altezza, l'altezza della sopraelevazione sarà proposta dall'analisi di cui al punto a) nella logica di continuità ed equilibrio formale con il contesto architettonico circostante e comunque previo parere favorevole dell'O.T.C

---

## **7. Demolizione e ricostruzione**

---

Il grado di protezione demolizione e ricostruzione si applica a quegli edifici le cui dimensioni e condizioni fisico - architettoniche ne richiedano una totale ricostruzione con adeguamento al contesto di riferimento. Per questi edifici è quindi prevista la demolizione dell'immobile esistente e la sua ricostruzione nel rispetto di:

- l'allineamento, il sedime ed il numero di piani del fabbricato demolito laddove non diversamente disposto dalle tavole di P.R.G.
- l'altezza dei piani dell'edificio contiguo soggetto a conservazione nel caso di edificio addossato
- altezza utile del piano terre e dei piani superiori rispettivamente pari a 3.00 e 23,55 ml nel caso di edificio isolato

Gli edifici ricostruiti debbono comunque inserirsi in modo organico con l'ambiente adeguando la tipologia alle caratteristiche formali architettoniche e volumetriche dell'edilizia di pregio storico testimoniale circostante riproponendone, anche in chiave moderna, i tratteggi tipici. A tal fine il progetto deve essere corredato da un'analisi che evidenzi tale inserimento e giustifichi puntualmente tutte le scelte architettoniche e di inserimento urbano.

---

## **8. Demolizione senza ricostruzione**

---

Il grado di protezione "**Demolizione senza ricostruzione**", si applica agli edifici che contrastano con l'assetto urbanistico ed edilizio previsto dal P.R.G. Le aree su cui sorgono tali immobili saranno mantenute libere da costruzioni.

---

## **9. Nuova edificazione**

---

Il grado di protezione "**Nuova edificazione**" si applica ad edifici o porzioni di tessuto urbano che sono interessati da una ridefinizione e/o un completamento planivolumetrico della situazione esistente. Gli elaborati di P.R.G. individuano il sedime massimo ammesso, il numero dei piani e/o l'altezza massima dei fronti e conseguentemente la volumetria realizzabile (nei casi di terreni in pendenza il numero dei piani va riferito al livello stradale superiore) . I nuovi edifici debbono inserirsi in modo organico con l'ambiente adeguando la tipologia alle caratteristiche formali architettoniche e volumetriche dell'edilizia di pregio storico testimoniale circostante riproponendone, anche in chiave moderna, i tratteggi tipici. A tal fine il progetto deve essere corredato da un'analisi che evidenzii tale inserimento e giustifichi puntualmente tutte le scelte architettoniche e di inserimento urbano.

---

### **Edifici non censiti**

---

Per eventuali edifici che risultano non censiti nelle tavole di progetto, comunque autorizzati od assentiti alla data di adozione del P.R.G., il grado di protezione viene definito dal Consiglio Comunale su proposta dell'O.T.C. con riferimento ad edifici consimili insistenti sulla zona stessa.

---

### **Elementi significativi**

---

Vanno comunque salvaguardati e ripristinati tutti quegli elementi di "arredo urbano" e/o manufatti che presentano particolari pregi costruttivi quali fontane, capitelli, muri in pietra, scalinate ecc...

---

### **Tecnologie alternative e contenimento consumi energetici**

---

Sono sempre ammessi gli interventi previsti dalle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici e le tecnologie alternative, (sia con sistemi passivi che attivi o misti) nel rispetto dei gradi di protezione imposti.

Per gli interventi definiti dai gradi di protezione 4 - 5 - 6 - 8 sono ammesse deroghe parziali alle prescrizioni di intervento sui parametri b) c) d) e) f) g) dei gradi di protezione, per i soli adeguamenti finalizzati al risparmio energetico.

Detti interventi devono comunque inserirsi in modo armonico nell'ambiente circostante usando anche "in chiave moderna" i tratteggi tipici dell'architettura locale e devono essere accompagnati da una relazione asseverata da parte del Tecnico Progettista in cui si evidenziano:

- gli interventi previsti per il conseguimento del risparmio energetico e la loro rispondenza ai requisiti delle specifiche leggi;
- l'inserimento armonico per tipologie e caratteristiche formali architettoniche nel tessuto edilizio - urbanistico circostante e di zona.

## Art. 14

### COSTRUZIONI ACCESSORIE NELLE CORTI E SCOPERTI

---

#### 14.1 - Individuazione e destinazioni d'uso

---

Nelle zone residenziali già interessate da insediamenti esistenti **B,C1, E4 e per le Residenze esistenti in zona agricola** di cui all'**art.8**, è possibile, su motivata necessità ed in mancanza di disponibilità volumetrica, costruire manufatti a "carattere precario" al servizio delle abitazioni ed ad uso:

- garage
- ripostiglio
- legnaia
- ricovero animali da cortile

Questi interventi sono ammessi previa demolizione delle superfetazioni presenti nelle corti o negli scoperti privati e/o consortili.

Non sono inoltre ammessi ove specificatamente vietato dalle normative di zona (scoperti di edifici con gradi di protezione 1, 2, 3, zone di tutela paesaggistica ecc...). La costruzione dei manufatti è ammessa alle condizioni che il richiedente si impegni a rimuovere immediatamente l'opera a sua cura e spese, quando l'Amministrazione Comunale ne faccia richiesta. A tale scopo l'atto autorizzativo dovrà farne espressa menzione.

---

#### 14.2 - Prescrizioni normative

---

- 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 o dei rapporti planovolumetrici della Z.T.O. sulla quale insistono;
- b) **Ammissibilità** - È ammessa la costruzione di un unico volume accessorio per ogni unità edilizia. Per questo deve essere dimostrata la condizione di pertinenza rispetto a fabbricati esistenti. In via prioritaria, qualora ciò non comporti un impatto negativo sull'impianto planovolumetrico originale del fabbricato o sulla struttura urbanistica dell'isolato, è fatto obbligo di addossare la costruzione accessoria al fabbricato al quale si riferisce. Le costruzioni accessorie si intendono ad integrazione volumetrica degli edifici esistenti e sono ammesse per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.;
- c) **Tipologia** - La tipologia e le dimensioni massime e minime ammesse sono quelle definite scheda 1/CA allegata alla presente normativa. La copertura deve essere a due falde con pendenza compresa fra il 35 ed il 55% e con uno sporto massimo delle falde di ml 0,40. Per le costruzioni in aderenza la copertura deve essere preferibilmente ad una falda con la medesima pendenza del fabbricato principale; sarà comunque cura dell'O.T.C. valutare il miglior inserimento edilizio ed urbanistico rispetto al fabbricato di riferimento ed al contesto. È consentito mantenere al massimo due lati aperti solo per costruzioni con superficie coperta minore di mq 10,0.
- d) **Materiali** - La copertura deve essere in coppi o in tegole a canale color "cotto" od in lamiera verniciata. Le grondaie ed i pluviali devono essere a sezione tonda ed in color "testa di moro". I tamponamenti vanno realizzati in legno naturale o mordentato scuro. I serramenti e le aperture esterne debbono essere in legno al naturale o mordentato scuro. Nel caso di volumi addossati le caratteristiche, su

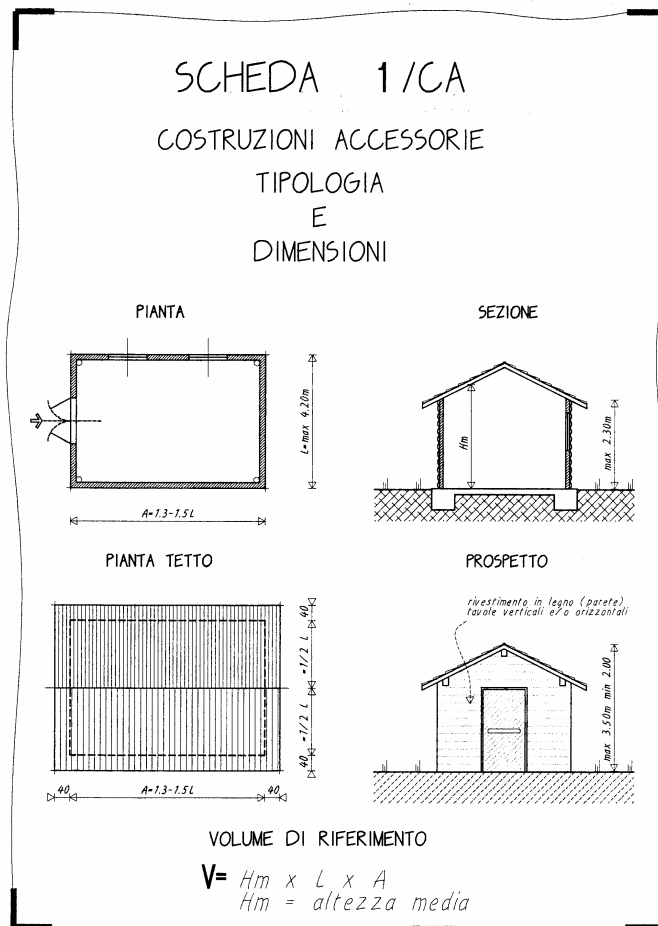
valutazione della Commissione Edilizia., possono essere quelle dell'edificio principale o desunte dal suo grado di protezione. Eventuali opere murarie di sostegno o di regolarizzazione del sito vanno realizzate in pietra o mattoni a vista;

e) **Volume** - il volume massimo consentito dei locali accessori è pari a 0,3 mc/mq della superficie utile abitabile complessiva dell'unità edilizia con un massimo di 80 mc. Nel caso detto volume venga "saturato" in tempi successivi è fatto obbligo di accomunare il nuovo volume e quello già esistente. Il volume della costruzione accessoria è dato dal solido geometrico compreso fra l'intradosso della falda di copertura ed il piano di calpestio del locale. Detta misurazione è valida anche per le costruzioni parzialmente o totalmente aperte sui propri lati.

f) **Distanze** - La distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti debbono rispettare le misure minime previste dal Codice Civile con un minimo dai confini di 1.5 ml salvo diversi accordi tra i confinanti. Dagli spazi pubblici detta distanza non può essere inferiore a 5 ml. Per i ricoveri di animali da cortile le distanze minime sono di 5 ml dai confini e di 10 ml dagli edifici.

E' inoltre ammessa la costruzione a confine anche nel caso di accorpamento di più unità interessanti le rispettive proprietà.

g) **Collocazione** - Sarà cura dell'O.T.C. individuare, nei singoli ambiti, orientamenti ed organizzazioni planimetriche omogenei e di impatto visivo il più ridotto possibile congruentemente con le disponibilità di area scoperta.



## Art. 15

### Viabilità, parcheggi, reti tecnologiche

Nelle planimetrie del P.R.G., sono individuati i tracciati delle reti infrastrutturali esistenti e di progetto articolate, ai fini urbanistici, in:

- **zone destinate alla viabilità e parcheggi;**
- **reti tecnologiche.**

---

#### 15.1 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi

---

Queste zone si suddividono in:

- **strade;**
- **percorsi pedonali urbani;**
- **parcheggi.**

Nelle tavole del P.R.G. alle diverse scale, sono individuate:

- a) **la viabilità esistente** con i tracciati e le dimensioni risultanti dalle basi cartografiche usate, fatte salve comunque le modifiche risultanti dagli aggiornamenti. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino contenute modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio;
- b) **la nuova viabilità** prevista per l'adeguamento ed il rafforzamento del sistema viario di livello comunale ed intercomunale ivi comprese le modifiche puntuali delle reti esistenti. I tracciati e le dimensioni indicati possono essere adeguati in fase di progetto sulla base di esaurienti motivazioni tecniche che ne comprovino la necessità.
- c) **la viabilità prevista al diretto servizio dei nuovi insediamenti** individuati nelle diverse Z.T.O. I tracciati viari previsti sono vincolanti nel caso il P.R.G. si attui con intervento diretto; possono invece essere modificati senza però alterare l'impianto urbanistico generale e la posizione dell'accesso alla strada principale cui si collegano, nel caso in cui l'intervento si realizzi attraverso uno S.U.A. Ai fini degli interventi sulla sicurezza del traffico veicolare e pedonale le Z.T.O A,B ed E4 centri rurali, sono classificate come "**zone 30**" ai sensi del Ncds e delle Direttive del M LL.PP.

---

#### 15.2 - Classificazione e dimensioni della viabilità ai fini urbanistici

---

La classificazione che segue ha solo valore urbanistico e va ad integrare il quadro prescrittivo esplicitato graficamente dalle tavole di P.R.G.

- 1) **Strade provinciali / regionali/statali a scorrimento veloce:** per queste la sezione stradale tipo è comunque individuata in fase di progettazione dai relativi Enti Gestori congruentemente con quanto previsto dalle planimetrie del P.R.G.;
- 2) **Strade urbane di connessione:** sono le strade che collegano le strade urbane puntuali con la viabilità primaria e le altre strade comunali. Per queste, sia nelle nuove realizzazioni che negli allargamenti previsti per le esistenti, la sezione

stradale tipo per il doppio senso di marcia non deve avere una larghezza inferiore a ml 6.5 (ridotti eccezionalmente a ml 6 nei casi di particolari difficoltà planimetriche e/o geologiche) e, di norma deve essere affiancata lateralmente da almeno un marciapiede della larghezza minima di ml 1.80 e/o pista ciclabile;

- 3) **Strade urbane puntuali:** sono le strade urbane di servizio puntuale agli insediamenti. Per queste, sia nelle nuove realizzazioni che negli eventuali allargamenti delle esistenti, la sezione stradale tipo per il doppio senso di marcia, di norma non deve avere larghezza inferiore a ml 6.00 e va affiancata lateralmente da almeno un marciapiede o pista ciclabile della larghezza minima pari a ml 1.50. Le strade a "fondo cieco" debbono essere dotate di una piazzola terminale di adeguate dimensioni in grado di permettere l'inversione di marcia anche ai veicoli del servizio pubblico di competenza (nettezza urbana, raccolta rifiuti, ecc...). Nel caso di strade a "fondo cieco" adibite ad esclusivo servizio di non più 4 unità abitative isolate (villette ecc...) o 6 unità composte, (case bifamiliari, a schiera, palazzi, ecc...), la sezione stradale può essere ridotta a 4.5 ml e può essere omesso il marciapiede purché la strada non superi la lunghezza di ml 60;
- 4) **Sentieri, carrarecce, strade al servizio di fondi agricoli:** queste strade rappresentano la rete viaria minore di servizio e presidio al territorio. Per queste è ammesso il ripristino, la segnalazione ed il consolidamento così come per i sentieri e le carrarecce anche in funzione all'uso turistico - naturalistico del territorio e del servizio ai fondi. Non sono di norma ammesse pavimentazioni bituminose od in calcestruzzo. Le strade bianche (macadam) al servizio dei fondi agricoli vanno conservate previe adeguate misure di manutenzione;
- 5) **Opere d'arte stradali:** nella costruzione ex-novo o nel rifacimento, i muri di sostegno per terreni e strade devono essere di dimensioni il più possibile contenute ed avere il paramento a vista in pietrame o mattoni facciavista fatte salve diverse e specifiche indicazioni impartite dall'O.T.C. In alternativa sono ammessi sistemi di sostegno ad impatto visivo naturale quali "terre armate" con idrosemine superficiali, palizzate in tronchi di legno ecc... Analogamente le opere complementari quali cunette, fossi di scarico, attraversamenti di corsi d'acqua, briglie, canalizzazioni a cielo aperto, difese spondali ecc... devono inserirsi armonicamente nel contesto esistente sia per tipologia che per rivestimento delle superfici a vista. A tal fine i progetti di restauro, ampliamento o nuova costruzione debbono essere accompagnati da una relazione che evidenzi e giustifichi gli interventi proposti;
- 6) **Delimitazioni ed accessi alle strade:** la delimitazione del ciglio stradale mediante recinzioni private deve sempre essere tale da non ostacolare e/o intralciare le operazioni di manutenzione nonché la funzionalità della strada anche nel rispetto delle specifiche norme vigenti. Pertanto le nuove recinzioni previste debbono distare dal ciglio stradale esistente o da quello di P.R.G. previsto (sia graficamente e/o come larghezza di carreggiata) almeno ml 1 (od in allineamento a quelle eventualmente contigue già esistenti). Sono escluse da tale arretramento i sentieri, le carrarecce e le strade al servizio dei fondi agricoli. Nel caso di previsione e/o presenza di marciapiede e/o pista ciclabile di larghezza maggiore od uguale a ml 1 la recinzione può essere realizzata in contiguità sul confine comune.  
I cancelli posti a protezione degli accessi carrai, debbono essere arretrati rispetto al ciglio stradale di almeno ml 5.00 e comunque in modo da arrecare il minimo

pregiudizio alla sicurezza e fluibilità del traffico veicolare. Fermo restando il principio espresso al primo capoverso, l'O.T.C. può concedere deroghe nei casi in cui la situazione in essere, richieda soluzioni diverse per motivi di un più corretto inserimento urbanistico - ambientale o di sicurezza viaria;

- 7) **Percorsi pedonali – piste ciclabili:** per i percorsi pedonali la larghezza minima consentita è quella esposta ai precedenti punti in relazione al tipo di strada pertinente. E' consentita la loro utilizzazione a pista ciclabile qualora ne venga adeguatamente potenziata la sezione. Di norma i tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili sono definiti sulla base di specifici progetti redatti direttamente dalla Amministrazione Comunale. Questi costituiscono variante al PRG solo per le parti che contrastano con le previsioni vigenti.
- 8) **Parcheggi:** il P.R.G. individua delle aree a parcheggio d'uso pubblico (sia miste primarie/secondarie che secondarie) nelle varie aree del territorio con le eventuali Z.T.O. di competenza. Per la loro costruzione, anche in riferimento agli standards, valgono le norme delle singole Z.T.O. integrate con le seguenti prescrizioni:
- il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare
  - la pavimentazione deve essere dello stesso tipo della strada di servizio o quando, quando è possibile, di tipo a maggiore permeabilità nel rispetto di collaudati standard di pulizia e scolo delle acque superficiali (es. graticci a scomparsa, superfici erbate consolidate ecc...).
  - le quantità di standards di parcheggio di cui all'art.18 della L765/67 e succ. mod. non sono richieste per gli edifici o parti di essi, destinati alle attività produttive.

---

### 15.3 - Reti Tecnologiche

---

Per queste valgono le norme di rispetto e tutela determinate dalle specifiche leggi vigenti che si applicano automaticamente anche in caso di modifiche, ampliamenti o completamenti ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi debbono essere realizzati con il minore impatto ambientale possibile.

Nel caso di interventi di rilevanti dimensioni o comunque di significativo impatto territoriale è vincolante il parere dell'Amministrazione Comunale, che sentito l'O.T.C., può richiedere una specifica **VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)**



**Art. 16**

**EDIFICABILITÀ E SICUREZZA DEI MANUFATTI**

Oltre all'osservanza di tutte le norme vigenti ed in particolare del il D.M. LL.PP. 11.03.1988, l'edificazione di fabbricati o di ogni altro manufatto di interesse pubblico o privato, deve verificare la natura dei terreni e la pericolosità dei siti sulla scorta delle indicazioni dell'indagine geologica allegata al P.R.G. (riportata sulle tavole della zonizzazione di P.R.G.) che suddivide il territorio comunale in sei classi e cioè:

- 1) - **terreno buono**
- 2) - **terreno discreto**
- 3) - **terreno mediocre**
- 4) - **terreno scadente**
- 5) - **terreno pessimo**
- 6) - **terreno pessimo in aree rupestri**

Per tutti gli interventi deve comunque essere prodotta un'adeguata relazione geotecnica sui terreni di fondazione accompagnata, se necessario, da specifiche perizie geologiche e/o geotecniche.

Nelle zone di "**terreno scadente**" l'edificabilità è sconsigliata . Eventuali interventi ex novo o di ristrutturazione dovranno essere supportati da positive verifiche di fattibilità geologica e geomeccanica:

Nelle zone di "**terreno pessimo**" l'edificazione di nuove costruzioni è concedibile solo nei casi di particolari necessita di uso pubblico e previe indagini geomorfologiche e geomeccaniche di grande dettaglio atte a verificare le reali condizioni di fattibilità.

## Art. 17

### ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

---

#### 17.1 - Criteri di individuazione

---

Tutte le aree di tutela e di rispetto previste dalle leggi vigenti per il territorio comunale sono da queste vincolate indipendentemente dalla loro individuazione nel PRG. Oltre a quanto disposto dall'art. 27 della L.R. n° 61/1985 integrato con i D.P.R. 495/1992 e D.P.R. 147/1993 e successive modifiche si evidenziano le direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE per la parte di territorio comunale perimetrata come sito di importanza comunitaria (SIC).

Le fasce di rispetto stradale sono così determinate:

- a) secondo le norme di zona e le prescrizioni grafiche delle tavole di P.R.G. all'interno della Z.T.O. A-B-C-D-F-E4;
- b) secondo i disposti del Codice della Strada in tutte le altre zone siano esse esterne od interne ai centri abitati. Per quest'ultimi, così come per la classificazione delle strade, si fa esclusivo riferimento allo Stradario Comunale vigente.

Le distanze - limite di sicurezza nei confronti dell'inquinamento elettromagnetico da assumere nel caso di fabbricati adibiti ad abitazione od altre attività comportanti "tempi di permanenza prolungati" sono quelle vigenti al momento del rilascio dei relativi permessi a costruire o della D.I.A.

---

#### 17.2 - Interventi previsti

---

Nelle fasce di rispetto stradale, fluviale, e cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo le costruzioni al servizio dell'infrastruttura protetta quali impianti di distribuzione carburanti, approdi, stazioni, cabine e simili.

Sono altresì ammessi, nel rispetto degli indici e dei parametri relativi alle diverse zone, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti ivi compresi gli ampliamenti solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il punto da cui ha origine il rispetto. Per le altre aree di tutela individuate valgono, ove previste, anche le specifiche norme di P.R.G. Le aree comprese nelle fasce di rispetto e tutela non sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime.

---

#### 17.3 - Aree verde privato di arredo

---

Le aree verde privato di arredo ( appositamente campite nelle tavole di progetto) sono aree agricole di tutela paesaggistica ove è assolutamente vietata l'edificazione ad eccezione degli interventi sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 31 della legge n° 457/1978 e lett. d) dell'art. 9 della Legge n° 10/1977 ed è fatto obbligo ai proprietari di mantenere le superfici in uno stato di decoro. In mancanza di ciò, il Sindaco può adottare opportuni provvedimenti di ripristino. È ammessa l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere ecc... nonché attrezzature connesse con il giardinaggio.

In mancanza di ciò, il Sindaco può adottare opportuni provvedimenti di ripristino.

Salvo specifiche indicazioni grafiche, le aree di verde privato vincolato appartengono alla sottozona **E** confinante o, in mancanza, alla sottozona **E3**.

## Art. 18

### Definizioni, prescrizioni generali, interpretazioni

---

#### 18.1 - Definizioni

---

Gli elaborati di P.R.G. definiscono per tutto il territorio comunale un insieme di "prescrizioni" progettuali riguardanti sia gli edifici che gli spazi aperti e pubblici. Queste si basano sulle seguenti definizioni valide ai soli fini urbanistici:

- Limite di edificazione:** è il limite invalicabile che non può essere superato dal massimo sedime edilizio ammesso degli indici di zona.
- Sedime edilizio:** massima porzione di superficie territoriale e/o fondiaria all'interno della quale va realizzato l'edificio secondo gli indici ed i parametri previsti per la specifica Z.T.O. Il perimetro di detto sedime non coincide quindi necessariamente con la forma del fabbricato: esso delimita l'estensione massima della superficie coperta.  
Il sedime edilizio si definisce prevalente quando è riferito al solo volume prevalente, mentre si definisce massimo quando è riferito al volume edilizio massimo ammesso;
- Volume edilizio prevalente:** è il volume fuori terra del fabbricato che per organizzazione planivolumetrica unitaria ancorché complessa, prevale nettamente, in termini dimensionali, rispetto al volume complessivo ed è quindi quello che caratterizza la sagoma principale del fabbricato stesso.
- Volume edilizio complementare:** è quella parte di volume (od insieme di volumi) fuori terra del fabbricato che per organizzazione planivolumetrica è dimensionalmente non prevalente rispetto al volume complessivo. Normalmente detto volume è destinato a funzioni di servizio o completamento del volume prevalente. Nel caso il P.R.G. definisca il solo sedime prevalente, il volume complementare può essere comunque collocato nel rispetto degli indici e parametri urbanistici della relativa Z.T.O.
- Fronti edilizi obbligatori:** sono gli allineamenti previsti per le nuove edificazioni od ampliamenti lungo strade, piazze o spazi di interesse collettivo. Tale indicazione di norma è data, nelle tavole di P.R.G. dal lato del sedime edilizio frontistante lo spazio pubblico o da un'apposita indicazione grafica. Essa indica l'allineamento al quale devono conformarsi le diverse unità edilizie con le strutture verticali fuori terra all'interno delle relative superfici fondiarie.
- Andamento delle coperture:** è l'orientamento delle linee di colmo prevalenti ove si raccolgono le falde del tetto. Tale indicazione è di norma complementare a quelle relative ai sedimi ed ai fronti edilizi;

<b>Progettazione unitaria:</b>	è la progettazione di massima (scala 1:200) relativa a più edifici quando non sia possibile a giudizio dell'O.T.C.. la richiesta di concessione unitaria o contemporanea. Tale progettazione viene redatta dalla Ditta interessata a procedere nella realizzazione per stralci, o dal primo richiedente se l'intervento globale interessa diverse Ditte. L'approvazione dal parte dell'O.T.C.. degli elementi costitutivi essenziali, rappresenterà un vincolo a tutta l'edificazione interessata dall'ambito di pertinenza.
<b>Unità minima di intervento:</b>	corrisponde ad uno stralcio funzionale indivisibile nell'ambito di una progettazione unitaria, ovvero l'ambito minimo da assoggettare a Concessione Edilizia. Può essere definita anche dal Consiglio Comunale con specifica delibera.
<b>Organo Tecnico Comunale O.T.C.</b>	E il soggetto delegato dalla Amministrazione comunale e /o dalle norme vigenti, al controllo /gestione dell'attività urbanistico edilizia (resp. procedimento, comm. edilizia/beni ambientali ecc.)

---

## **18.2 - Caratteri planivolumetrici degli edifici, organizzazione delle zone, interpretazioni autentiche**

---

Ai fini di regolare sia le zone di edificazione sia il posizionamento degli edifici e le loro caratteristiche rispetto agli edifici e spazi circostanti il P.R.G., **ove ritenuto necessario** per la natura degli interventi e/o la particolarità del sito e del contesto urbano, definisce in toto od in parte i seguenti elementi:

- sedimi edilizi significativi per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni (non sempre questi rappresentano tutti i sedimi ammessi dalle norme);
- gradi di protezione
- fronti edilizi principali di nuova costruzione;
- andamento delle coperture delle nuove costruzioni;
- viabilità, parcheggi, aree verdi, ambiti urbanistici unitari.
- accessi alle arre soggette a S.U.A.
- perimetri obbligatori per interventi con S.U.A.

Tali elementi sono indicati nelle planimetrie di P.R.G. e sono vincolati dalle seguenti prescrizioni:

- i sedimi edilizi individuati nelle zone di nuova edificazione sia in espansione che in completamento, ad eccezione delle Z.T.O. **A**, ed **E** centri rurali, sono sedimi edilizi prevalenti;
- i sedimi edilizi ammessi dal P.R.G. per gli aumenti volumetrici degli edifici esistenti debbono essere realizzati secondo i criteri indicati nelle all'art. 20. I volumi edilizi previsti, nel rispetto delle norme delle singole Z.T.O., sono conseguenti al tipo di sedime come definito al precedente paragrafo "DEFINIZIONI";

- i fronti edilizi principali sono definiti dagli allineamenti previsti dai sedimi edilizi ad esclusione degli aggetti ai piani superiori che non superino ml 1.50. Con la sola eccezione del caso dei sedimi edilizi massimi, sono altresì ammessi sfalsamenti non superiori a ml 1.50 rispetto all'allineamento del fronte purché compatibili con gli indici, i parametri e le distanze prescritte per le zone;
- lungo uno stesso fronte edilizio possono essere realizzati, nel rispetto delle altre prescrizioni normative, edifici isolati, a schiera, a blocco o in linea;
- per gli andamenti delle coperture indicati nelle tavole di P.R.G., sono ammesse deroghe solo se necessarie in seguito alle variazioni apportate sui fronti edilizi di cui al punto precedente oppure se motivate da documentate necessità di ripristino di assetti originari delle coperture;
- nelle Z.T.O. C2 di nuova espansione l'accessibilità ai singoli lotti va realizzata esclusivamente dalla viabilità prevista dagli S.U.A. la quale si collega a quella prevista dal P.R.G. tramite accessi le cui posizioni e numero massimo ammesso sono definite graficamente nelle tavole di P.R.G.
- fatte salve diverse indicazioni grafiche, le aree da assoggettare a S.U.A. sono quelle della Z.T.O. competente con la quota parte di opere infrastrutturali e di allacciamento (già previste dal PRG ) stabilite dal Consiglio Comunale .La capacità edificatoria massima dello S.U.A. si ottiene applicando i parametri urbanistici di competenza alla sola area ricompresa nella Z.T.O. interessata

Nel caso insorgano dubbi e/o incertezze sulla corretta interpretazione su qualsiasi parte delle presenti N.T.A, il Consiglio Comunale può, sentito il parere dell'O.T.C., stabilirne **l'interpretazione autentica**.

## Art. 19

### Modalità di intervento ed attuazione del P.R.G – Aspetti perequativi

#### MODALITÀ

Il P.R.G. si attua in maniera diretta ed attraverso gli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) previsti dalle leggi vigenti, di iniziativa sia pubblica che privata.

Lo S.U.A. è obbligatorio in tutte le **Z.T.O. C2** e laddove espressamente previsto dalle tavole del Piano. In queste aree non è applicabile l'intervento diretto di cui agli artt. 9 e 109 della LR 61/85. Tutte le **Z.T.O.A** e le **E4 centri rurali** sono zone di degrado ai sensi della L. 457/78. Pertanto in queste zone è sempre possibile intervenire anche con il piano di recupero (P.d.R.)

Nelle aree oggetto di S.U.A. è sempre applicabile l'art.11 della LR 61/85 ed intervenire anche per stralci attuativi attraverso comparti autonomamente funzionali ai sensi dell'art.18 della LR 61/85.

Nelle zone non soggette e con l'esclusione delle sottozone E1,E2.E3,, gli aventi titolo hanno, in alternativa, anche la facoltà di intervenire con S.U.A. Nelle stesse anche l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre/intervenire con S.U.A. ,di iniziativa sia pubblica che privata, laddove lo ritenga necessario per una più adeguata sistemazione urbana o per sopperire alla inattività degli aventi titolo e comunque per utilità di interesse collettivo.

Nei casi di attuazione diretta ivi compresi quelli previsti dagli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85, non possono essere modificate le prescrizioni (se previste) di cui al precedente paragrafo 2.1 .Per gli edifici esistenti nelle zone soggette a Strumento Urbanistico Attuativo sono sempre possibili, anche in assenza di quest'ultimo, gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 31 della L. 457/1978.

Gli standards **minimi di parcheggio** debbono essere reperiti all'interno del lotto e/o dell'area soggetta a S.U.A fatta eccezione per:

- quanto specificatamente previsto dagli artt:11 e 12 delle presenti N.T.A., anche in relazione al parcheggio **P m2**;
- le aree di parcheggio individuate dal P.R.G. con la sigla Pm che possono essere direttamente utilizzate dalle Z.T.O. di competenza a soddisfacimento parziale (o totale laddove vi sia superficie disponibile) degli standards di parcheggio di uso pubblico di competenza. Dette aree sono:
  - **P m1** per le ZTO D1/1- -D5/1
  - **P m3** per la ZTO B3 nel caso si attui l'intervento perequativo ed utilizzando esclusivamente eventuali spazi sottostanti all'area di superficie la quale rimane comunque standards secondario pubblico:

Gli standards **minimi di verde primario** (ivi compresi quelli previsti dall'art.26 della LR 61/85) richiesti per le attività residenziali ed almeno il 50% di quelli richiesti per le attività direzionali e commerciali vanno realizzati esclusivamente a cura e spese dei lottizzanti, all'interno delle specifiche aree di competenza previste dal P.R.G. così definite:

- **VA/1 e VA/2** per la parte nord del territorio comunale e cioè quella disposta in destra orografica del torrente Rova e sinistra orografica del torrente Cordevole;
- **VA/4 e VA/5** per la parte sud del territorio comunale e cioè quella posta in sinistra orografica del torrente Rova;

- **VA/6** per la parte ovest del territorio comunale sita in destra orografica del torrente Cordevole;
- nel caso ciò non sia possibile e comunque in alternativa, **lo standard minimo di verde** può essere monetizzato su un importo pari al costo di acquisto ed urbanizzazione del verde di riferimento: Tale costo è stabilito con cadenza annuale dalla l'Amministrazione Comunale. Altresi in tutto il territorio comunale tutti gli aventi titolo possono compensare gli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione cedendo per un pari importo ed a propria cura e spese, aree di terreno site in Z.T.O. F di pubblico interesse, al costo unitario stabilito dalla Amministrazione Comunale con cadenza annua.

### ASPETTI PEREQUATIVI

Il P.R.G. individua delle aree sviluppabili anche attraverso interventi perequativi intendendosi con tale termine lo scambio tra Comune e Soggetto privato, di specifici incrementi urbanistico - edilizi a fronte di altrettanto specifiche opere pubbliche di pari valore. I valori dei beni scambiati sono stabiliti dalla Amministrazione Comunale nel momento in cui il privato investitore ne fa richiesta.

L'intervento perequativo deve attuarsi previa stipula di una convenzione che sancisca contrattualmente gli obblighi e gli impegni tra le parti. Le aree soggette a perequazione sono così definite e normate:

### SCHEDA perequativa n° 1 - Z.T.O. B 3 e Z.T.O. F Pm3

La Z.T.O. B3 è suddivisa, ai fini edificatori, in due parti: la zona B3/1 che corrisponde all'area occupata dalle ex caserme di superficie urbanistica pari a 5035 mq e la parte rimanente B3/2 di superficie urbanistica pari a **11480mq**. Le modalità di sviluppo edificatorio sono due e cioè:

a) **modalità normale da attuarsi attraverso S.U.A.** con i seguenti parametri:

**Zona B3/1** De = 3.6 mc/mq Ac = 50% Hm =12.5 m  
Attività commerciali: solo superfici fino a 150 mq  
L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune dei beni immobili privati (terreno ed edificio ULSS) siti all'interno della ZTO F- Pm3.

**Zona B3/2** De = 2 mc/mq Ac = 30% Hm = 8.5 m  
Attività commerciali: divieto di collocare attività di grande distribuzione

b) **modalità perequata da attuarsi attraverso S.U.A.**, con i seguenti parametri:

**Zona B3/1** De = 4.0 mc/mq Ac = 50% Hm = 12.5  
Attività commerciali: art .12 – Zona 7a

**Zona B3/2:** De = **2,8** mc/mq Ac = 50% Hm = 12.5  
Attività commerciali: art .12 – Zona 7a

Il valore dell'incremento di volume che l'intervento in modalità perequata dà per ogni zona rispetto a quello in modalità normale è stabilito dalla Amministrazione Comunale e va obbligatoriamente scambiato con pari interventi per la sistemazione ed il potenziamento della ZTO F – **Pm3** e relativa viabilità di accesso.

**(MODIFICATO CON D.G.R.V 4226/04)**



## Art. 20

### SUSSIDI OPERATIVI

I sussidi operativi di seguito esposti hanno la funzione di integrare le prescrizioni progettuali e di zona specificatamente previste dal P.R.G per garantire, su tutto il territorio comunale, un'adeguata qualità urbana ed ambientale nell'attuazione di tutti gli interventi. Quindi questi sussidi riguardano gli aspetti più generali e metodologici di applicazione del Piano caratterizzandosi come direttive che, per loro natura, sono interpretabili, seppure parzialmente, anche in maniera soggettiva. Pertanto nei casi dubbi e/o controversi si farà esclusivo riferimento alla interpretazione dell'O.T.C.

#### 20.1 - CRITERI GENERALI per la tutela del territorio e del patrimonio edilizio esistente

I Criteri generali che nel proseguo si espongono in forma sinottica, vanno intesi come "**strumento guida**" necessario e vincolante per risalire, coerentemente e correttamente, dalla casistica ai criteri metodologici propri del settore.

Tali criteri non sono, per loro scopo e natura, esaustivi, ma vanno ad ordinare ed integrare le prescrizioni specifiche e puntuali esposte nelle presenti norme.

Altresì, proprio per permetterne una loro verifica puntuale, questi vengono qui esposti attraverso una serie di enunciazioni o "definizioni di tendenza" alle quali debbono fare riferimento, laddove necessario, le relazioni di accompagnamento dei progetti.

- **Originalità degli ambienti architettonici e naturali.** Il criterio di originalità allude alla ricerca di uno stato di partenza, spesso problematico da definire. Indispensabile come direttiva per lo studioso, può diventare fonte di equivoci e spesso di inutili sacrifici in sede realizzativa;
- **Autenticità.** Il rispetto delle parti autentiche, riferito a tutte le epoche rilevanti per la formazione di un ambiente, offre una via più praticabile: si tratta di distinguere gli elementi che costituiscono depositi di informazioni storiche da quelli che ostacolano la lettura senza fornire nuove chiavi interpretative;
- **Continuità di esperienze.** In un insieme antropizzato è utile, per poter effettuare la distinzione di cui sopra, ipotizzare una certa continuità e consequenzialità nelle trasformazioni. È l'approfondimento di questa vicenda che può dare un senso ad eventuali eliminazioni di parti incongrue;
- **Prevalenza caratteristica.** Ogni complesso storico trova, nel suo sviluppo, uno o più momenti di forte caratterizzazione, prevalenti nella conformazione a noi pervenuta. Queste prevalenze, piuttosto che supposti caratteri originari, suggeriscono eventuali integrazioni o sacrifici che si rendano necessari per dare una coerenza al complesso. Il rispetto di tutte le epoche non è infatti sempre possibile e a volte, se integralmente applicato, porta alla perdita di qualsiasi possibile lettura coerente dal punto di vista architettonico o paesistico;
- **Struttura.** Il concetto di struttura, contrapposto a quello di semplice immagine, indica l'attenzione rivolta all'integrità del bene ambientale, visto nel suo funzionamento al di là della pura apparenza. Questo comporta superare l'assimilazione dell'architettura ad oggetto di sola percezione estetica, e, per la stessa via, l'appiattimento della nozione di ambiente su quella di paesaggio.

Unito al precedente criterio di prevalenza, palesa ciò che va conservato e ciò che va mostrato come momenti separati dalla tutela. In particolare, rappresenta un modo di superare la contrapposizione tra interno ed esterno che ha portato allo svuotamento di tante testimonianze architettoniche;

- **Contesto.** Nel percorso di lettura e protezione, la nozione di contesto indica, meglio di quella di pertinenza, lo stretto legame tra beni architettonici ed ambientali, indispensabili gli uni agli altri per una conoscenza ed un rispetto del territorio nel suo insieme, nei confronti del quale rappresentano appunto elementi contestuali, senza la cui compresenza ogni lettura è carente;
- **Immagine.** Pur con i limiti indicati, l'apprezzamento visivo di un insieme rappresenta un valore da salvaguardare. Va però inteso nella sua poliedricità spesso contraddittoria, evitando di fissarsi su "clichés" turistici che sacrificano gran parte del suo potenziale conoscitivo;
- **Ricostruzione.** Va considerata, se intesa come ripristino di valori d'epoca perduti, un'utopia, dal momento che non solo materiali e tecnologie sono cambiati, ma è altresì mutato il nostro modo di vivere e percepire la storia. Può però essere attivato come procedimento eccezionale per instaurare un processo di attiva ricognizione storica, con la coscienza di operare nell'attualità;
- **Reversibilità.** Deve intendersi come tendenza a modificare il meno possibile e comunque in maniera che con operazioni semplici si possa tornare ad uno stato simile a quello che abbiamo trovato. senza sacrificare troppo il suo potenziale di conoscenza. Rappresenta un criterio conservativo importante: consente infatti di prolungare la vita di un bene ambientale mantenendo una riserva di fruibilità e d'intervento per le generazioni future;
- **Nuovo e vecchio.** Con il riconoscimento dell'autonomia dei progetti del nostro tempo rispetto alle preesistenze in cui s'inseriscono, sancita da una rigida distinzione tra parti originali e nuovi contributi, siglati e differenziati nei materiali, si sviluppa un rapporto di maggior continuità. Oggi si riconosce che gli edifici antichi mostrano una compatibilità maggiore con le tecniche tradizionali, come gli ambiti naturali sono protetti meglio da interventi biologici di scarso impatto. Pur mantenendo quindi la distinzione tra vecchio e nuovo, si deve tendere ad armonizzarli, perfezionando i metodi artigianali con l'apporto industriale piuttosto che contrapporvisi;
- **Patrimonio futuro.** Ogni seria politica culturale per il patrimonio non può limitarsi a difendere la tradizione passata, ma deve tendere a creare quella futura. È quindi necessario intendere i nuovi interventi come patrimonio futuro ed organizzare di conseguenza, una protezione preventiva contro le scelte dettate solo da criteri economici di corto respiro;
- **Conservazione integrata.** indica, secondo la definizione della Carta Europea del '75, l'attività conservativa integrata con le opere necessarie ad assicurare agli edifici antichi una funzione contemporanea adeguata. Si può estendere a tutti i beni ambientali che necessitano, per mantenersi nel tempo, della continua attività umana e farne la base per piani che associno strettamente uso economico delle risorse e cura per la loro durata in continuità con la storia;
- **Progetto conservativo.** Gli interventi nuovi e quelli rivolti alla cura delle preesistenze debbono configurarsi come modalità diverse di uno stesso processo, fondato sulla convinzione che, si interviene sempre su un territorio già caratterizzato da segni storici. La progettualità cosciente deve elaborare, se non vuole rompere antiche armonie, un'analisi approfondita dei caratteri più o meno

visibili di un ambiente. L'opera che ne scaturisce, sia essa una rimessa in valore di ciò che già esisteva o l'aggiunta di ciò che mancava, discende comunque da un giudizio fondato su una conoscenza che può avvalersi oggi di mezzi di indagine sofisticati. Va altresì notato che il carattere conservativo non implica automaticamente un allineamento con l'esistente;

- **Superfetazioni.** Il giudizio di superfetazione, riferito al criterio di originalità, può portare a diradamenti e liberazioni tutt'altro che salutari per un edificio che abbia avuto una storia tormentata. In questi casi è meglio riferirsi alla continuità storica tendendo, fin dove è compatibile con una lettura coerente, a rispettare tutte le epoche presenti. È certamente più affidabile il metodo di capire dalla sua reale consistenza e dal suo rapporto con il contesto se un edificio, prestigioso o plebeo, supporti o no aggiunte o sottrazioni;
- **Nuova edificazione.** Per le nuove costruzioni l'eventuale allineamento alle tipologie tradizionali o prevalenti deve evitare inserimenti folcloristici specie se destinati a mascherare visioni nel nostro tempo. È invece importante inserire, tra il necessario studio della tradizione e l'esecuzione di un nuovo manufatto, lo sguardo critico dell'attualità con la sua potenzialità ed identità espressiva che, ovviamente, non può essere quella banale ed anonima di tanti interventi recenti.

---

## **20.2 - CRITERI GENERALI di intervento sull'edificato esistente**

---

Le prescrizioni ed indicazioni di seguito riportate sono vincolanti per tutti gli edifici , antichi o recenti, che posseggono comunque caratteristiche tipologiche in continuità con le tradizioni del luogo o comunque di valore testimoniale.

Nel caso di intervento su edifici la cui struttura originaria è stata alterata da interventi successivi, ma dove permangono ancora anche parzialmente i "segni" dell'assetto originario (es. impianto volumetrico, allineamento in pianta e in facciata, portici anche se rifatti con tecniche moderne ecc...), devono essere rispettate, per quanto possibile dette prescrizioni. Ogni intervento sugli edifici esistenti deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico e la conseguente scelta progettuale. Nei casi di incerta interpretazione la proposta progettuale deve riferirsi al contesto architettonico circostante.

L'O.T.C. può comunque dare specifiche e motivate deroghe laddove ne sia dimostrata la loro necessità per una più coerente contestualizzazione architettonica ed ambientale.

Nelle **facciate** degli edifici l'apertura di porte e finestre e l'ingrandimento di quelle esistenti deve rapportarsi per proporzione e collocazione alle bucatore presenti nell'edificio. Fatta salva la presenza di bucatore a forma diversa, le aperture devono avere forma rettangolare con il lato più lungo disposto verticalmente. Sono ammesse finestre quadrate solo al piano terra e nei sottotetti. E' obbligatorio l'uso di elementi di chiusura tipici del luogo.

Nel caso in cui il piano terra sia utilizzato per negozi o laboratori, i vani d'ingresso e le vetrine devono essere dimensionati e collocati in rapporto con i partiti architettonici delle fronti. Nel caso di nuove aperture per autorimesse queste debbono essere collocate preferibilmente sul fronte secondario dell'unità abitativa.

La nuova apertura deve, ove possibile, ricercare allineamenti, in orizzontale ed in verticale, con le bucatore esistenti. E' vietata la costruzione di nuovi balconi sui fronti principali che presentano caratteri architettonici di pregio. Quando presenti, questi devono rimanere inalterati per forma, dimensioni e materiali .

I porticati eventualmente esistenti al piano terra debbono essere lasciati aperti verso l'esterno nel rispetto delle situazioni originarie. Nel caso in cui il porticato sia stato chiuso, anche parzialmente con superfetazioni e/o tamponamenti precari, esso va ripristinato nella sua configurazione originaria.

Ad integrazione e per quanto non direttamente specificato dalle normative di zona gli **ampliamenti** vanno sviluppati di norma, sui fronti secondari dell'edificio originario e disposti in armonia con lo stesso. Se l'ampliamento interessa l'intera altezza dell'edificio, la copertura deve disporsi in continuità con quella esistente, o prevista per l'edificio originario.

Nel caso l'ampliamento abbia invece altezza minore del corpo di fabbrica principale, la copertura deve essere a falda unica fatte salve particolari esigenze dettate da necessità di riproporre elementi tipici della tradizione locale (rotonde ecc.).

Di norma devono essere mantenuti e/o adeguatamente riproposti negli ampliamenti e/o ristrutturazioni tutti quegli **elementi di pregio esistenti** quali:

- murature in pietrame e/o mattoni a vista utilizzando, in caso di restauri e/o ampliamenti, le tecniche, i tipi ed i materiali riscontrabili negli intorni di riferimento (es. tipo di pietre, forme, aggregazione dei corsi ecc...);
- superfici degli intonaci e tinteggiature utilizzando, di norma, colori compatibili un limitato e congruente uso del bianco
- manti di copertura confermando l'uso dei coppi od altri materiali simili per forma, colore ed orditure. L'O.T.C. può concedere motivate deroghe nel caso di ampliamenti e/o rifacimenti di orditure esistenti formate da manti di tipo diverso.
- abbaini anche a "timpano centrale" con copertura ad una o due falde. Fatte salve diverse indicazioni puntuali, nelle Z.T.O. **A** ed **E4** centri rurali, i nuovi abbaini vanno posti in linea con quelli esistenti od arretrati di non meno di 0.80 ml rispetto alla muratura esterna dell'edificio esistente. La superficie planimetrica dei nuovi abbaini e dei lucernari non deve superare 1/20 della superficie del tetto sporti esclusi;
- muri di cinta in pietrame, ciottolame o mattoni generalmente a vista od intonacati con malta.

---

### **20.3 - CRITERI GENERALI di interventi per la nuova edificazione**

---

In genere la nuova edificazione deve essere realizzata nell'ambito delle tipologie tradizionali con l'uso di materiali consoni all'accostamento con le preesistenze edificate.

Nelle Z.T.O. **E** in tutti quelli interventi che, per rilevanti dimensioni e/o particolare posizione (capannoni agroindustriali, ecc...), vanno ad incidere in maniera significativa sull'impatto visivo del paesaggio circostante, non è ammesso l'uso di materiali e/o paramenti a vista paesaggisticamente incongruenti (es. pannelli in c.a. facciavista, pannelli in lamiera non verniciata o con vernici con colori forti di stridente inserimento ecc...).

Altresì, detti interventi debbono essere architettonicamente articolati in modo da inserirsi nell'ambiente circostante con il minore impatto possibile. L'O.T.C. può indicare, con motivato e puntuale giudizio, le eventuali soluzioni correttive da adottare. Di norma sono vietate le tinteggiature di color bianco se non per piccole parti specifiche (cornici di finestre, risalti, modanature ecc...).

Per edifici commerciali - direzionali e produttivi possono essere utilizzati anche materiali e forme "moderne" evitando però coloriture di facciate od elementi a vista che possono provocare un impatto visivo in forte contrasto con l'ambiente circostante. A tale fine l'O.T.C. può indicare, con motivato e puntuale giudizio, l'eventuale soluzione correttiva da adottare.

In quest'ottica, ma in via del tutto eccezionale possono essere ammessi interventi caratterizzati da una personalità architettonica fortemente attualizzata e moderna purché rappresentino una testimonianza culturale di notevole e documentata importanza.

---

#### **20.4 - Scheda di rilievo critico del fabbricato**

---

Le relazioni tecniche e/o gli allegati di analisi previste per gli interventi sugli edifici esistenti devono comprendere le descrizioni del rilievo dell'edificio secondo gli schemi seguenti:

##### **SCHEMA GENERALE**

<b>A) INVOLUCRO</b>	A1 - Chiusure verticali	A1/1 - Opache A1/2 - Trasparenti
	A2 - Chiusure orizzontali	A2/1 - Opache A2/2 - Trasparenti
<b>B) STRUTTURA</b>	B1 - Chiusure verticali	
	B2 - Chiusure orizzontali	B2/1 - Interni B2/2 - Esterni
<b>B) PARTIZIONI</b>	C1 - Partizioni interne	C1/1 - Fisse C1/2 - Mobili
	C2 - Partizioni esterne	

## ARTICOLAZIONI SPECIFICHE

### A1/1

- a) tipo
- b) elementi particolari
- c) dimensioni significative
  
- d) finitura a vista esterna
- e) rivestimento esterno

### A1/2

- a) tipo di serramenti
- b) tipo vetro
- c) tipo di oscuramento e di controllo dell'illuminazione naturale
- d) tipo di protezione dalle intrusioni
- e) dimensioni significative
- f) tipo di trattamento superficiale dei serramenti e degli oscuramenti

### A2/1

- a) tipo
- b) caratteristiche geometriche
- c) manto di copertura
- d) strutture di sostegno delle falde
- e) elementi particolari
- f) dimensioni significative
- g) finiture all'estradosso

### A2/2

- a) tipo
- b) dimensioni significative
- c) tipo di trattamento superficiale

### B1

- a) tipo
- b) dimensioni significative

### B2/1

- a) tipo
- b) elementi particolari
- c) dimensioni significative
- d) finiture all'intradosso
- e) finiture all'estradosso

### B2/2

- a) tipo
- b) elementi particolari
- c) dimensioni significative
- d) finiture all'intradosso
- e) finiture all'estradosso

### C1/1

- a) tipo
- b) elementi particolari
- c) dimensioni significative
- d) finiture delle superfici
- e) rivestimenti

### C1/2

- a) tipo
- b) elementi particolari
- c) dimensioni significative
- d) tipo trattamento superficie

### C2

- a) tipo
- b) elementi particolari
- c) dimensioni significative
- d) tipo trattamento superficie
- e) finiture a vista
- f) rivestimento

La descrizione va completata con una adeguata documentazione fotografica di riferimento.