

P. R. G.

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZ

VARIANTE GENERALE 1997

Aprile 1997

Il Progettista

dott. Ing. **MIRCO G. MINELLA**



Il Sindaco

prof. **Sergio Piva**

ALLEGATO _____ ALLA

DELIBERAZIONE ee. N. 1

DEL 23 MAG 1997

APPROVATO CON DELIBERAZIONE

ee. N. 11

DEL 23 MAG 1997

Il Segretario Comunale



Il Segretario Comunale
Il Segretario Comunale
dott. **Giovanni Dalla Pria**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE GENERALE

- P. 29.
- 1 Art. 1 - Disposizioni generali sulla disposizione d'uso del suolo e nel territorio:
definizioni urbanistico edilizie.
 - 2 Art. 2 - Zone territoriali omogenee
 - 3 Art. 3 - Azzonamento di P.R.G. e parametri urbanistici di Z.T.O.
 - 10 Art. 4 - Zone territoriali omogenee "A" di insediamento storico
 - 12 Art. 5 - Zone residenziali B - C1 - C2 - Destinazioni d'uso
 - 13 Art. 6 - Zone territoriali omogenee B - C1
 - 14 Art. 7 - Zone territoriali omogenee C2
 - 15 Art. 8a - Norme generali per la tutela del paesaggio e l'uso dello spazio rurale (AAA)
 - 18 Art. 8b - Zone agricole - Zonizzazione
 - 25 Art. 8c - Disciplina degli interventi edilizi nelle zone agricole
 - 31 Art. 9 - Zone territoriali omogenee D
 - 33 Art. 10 - Zone territoriali omogenee F
 - 34 Art. 11 - Costruzioni accessorie nelle corti e scoperti
 - 37 Art. 12 - Edificabilità e sicurezza dei manufatti
 - 38 Art. 13 - Zone di tutela e fasce di rispetto
 - 40 Art. 14a - Caratteristiche degli interventi e tipologie edilizie:
criteri generali di intervento
 - 52 Art. 14b - Caratteristiche degli interventi e tipologie edilizie:
gradi di protezione e categorie di intervento
 - 64 Art. 14c - Caratteristiche degli interventi e tipologie edilizie:
sussidi operativi

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Art. 1
Disposizioni generali sulla destinazione d'uso del suolo nel territorio
Definizioni urbanistiche 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.

Il territorio comunale è inoltre 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 della Legge Urbanistica Regionale vigente n° 61/1985.

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 e delle presenti norme.

Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale di Meduna di Livenza, secondo la grafia dell'allegato Piano regolatore Generale e agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, risulta diviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

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

ZONE B - parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZONE A

ZONE C - parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate;

ZONE D - parti destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali, direzionali, ricettivi e turistici ed alla riconversione di attività esistenti;

ZONE E - parti destinate a zone agricole;

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

Altresi il P.R.G. individua specifiche zone di tutela e fasce di rispetto.

Qualora vi sia differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore. Qualora vi sia differenza tra informazioni alfanumeriche e informazioni grafiche prevalgono le informazioni alfanumeriche.

1.1 Suddivisione del territorio in zone omogenee Z.T.O.

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone:

Residenziali

- Centro storico
- di completamento
- di espansione

Sigla

- A
- B- C1
- C2

PRODUTTIVE

- Produttive di espansione
- Produttive esistenti
- Ricettive-Turistiche
- Di riconversione

- D1
- D2
- D3
- Dm

AGRICOLE

- Sottozona
- Sottozona
- Sottozona
- Sottozona

- E.1
- E.2
- E.3
- E.4

AMBITI DI TUTELA E PREGIO AMBIENTALE

Sono perimetrati con apposita griglia
nelle tavole di progetto.

**ATTREZZATURE E SERVIZI
DI USO PUBBLICO**

**Sigla e N° di riferim.to alla legenda
di progetto**

a) aree per l'istruzione	F/a dal n° 1 al n° 5
b) aree per attrezzature di interesse comune	F/b dal n° 9 al n° 79
c) aree attrezzate a parco, gioco e sport	F/c dal n° 82 al n° 55
d) Aree parcheggio	F/d dal n° 95 al n° 98 e/o Sigla P

L'azonamento è contenuto nelle tavole di progetto del P.R.G. alle scale 1:2000/5000. Ogni singola zona è individuata dalla sigla di Z.T.O. e da una sottostante numerazione progressiva alfanumerica suddivisa per centri. Le norme che seguono fanno specifico riferimento a dette numerazioni.

2.0 Definizione dei parametri urbanistici

- Densità edilizia territoriale e/o fondiaria (min/max) in mc/mq (**De**)
- Altezza massima degli edifici in ml (**Hmax**)
- 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 si applicano solo in mancanza o a completamento di indicazioni specifiche (e diverse) presenti nelle tavole di progetto alle scale 1:5000 e 1:2000 (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 già vigente valgono le norme stabilite dallo stesso. Per quanto riguarda le distanze dai confini e dai fabbricati in alternativa alle distanze stabilite possono essere usati i seguenti parametri:

- **distanza minima dai confini:** a confine anche nel caso in cui il nuovo edificio (od ampliamento) non prospetti alcun preesistente fabbricato. In questo caso il confinante deve dare il suo preventivo assenso ed ha diritto di ottenere la comunione del muro o di costruire in aderenza e in appoggio. Nel caso il nuovo edificio (o l'ampliamento) prospetti edifici esistenti vale la norma sotto specificata per la distanza minima tra i fabbricati.
- **distanza minima tra i fabbricati:** in aderenza secondo gli articoli del Codice Civile.

Il Sindaco, su conforme parere positivo della C.E.C. può concedere deroghe alle distanze sopra esposte quando sia dimostrato che dette deroghe sono necessarie per evitare inserimenti non congruenti e/o scorretti nello status quo esistente. Nel caso di edifici esistenti che abbiano tra loro o dai confini distanze inferiori a quelle definite dalle norme di zona, ne è ammessa la sopraelevazione ai sensi del successivo art. 14C punto 1.2

In ogni caso sono sempre ammesse le deroghe previste dall'ultimo capoverso dell'art. 23 della L.R. 61/85.

I valori delle densità edilizie (De) si debbono intendere **fondari** 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 zone e cioè:

Z.T.O. B	Categorie	1	2	3	4	5	6
	De (mc/mq)	2.6	2	2	1.5	1.5	1.5
	Ac (%)	35	35	30	35	30	25
	Hm (ml)	12	12	10.5	12	10.5	10.5

Z.T.O. C1	Categorie	1	2	3	4	5	6
	De (mc/mq)	1.5	1.2	1.2	1	1	1
	Ac (%)	30	30	25	30	25	20
	Hm (ml)	12	10.5	10.5	10.5	7.5	7.5

Z.T.O. C2	Categorie	1	2	3	4	5
	De (mc/mq)	1.3	1.2	1.2	1	1
	Ac (%)	25	30	30	30	25
	Hm (ml)	10.5	10.5	7.5	10.5	10.5

Z.T.O. D1	Categorie	1
	Ac (%)	60
	(*) Hm (ml)	12

Z.T.O. D2	Categorie	1
	Ac (%)	60
	(*) Hm (ml)	12

Z.T.O. D3	Categorie	1
	Ac (%)	25
	(*) Hm (ml)	7.5

(*) con esclusione dei volumi tecnici (silos, torri, ciminiere, ecc...) ove l'altezza è determinata a seconda delle effettive esigenze.

Z.T.O. Dm

Gli interventi possibili nelle Z.T.O. sono di due tipi tra loro alternativi e cioè:

- utilizzo dell'assetto planivolumetrico esistente senza modifiche dimensionali di sagoma e volume
- interventi attraverso S.U.A. come da successivo art. 9 e con i seguenti parametri

Z.T.O. Dm/T-1	Categorie	1
	De	1.5
	Ac (%)	25
	Hm (ml)	10.5

Z.T.O. Dm/T-2	Categorie	1
	De	2.3
	Ac (%)	35
	Hm (ml)	10.5

Z.T.O. Dm/T-3	Categorie	1
	De	1.5
	Ac (%)	30
	Hm (ml)	7.5

Z.T.O. Dm/C-1	Categorie	1
	De	3
	Ac (%)	35
	Hm (ml)	10.5

Z.T.O. F

F/a da n° 1 a n° 5	Ac = 40% Hmax=10.5 m / o esistente
F/b da n° 9 a n° 79	Ac=40% Hmax= non super.re alle esistenti o limitrofe previste
F/c da n° 82 a n° 94	Ac = 10% Hmax= non super.re alle esistenti o limitrofe previste

Le densità edilizie minime ammesse in corrispondenza a quelle massime sono:

Demax 2.6 mc/mq	Demin 1.95 mc/mq
Demax 2 mc/mq	Demin 1.5 mc/mq
Demax 1.5 mc/mq	Demin 1.15 mc/mq
Demax 1.3 mc/mq	Demin 1 mc/mq
Demax 1.2 mc/mq	Demin 0.9 mc/mq
Demax 1 mc/mq	Demin 0.75 mc/mq

**TABELLA DELLE CATEGORIE DEI PARAMETRI De/Ac/Hm
ASSOCIATE ALLE SINGOLE Z.T.O. INDIVIDUATE SECONDO LE
NUMERAZIONI ESPOSTE NELLE TAVOLE DI PROGETTO DEL
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
------------------	---	------------------------

CAPOLUOGO

VARIANTE PR 4 2002/2003
 Inoltre si aggiorna la "TABELLA DELLE CATEGORIE DEI
 PARAMETRI" dell'art. 3, introducendo la Z.T.O. C1/m8
 P.E.E.P. con i parametri 1-20-7,5.

B/m1	2.6-35-12	1
B/m2	2-35-12	2
B/m3	1.5-35-12	4
B/m4	1.5-30-10.5	5
B/m5	2-30-10.5	3
B/m6	1.5-25-10.5	6
C1/m1	1.5-30-12	1
C1/m2	1.2-25-10.5	3
C1/m3 -m6-m7	1-20-7.5	6
C1/m4-m5	1.2-30-10.5	2
C2/m1	1.3-25-10.5	1
C2/m2	1-25-10.5	5
C2/m3/m6	1-30-10.5	4
C2/m4-m5	1.2-30-10.5	2

BRISCHE

C1/b1-b2	1-30-10.5	4
C1/b3	1-25-7.5	5
C2/b1	1.2-30-10.5	2
C2/b2	1.2-30-7.5	3

MURE

C1/e1	1.2-30-10.5	2
C1/e2	1-30-10.5	4

I valori delle distanze minime d_s (dal ciglio stradale), d_c (dai confini) e d_f (dai fabbricati) sono in relazione alle Z.T.O. definite dal P.R.G.

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
A	Vedasi Art. 4		
B	5.00 od in allineamento	5.00	10.00
C	(*) 5.00 od in allineamento	5.00	10.00
D	10.00 od in allineamento *	7.50	10.00
E	Vedasi Art. 8a-8b-8c		
F/a da n° 1 a n° 5 (istruzione)	5.00 od in allineamento	5.00	10.00
F/b da n° 9 a n° 79 (interesse comune)	5.00 od in allineamento	5.00	10.00
F/c da n° 82 a n° 94 (verde-sport)	5.00 od in allineamento	5.00	10.00

* PER LE Z.T.O. "D2"
ML. 20 SALVO
PER Z.T.O. "D2/1"
ML. 15 -
C.VARIANTE PARZ.
PRG. DEL. CC18/01

Distanze particolari

Oltre a quanto sopra esposto debbono essere rispettate le seguenti distanze:

- dal ciglio dell'unghia dell'argine del fiume Livenza ml 50 e in zone urbane ml 20
- dal ciglio degli altri corsi d'acqua ml 20 e in zone urbane ml 10

(*) Nelle zone ad edificazione senza strumento urbanistico attuativo ed in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G. il limite di 5 metri va così modificato:

- ml 7.5 per strade di larghezza delle corsie compresa fra 7 e 15 metri (vds art. 14a)
- ml 10 per strade di larghezza superiore a ml 15

N.B.: in mancanza di specifiche indicazioni, la posizione degli allineamenti è stabilita direttamente dalla Commissione Edilizia.

ART. 4
**ZONE TERRITORIALI OMogeneE "A" DI INSIEDIAMENTO
STORICO**

1. Criteri di individuazione e perimetrazione

Le zone territoriali "A" sono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani o complesso di edifici che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale con valore testimoniale.

Esse comprendono le zone individuate come tali nel "Censimento, catalogazione ed individuazione dei Centri Storici del Veneto", predisposto dal Dipartimento per l'Urbanistica e l'Ecologia della Regione Veneto. In queste zone il P.R.G. detta norme atte a tutelare e valorizzare tutto l'edificato ivi compresi quegli elementi, anche minori, che sono di pregio non solo dal punto di vista testimoniale, ma anche dell'uso degli spazi pubblici (fontane, muri di recinzione, capitelli, manti erbosi, percorsi pedonali ecc...).

2. Interventi previsti

Nelle zone "A", gli interventi previsti riguardano principalmente il recupero degli edifici esistenti nonché gli interventi di completamento anche mediante nuova edificazione. Detti interventi sono normati puntualmente dai gradi di protezione previsti dall'art. 14b e dalle prescrizioni generali previste dagli art. 14a 14c delle presenti norme. Nelle tavole di P.R.G. ad ogni unità edilizia è stato associato il numero individuante il relativo grado di protezione.

Detto numero è stato associato anche ad edifici che pur non ricadenti all'interno della Z.T.O. A, hanno comunque una valenza storico-tipologica. Questi sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. alle scale 1:1000/2000/5000.

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

3. Destinazioni d'uso

Nella generalità degli interventi sono ammesse, 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.

Sono perciò ammesse: la residenza anche temporanea, le strutture legate all'attività agricola di carattere familiare (depositi, ricoveri per gli attrezzi e per gli animali domestici, fienili, ecc...) il commercio al dettaglio, l'artigianato di produzione (solo se a carattere familiare e direttamente legato al commercio al dettaglio), l'artigianato di servizio, l'amministrazione e le attività direzionali (uffici pubblici e privati) servizi sociali, attrezzature culturali, ricreative e religiose, locali pubblici e strutture ricettive in genere. Non sono per contro ammesse: le strutture commerciali all'ingrosso, le attività produttive a carattere industriale e quelle a carattere artigianale che non rientrano nel caso sopraccitato, i depositi di prodotti industriali e agricoli, gli allevamenti intensivi e le attività agricole ad alta meccanizzazione, le stazioni di servizio, gli impianti tecnologici per il trattamento dei rifiuti, 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...).

4. Attuazione del P.R.G.

Nelle Z.T.O. A il P.R.G. si attua attraverso lo Strumento Urbanistico Attuativo (ove richiesto) o l'intervento diretto disciplinato dai gradi di protezione e dalle prescrizioni di cui ai successivi art. 14a - 14b - 14c. In questo caso è comunque facoltà della Commissione Edilizia richiedere la "progettazione unitaria" così come definito dall'art. 14a, per un significativo ambito circostante l'edificio stesso.

L'Amministrazione Comunale può individuare, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 61/1985 ambiti territoriali minimi (comparti) entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario, anche attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata ivi compresi i Piani di Recupero.

Nel caso di interventi attraverso strumenti urbanistici attuativi può essere modificata, sulla base di documentate esigenze, l'organizzazione planivolumetrica degli edifici e/o interventi individuati dai gradi di protezione 6 ed 8 purché venga rispettata comunque l'organizzazione urbanistica generale prevista dal P.R.G. per la zona e non vengano modificate le quantità di volumi urbanistici previsti e le altezze massime esistenti.

Per quanto riguarda l'applicazione degli standards anche sugli Strumenti Urbanistici Attuativi, si richiama il Capitolo 2 dell'art. 14a.

ART. 5
ZONE RESIDENZIALI B - C1 - C2 - DESTINAZIONI D'USO

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammessi inoltre:

- negozi e botteghe, punti di vendita commerciali
- studi professionali e commerciali
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati
- laboratori artigianali, 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, ristoranti, trattorie, bar, caffè
- banche
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie
- ospedali
- macelli
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici
- tutte quelle attività che ~~ha~~ a giudizio dell'Amministrazione 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.

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

Per quanto riguarda l'applicazione degli standards anche per gli Strumenti Urbanistici Attuativi si richiama il capitolo 2 dell'art. 14a.

ART. 6
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B-CI

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

Sono anche ammessi interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti con possibilità di utilizzare soffitte, sottotetti, vani ecc... inutilizzati, purché abitabili e sempreché non comportino l'alterazione del profilo altimetrico esistente se non per piccole quantità dettate da esigenze di rinforzi e/o adeguamenti antisismici e/o di contenimento energetico ai sensi delle Leggi specifiche vigenti.

E' 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 50 mc per alloggio onde adeguare la ricettività abitativa ovvero per ricavare locali di disobbligo, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel rispetto della tipologia dell'edificio principale.

ART. 7
ZONE TERRITORIALI HOMOGENEE C2

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 50 mc per alloggio onde adeguare la ricettività abitativa ovvero per ricavare locali di disobblio, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel rispetto della tipologia dell'edificio principale.

Art. 8a
Norme generali per la tutela del paesaggio e l'uso dello spazio rurale

1. Ambiti soggetti a particolari prescrizioni

Gli ambiti consistono nelle diverse parti del territorio, che, in ragione delle specifiche caratteristiche ambientali e d'uso, sono assoggettate a particolari norme. Essi riguardano:

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
- Ambiti di particolare tutela A.A.A.

In tali ambiti, l'attuazione delle previsioni del P.R.G. è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, l'alterazione delle pendenze preesistenti e l'eliminazione di elementi naturali quali cotico erboso, cespugli, ecc..., che influiscono sulla consistenza del terreno e sul sistema delle acque, rientrano nelle previsioni dell'art. 1 R.D.L. 30.12.1923 n° 3267 e quindi sono interventi da sottoporre al potere di prescrizione.

Nell'utilizzazione urbanistica delle aree agricole soggette a vincolo idrogeologico è obbligatorio che i progetti di costruzione siano accompagnati da una relazione tecnica sulla compatibilità della richiesta.

Ambito agricolo ad elevata valenza ambientale (A.A.A.)

L'ambito agricolo A.A.A. comprende quelle porzioni di territorio che presentano caratteristiche morfologiche di valore ambientale-paesaggistico e dove ancora è leggibile la tessitura agraria del secolo scorso con presenza di fossi alberati, avvallamenti, baulature, siepi, essenze isolate ed in gruppi.

In detti ambiti non è consentita alcuna trasformazione del suolo eccezione fatta per:

- a) la realizzazione di interventi di pubblica utilità;
- b) l'esecuzione degli interventi agrotecnici ordinari e straordinari, ivi compreso l'impianto di coltivazione arboree da frutto o da legno;
- c) la realizzazione di miglioramenti fondiari, inerenti l'irrigazione ed il drenaggio;
- d) la realizzazione degli interventi di cui all'art. 4 e 7 L.R. 05.03.1985, n°24

2. Alberature e siepi

Gli insiemi arborei ed arbustivi formanti siepi ed alberate, 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.

3. 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 Livenza e Fiume, dei torrenti, 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.

5. 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.

6. Applicazione dei vincoli

Per ogni area i vincoli si sovrappongono alla classificazione di base nella sottozona di appartenenza.

Nelle zone classificate agricole ogni intervento viene disciplinato dalle Leggi Regionali 05.03.1985 n° 24 e n° 61/1985 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Il territorio rurale è classificato secondo le seguenti sottozone, come definite dalla Legge 24/85:

1. *Sottozone Zone E1:* Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata
2. *Sottozone Zone E2:* aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
3. *Sottozone Zone E3:* aree caratterizzate alternativamente o cumulativamente:
 - da un elevato frazionamento fondiario;
 - da una interstitialità o vicinanza al territorio non agricolo tale da creare limitazioni allo svolgimento di alcune attività agricole, ed in particolare all'allevamento del bestiame;
 - utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali
4. *Sottozone Zone E4:* aree caratterizzate da preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

① → VEDI VARIANTE

1. Sottozona E1

1.1 Interventi previsti

Oltre a quanto previsto dal successivo art. 8c nelle sottozone E1 sono ammessi gli interventi ai sensi degli artt. 4 - 6 e 7 della L.R. 24/85 e dai "gradi di protezione" ove previsti.

Non sono consentite nuove costruzioni per solo uso residenziale.

Sono ammesse le strutture destinate ad:

- a) annesso rustico, serra, allevamento zootecnico familiare, non intensivo, non suinicolo od avicunicolo, allevamento non di produzione zootecnica, impianto di acquacoltura, purché con superficie coperta non superiore a mq 500 per ogni struttura ed a mq 1.000 per azienda (compreso l'esistente ed al netto della superficie coperta ad usi abitativi);
- b) l'ampliamento delle strutture ad uso ricovero animali ed accumulo delle deiezioni appartenenti ad allevamenti zootecnici a carattere non intensivo ed utilizzate come tali alla data di adozione della variante di P.R.G. recepite la L.R. 05.03.1985, n°24 con superficie coperta non superiore a mq 500 per ogni struttura ed a mq 1000 per azienda (compreso l'esistente ed al netto della superficie coperta ad usi abitativi);
- c) il ricavo di impianti agro-industriali, con superficie coperta non superiore a mq 500, finalizzati esclusivamente alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, non in contrasto con le esigenze della conservazione ambientale, ottenuto esclusivamente da cambiamento di destinazione d'uso, senza ampliamento, di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., e non più funzionali alle esigenze per cui erano stati edificati.

A corredo della pratica tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per la costruzione o l'ampliamento di edifici per il ricovero di animali e deiezioni, per allevamenti non intensivi ed intensivi sono richiesti:

1. un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dimostrare l'eventuale contratto di consorzio, stipulato ai sensi dell'art. 2602 e segg. del Codice Civile, con il titolare dell'Azienda agricola ricevente;
2. un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti.

1.2 Prescrizioni normative

Nelle sottozone E1, i parametri di riferimento per le nuove costruzioni, ove consentite e gli eventuali ampliamenti, sono i seguenti:

- a) superficie lorda di pavimento degli annessi rustici non superiori al 5% della superficie del fondo rustico;
- b) altezza massima fuori terra: ml 6,50 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;
- c) distanza dai confini: non inferiore a ml 5,00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- d) distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml 10,00; per le altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/1985;
- e) distanza dalle strade: non inferiore a ml 5,00 salvo particolari allineamenti prescritti dalla concessione, su indicazione della Commissione Edilizia e in relazione ad altri manufatti o elementi arborei o arbustivi esistenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli, la distanza può essere ridotta a ml 3,00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/1985;
- f) non si dovranno abbattere, di norma, alberature di pregio.

2. Zona E2

2.1 Interventi previsti

Oltre a quanto previsto nel successivo art. 8c nelle sottozone classificate "E2" sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 6 - 7 della L.R. 24/1985 nel rispetto dei "gradi di protezione", ove presenti.

2.2 Prescrizioni normative

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio.

I parametri di riferimento per le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono i seguenti:

a) superficie lorda di pavimento degli annessi rustici: non deve superare le seguenti % della superficie del fondo rustico:

- per fondi con superficie fino ad Ha 10 3,5%
- idem da Ha 10.00.01 a Ha 30 3%
- idem da Ha 30 in su 2,5%

Tali limiti possono essere superati unicamente a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la necessità delle opere ai fini produttivi.

Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla realizzazione di un progetto di riqualificazione del paesaggio agrario circostante, consistente nella messa a dimora di alberi autoctoni lungo i confini (con osservanza dell'art. 892 C.C.), lungo gli assi interpoderali, i fossi comuni o i margini stradali, in misura rispettivamente di un albero ogni 10 mc di nuova volumetria o di volumetria soggetta a cambio di destinazione d'uso.

- b) altezza massima fuori terra: ml 6,5 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;
- c) distanza dai confini: non inferiore a ml 5,00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- d) distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml 10,00 per le altre distanze valgono i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/1985;
- e) distanza dalle strade: non inferiore a ml 5,00 salvo particolari allineamenti prescritti dalla concessione, su indicazione della Commissione Edilizia e in relazione ad altri manufatti o elementi arborei o arbustivi esistenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli, la distanza può essere ridotta a ml 3,00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/1985;
- f) non si dovranno abbattere, di norma, alberature di pregio.

3. Zona E3

Oltre a quanto specificato nel successivo art. 8c, nelle sottozone classificate "E3" sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 della L.R. 24/1985 con l'esclusione degli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale (7° Comma art. 6) e nel rispetto dei "gradi di protezione" ove previsti.

I parametri di riferimento per le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono i seguenti:

- a) superficie lorda di pavimento degli annessi rustici: non deve superare le % della superficie del fondo rustico indicate per le sottozone E2. Tali limiti possono essere superati unicamente a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la necessità delle opere ai fini produttivi;
- b) altezza massima fuori terra: ml 7,00 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;
- c) distanza dai confini: non inferiore a ml 5,00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- d) distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml 10,00 per le altre distanze valgono i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/1985; è consentita la costruzione in aderenza;
- e) distanza dalle strade: non inferiore a ml 5,00 salvo particolari allineamenti prescritti dalla concessione; su indicazione della Commissione Edilizia e in relazione ad altri manufatti o elementi arborei o arbustivi esistenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli, la distanza può essere ridotta a ml 3,00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/1985;
- f) non si dovranno abbattere, di norma, alberature di pregio.

4. Sottozona E4

Nelle sottozone classificate E4 sono ammessi gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente nel rispetto dei "gradi di protezione" (se imposti), eventuali nuove costruzioni ad espansione, la conferma e l'ampliamento della residenza, l'installazione di attività economiche e commerciali e di servizi connessi alla residenza (piccolo artigianato di servizio, modeste attività strettamente legate alla produzione, conservazione trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, attività turistiche ed agrituristiche, aree per servizi ecc...) l'adeguamento o nuova costruzione di annessi rustici con l'esclusione degli allevamenti od insediamenti produttivi industriali di consistenti dimensioni.

E' ammessa la costruzione di nuovi fabbricati da destinare a piccoli allevamenti (si intendono quelli ovi-cunicoli per l'autoconsumo dell'azienda, quelli bovini per un numero di capi non superiore a 10 e quelli suini per un massimo di 5 capi).

Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso sopra esposte.

I parametri di riferimento per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, fatto salvo quanto specificatamente prescritto dai "gradi di protezione" imposti sono:

- a) residenze: volume minimo mc 200, volume massimo mc 800;
- b) annessi rustici: superficie coperta minima mq 30, max mq 300;
- c) altezza degli edifici: altezza massima ml 6,50, altezza minima ml 3,50.

E' facoltà della Commissione Edilizia imporre particolari allineamenti altimetrici in relazione ad un corretto inserimento del fabbricato nel contesto esistente;

d) distanza dal confine

distacco tra i fabbricati: la distanza dai confini non deve essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml 5,00. Nel caso di preesistenza e nel rispetto di particolari allineamenti indicati dalla Commissione Edilizia è consentita la costruzione in aderenza od in appoggio. Il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml 5,00. Per gli annessi rustici o al servizio della residenza. Restano sempre salvi i disposti di altre norme e regolamenti vigenti.

e) distanze dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 salvo particolari allineamenti imposti dalla Commissione Edilizia in relazione al corretto inserimento del fabbricato nel contesto esistente. Nel caso di strade non carrabili quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli, la distanza può essere ridotta a ml 3,00. Sono fatte salve le fasce di rispetto stradale previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/1985;

f) superficie coperta: per gli edifici residenziali la superficie coperta massima non può superare il 15% della superficie fondiaria asservita con un minimo di mq 85,00 per la residenza e di mq 30,00 per gli annessi al servizio della residenza stessa. Per le altre destinazioni, la superficie coperta non dovrà superare il 20% della superficie fondiaria asservita.

A) Natura degli interventi edilizi ed aventi titolo agli stessi

Gli interventi funzionali all'agricoltura sono quelli elencati all'art. 2 della L.R. 24/1985.

I soggetti aventi titolo a realizzare tali interventi sono quelli previsti dalla stessa Legge Regionale.

Per gli interventi edilizi, lo stato di imprenditore agricolo, nonché di addetto, coadiuvante o dipendente dell'azienda agricola, deve essere dimostrato secondo le norme vigenti

B) Edifici esistenti

Nel rispetto dei "gradi di protezione" assegnati e dei criteri generali di intervento per ogni edificio esistente, ivi comprese le unità residenziali non occupate o saltuariamente occupate, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e la ristrutturazione nonché, nel rispetto della presente normativa, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Tutti gli interventi previsti nel presente articolo sono in ogni caso subordinati al rispetto dei vincoli e ad altre eventuali limitazioni e prescrizioni conseguenti ai contenuti paesistici ed ambientali previsti dal P.R.G., nonché ai disposti dell'art. 7 della L.R. 24/1985.

C) Cambi di destinazioni d'uso

In tutte le sottozone agricole il cambio di destinazione d'uso è consentito per tutti gli edifici censiti/dagli elaborati del P.R.G. come "non più funzionali alle esigenze agricole"

Tali edifici potranno essere destinati a residenza, servizi, modesti laboratori o magazzini per mezzi tecnici od artigianali all'esclusivo servizio dell'agricoltura o alle attività agrituristiche e turistico direzionali.

D) 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.

E) Edifici scolastici rurali dismessi

Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso compatibilmente con le norme di zona del Piano.

F) 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.

Per quanto riguarda le attività commerciali si precisa che queste sono ammesse purché la vendita sia relativa alle sole tipologie produttive aziendali e delle quali almeno il 20% derivi da produzione diretta.

G) 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.

H) 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, l'altezza degli edifici da ricostruire è definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento, ove

possibile, a fabbricati consimili esistenti in zona. La destinazione d'uso deve essere conforme a quella consentita dalle norme relative alla tipologia di manufatti cui appartengono ed alla zona su cui insistono.

I) 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.

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

M) 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.

N) 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.

O) Agriturismo

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

P) 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, negli ambiti di particolare tutela (Biotipi) e nelle zone EI previsti ai precedenti Art. 8a e 8b.

Q) Zone estrattive esistenti

La regolamentazione dell'escavazione di inerti spetta all'Autorità idraulica competente che provvede al rilascio delle autorizzazioni o concessioni.

R) Recinzioni e cancelli

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

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo con rete metallica purchè 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.

S) 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 della Commissione Edilizia, 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 uno Strumento Urbanistico Attuativo anche con altre destinazioni d'uso purché assentite dal Consiglio Comunale e comunque non in contrasto con i valori ambientali del luogo.

T) Serre

Fatte salve le prescrizioni specifiche 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.

U) Allevamenti zootecnici a carattere intensivo

Detti edifici debbono distare dalle sorgenti idropotabili ml 5.00

Le concimaie devono distare d pozzi, acquedotti, fontane, corso d'acqua vincolati ex legge 1497 almeno 200 ml.

Esse possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

La distanza minima dei ricoveri e delle strutture di accumulo delle deiezioni di nuova edificazione dai preesistenti ricoveri e strutture di accumulo delle deiezioni di altri allevamenti zootecnici intensivi non può essere inferiore a ml 200.00 per allevamenti bovini, ml 300 per allevamenti avicunicoli e ml 500 per allevamenti suini.

Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi ad alto fusto, con interasse dei soggetti sulla fila non superiore a ml 5.00.

----- *** -----

ART. 9
Zone Territoriali Omogenee - D

Queste Z.T.O. sono suddivise in 2 categorie e precisamente:

A) le zone di conferma e/o proposizione di attività produttive e cioè:

Z.T.O. D1: destinate all'espansione degli insediamenti produttivi e relative strutture di servizio. Sono ammessi volumi abitativi entro il limite massimo di 500 mc per unità produttiva. Sono pure ammesse superfici per vendita diretta della produzione purché non superiori al 5% della superficie dell'unità produttiva con un massimo di 150 mq

Z.T.O. D2: destinate alle attività produttive esistenti ed utilizzabili anche come miste ivi compresi l'artigianato di servizio, i laboratori, le piccole attività ricettive e di servizio all'area, i magazzini e le autorimesse nonché le attività commerciali connesse purché di superficie non superiore al 50% della superficie produttiva. Sono ammessi volumi abitativi entro il limite di 450 mc per ogni attività produttiva mista.

Z.T.O D3: destinate al servizio del Parco del S.Bellino e quindi ad attività ricettive con relativi servizi, ivi comprese le attrezzature per la sosta, gli approdi ecc... E' ammessa anche la residenza stabile purché non superi il 20% del volume urbanistico ammesso.

L'edificazione si attua sia per interventi diretti sia con Strumento Urbanistico Attuativo. Oltre a quanto previsto dal punto 1 dell'art. 25 della L.R. 61/85, all'interno della superficie fondiaria debbono essere riservate a parcheggi e verde alberato rispettivamente almeno il 10% e 10% della superficie fondiaria stessa.

Nel caso di insediamenti commerciali e direzionali tali superfici possono essere utilizzate per il rispetto del punto 2 dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Per gli insediamenti alberghieri debbono essere previsti spazi parcheggio minimi pari a 1 un posto macchina ogni 4 posti letto o 4 posti per ristorazione.

In queste zone è ammessa la costruzione di tettoie a sbalzo, aperte, in adiacenza al corpo principale, della sporgenza massima di ml 5 per proteggere il carico e scarico delle merci e dei mezzi. Tali opere non rientrano nel calcolo dei parametri urbanistici.

B) Le zone ove insistono insediamenti produttivi parzialmente o totalmente incompatibili con il contorno edificato ed ambientale, talché si rendono necessari interventi di riconversione dei fabbricati e delle relative pertinenze. Tali aree si suddividono in due categorie e cioè:

Z.T.O. Dm/T: ove l'attività esistente è totalmente incompatibile.

Z.T.O. Dm/C: ove è opportuno trasferire l'attività esistente anche se questa non risulta essere totalmente incompatibile con la zona.

In queste aree le attività ammissibili sono quelle congruenti con l'intorno e quindi la residenza, il commercio e gli uffici, l'artigianato di servizio, il turismo e le attività ricettive in genere. L'edificazione è regolata dall'art. 3 e cioè, in alternativa:

- a) il riutilizzo dell'assetto planivolumetrico esistente senza aumenti di superficie e volume;
- b) l'intervento attraverso S.U.A. che determini, tassativamente, una redistribuzione planivolumetrica degli edifici dimensionalmente e tipologicamente omogenea con il contorno edificato (anche mediante demolizione totale dell'opificio esistente).

In attesa di trasferimento e/o cambio di destinazione d'uso per le attività esistenti, fatte salve le altre norme di legge, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria esclusivamente per gli interventi tecnicamente necessari per non danneggiare la produzione in essere.

ART. 10
Zone Territoriali Omogenee

Le Z.T.O. F sono individuate nelle tavole del P.R.G. attraverso una numerazione che ne specifica la destinazione. Tale destinazione può comunque essere ridefinita dal Consiglio Comunale a seconda delle necessità di intervento.

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 non venga superato il limite massimo di aumento del 20% dei parametri stessi.

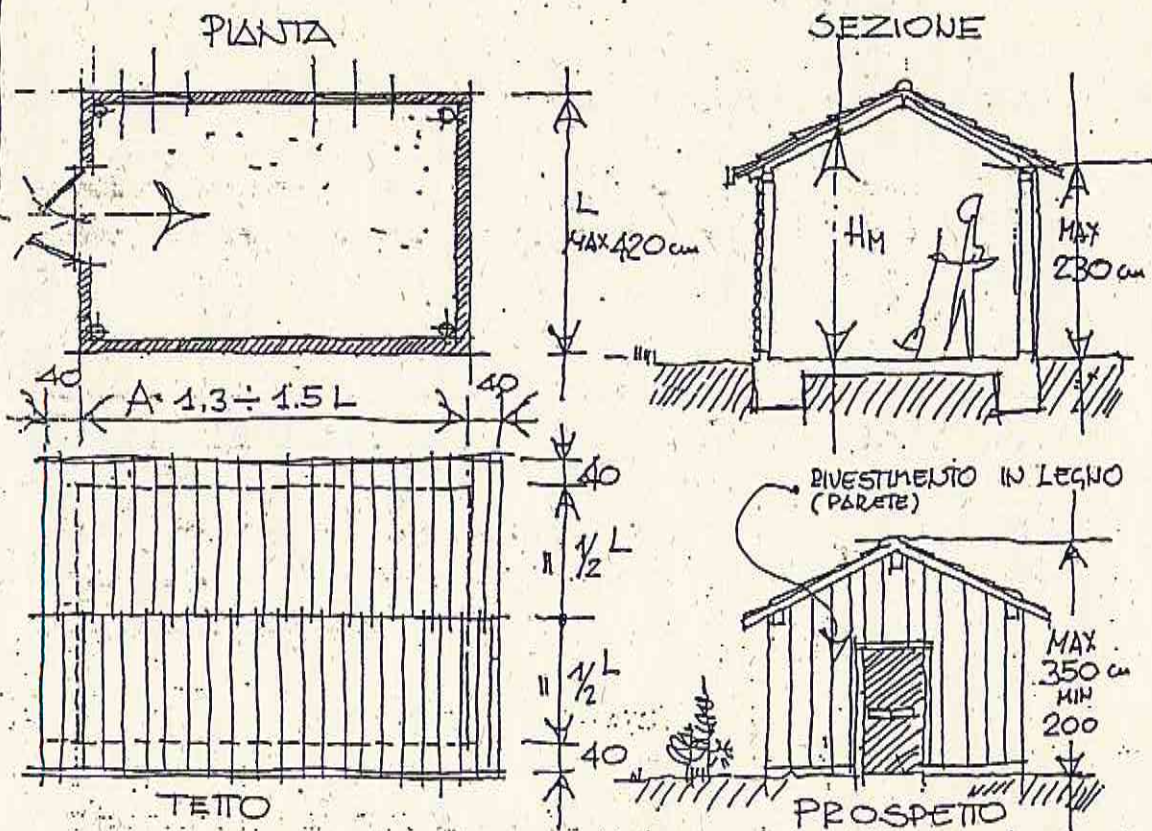
Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata ed il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistica, può comunque richiedere una preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo interessando tutta la zona.

L'area denominata "Parco del S. Bellino" ha una valenza turistico-ambientale di carattere regionale. Pertanto va sviluppata attraverso uno specifico studio specialistico di tutta l'area che può essere attuato, anche per stralci mediante strumenti urbanistici attuativi.

SCHEDA 1/CA

Costruzioni Accessorie

TIPOLOGIA
= DIMENSIONI



VOLUME DI RIFERIMENTO

$$V = H_M \times L \times A$$

H_M = altezza media

Art. III
COSTRUZIONI ACCESSORIE NELLE CORTILI SCOPERTI

1. Individuazione e destinazioni d'uso

Nelle zone residenziali già interessate da insediamenti esistenti (ivi comprese le Z.T.O. E4) 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

L'intervento non è ammesso ove specificatamente vietato dalle normative di zona (scoperti di edifici con gradi di protezione 1 - 2, zona di tutela paesaggistica ecc...).

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 planivolumetrici della Z.T.O. sulla quale insistono;
- b) **Ammissibilità** - E' 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 planivolumetrico 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.; per i nuovi edifici costruiti successivamente (che dovranno organicamente prevedere al loro intorno tali volumi) le costruzioni accessorie saranno consentite non prima di 8 anni dal rilascio dell'abitabilità relativa all'edificio di riferimento;

c) **Tipologia** - La tipologia e le dimensioni massime e minime ammesse sono quelle definite scheda I/CA allegata alla presente normativa.

La copertura deve essere a due falde con pendenza compresa fra il 25 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 della Commissione Edilizia valutare, il miglior inserimento edilizio ed urbanistico rispetto al fabbricato di riferimento ed al contesto urbanistico.

E' 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.
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 è di m 5.00, o a confine con accordo 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 dagli edifici è di ml 10.00.
E' inoltre ammessa la costruzione a confine anche nel caso di accorpamento di più unità interessanti le rispettive proprietà.
- g) **Collocazione** - Sarà cura della Commissione Edilizia individuare, nei singoli ambiti, orientamenti ed organizzazioni planimetriche omogenei e di impatto visivo il più ridotto possibile congruamente con le disponibilità di area scoperta.

Art. 12
EDIFICABILITÀ E SICUREZZA DEI MANUFATTI

Oltre all'osservanza di tutte le norme vigenti ed in particolare quelle relative all'edificazione in zona sismica ed 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. e specificatamente alla "carta delle penalità ai fini edificatori" alla scala 1:5000 (riportata sulle tavole della zonizzazione) che suddivide il territorio comunale in 3 classi e cioè:

- 1) terreno mediocre
- 2) terreno scadente
- 3) terreno pessimo

Per tutti gli interventi deve comunque essere prodotta un'adeguata sezione stratigrafica dei terreni di fondazione accompagnata, se necessario, da specifiche perizie geologiche.

Nelle zone di "terreno scadente" e "terreno pessimo" l'edificazione è subordinata ad una specifica perizia geologica e/o geotecnica così come previsto dalle norme vigenti.

Detti elaborati debbono far parte ed essere contestualmente allegati agli elaborati di progetto.

1. criteri di individuazione

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n° 61/1985 integrato con i D.P.R. 495/1992 e D.P.R. 147/1993 e succ. modifiche il P.R.G. individua e detta norme integrative per le seguenti zone di tutela e fasce di rispetto:

- fasce di rispetto stradale e ferroviario;
- aree di rispetto cimiteriale;
- aree soggette a dissesto idrogeologico esondazioni e con caratteristiche geologiche e morfologiche tali da non essere idonee per nuovi insediamenti;
- aree boschive;
- aree di interesse, ambientale biotopi, paesaggio agrario, ecc...) zone umide, aree golenali.

Salvo specifiche prescrizioni previste nelle tavole di P.R.G. alle scale 1:5000 a 1:2000 le fasce di rispetto:

- **fluviale** sono delimitate come previsto dal punto 6 dell'art. 27 della L.R. 61/85 e dall'art 3 delle presenti norme;
- **stradale** sono aggiornate e/o modificate automaticamente su deliberazione dell'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dai D.P.R. 495/92 e 147/93 e successive modifiche.

2. Interventi previsti

Nelle fasce di rispetto stradale, fluviale, ferroviario 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.

X Le aree di verde privato vincolato (appositamente campite nelle tavole di progetto) sono aree agricole di massima tutela paesaggistico visiva 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. È ammessa l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere ecc... nonché attrezzature connesse con il giardinaggio.

Nelle aree dotate di apposita campitura la prevista alberatura ha lo scopo di formare un schermo visivo in grado, di mitigare l'impatto contestuale dato dalle preesistenze insediative.

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.

Per le altre aree di tutela individuate valgono le specifiche norme di P.R.G.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto e tutela sono compatibili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri di edificabilità previsti per ciascuna zona.

ART. 125

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE EDILIZIE
CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

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 il 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.

Altezza massima
delle fronti:

è l'altezza massima del fronte dell'edificio (o dei corpi di fabbrica che lo compongono) così misurata e riferita:

- quota minima: quota definita dal punto c dell'art. 19.3 del Regolamento Edilizio
- quota massima: è la quota media dei punti individuati dall'incrocio tra il filo esterno della muratura perimetrale e l'intradosso del relativo sporto del tetto (escluse eventuali cornici o modanature ecc...)
- fronte di riferimento: è quello individuato con apposito simbolo grafico su uno o più lati definenti il perimetro del sedime edilizio ammesso nelle planimetrie di P.R.G.

Fronti edilizi principali:

sono gli allineamenti previsti dalle 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. 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:

per andamento delle coperture si intende l'orientamento delle linee di colmo ove si raccolgono le falde del tetto. Tale indicazione è di norma complementare a quelle relative ai sedimi ed ai fronti edilizi;

Progettazione unitaria:

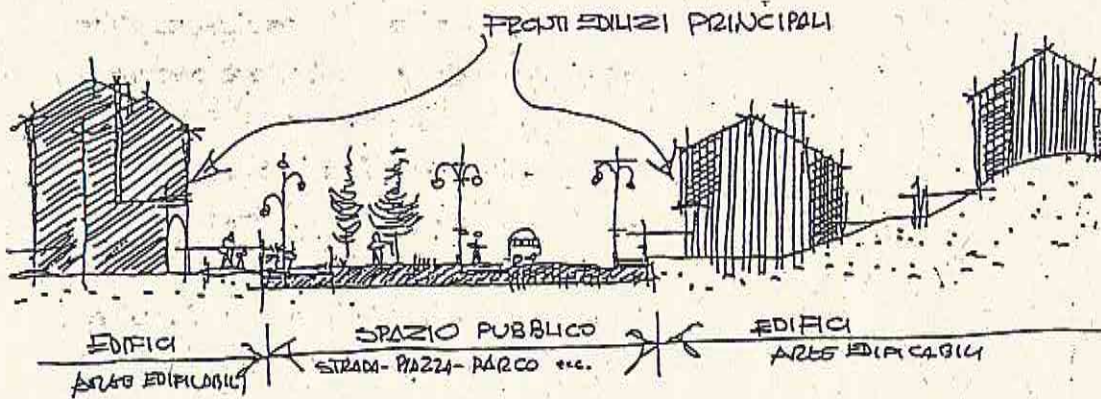
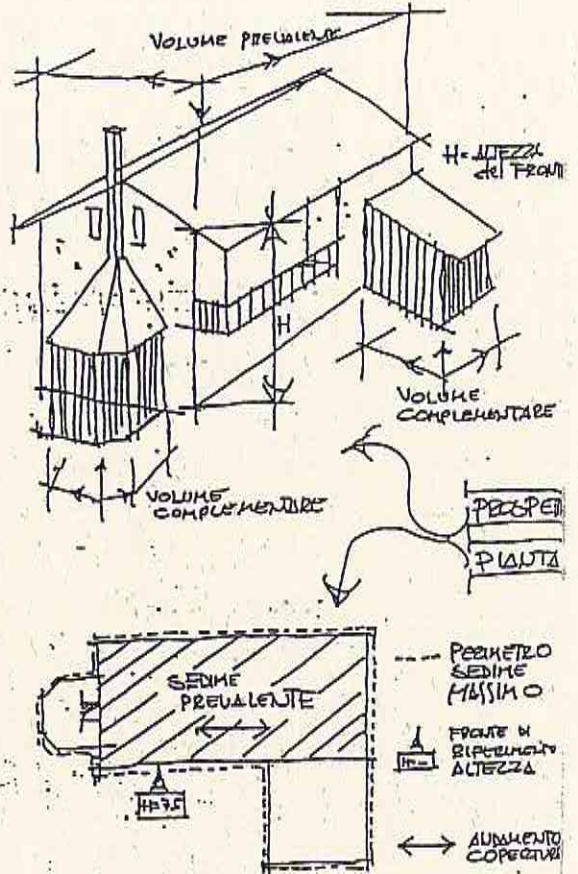
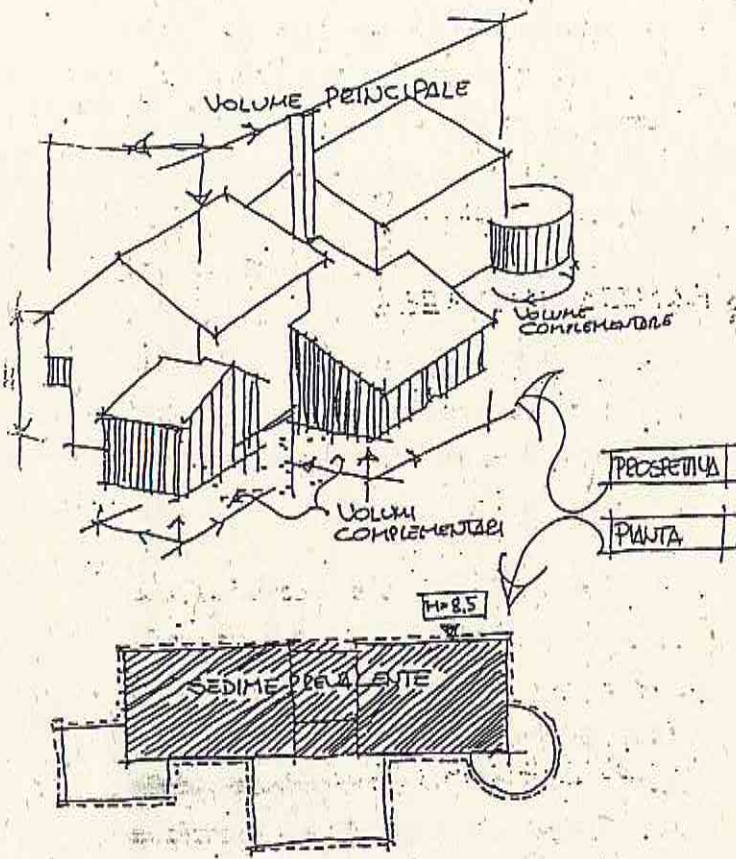
Si definisce "progettazione unitaria" la progettazione di massima (scala 1:200) relativa a più edifici quando non sia possibile a giudizio della C.E. la richiesta di concessione unitaria o contemporanea. Tale progettazione viene redatta dalla Ditta interessata a procedere nella realizzazione per stralci, o dal primo richiedente se l'intervento globale interessa diverse Ditte. L'approvazione dal parte della C.E. degli elementi costitutivi essenziali, rappresenterà un vincolo a tutta l'edificazione interessata dalla progettazione unitaria.

Grado di protezione dell'edificio:

si definisce grado di protezione di un edificio l'insieme di norme che individuano gli interventi ammessi per l'edificio stesso o parte di esso secondo quanto disposto al successivo art. 14b.

DEFINIZIONI

ESEMPLIFICAZIONI GRAFICHE



Annesso rustico:

è definito dal punto e) dell'art. 2 della L.R. n° 24/1985 con la seguente prescrizione:

- l'annesso rustico è ordinato alla funzione produttiva del fondo e come tale deve essere dotato di paramenti di finitura realizzati con materiali tradizionali "poveri" lavorati al grezzo. Non sono ammessi bagni, ma solo eventuali servizi igienici con doccia, lavandini e water con superficie non superiore a mq 2 per ogni servizio. Le bucature perimetrali debbono chiaramente essere funzionali alle attività agricole e dotate dei soli serramenti necessari a tale uso ed alla sicurezza del manufatto.

Ambito di intervento urbanistico unitario:

si definisce ambito di intervento urbanistico unitario quella parte di territorio specificatamente individuata nelle tavole di P.R.G. alle scale 1:1000/2000, direttamente dotata, all'interno del suo perimetro, delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria. L'individuazione dell'ambito ha lo scopo specifico di evitare la polverizzazione e dispersione delle aree di standard primari nonché di ottimizzare la funzionalità delle stesse. Lo sviluppo dell'ambito può avvenire in attuazione diretta delle previsioni di P.R.G. o mediante Strumento Urbanistico Attuativo ed anche per stralci esecutivi (comparti). La perimetrazione dell'ambito ha solo fini di pianificazione urbanistica e non va ad incidere sulla quota parte di urbanizzazione a carico dell'ambito stesso.

2. Caratteri planivolumetrici degli edifici ed organizzazione delle zone

2.1 Individuazioni e prescrizioni

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.

Tali elementi sono indicati nelle planimetrie in scala 1:1000/2000/5000 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, 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 nell'art. 14c;
- i volumi edilizi previsti, nel rispetto delle norme delle singole Z.T.O., sono conseguenti al tipo di sedime come definiti al precedente paragrafo 1 "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;
- ove specificatamente indicato nelle planimetrie gli ambiti urbanistici unitari vanno sviluppati mediante Strumenti Urbanistici Attuativi;
- le dotazioni aggiuntive di spazi attrezzati per il gioco ed il parco di cui all'art. 26 della L.R. 61/85 vanno individuati e collocati all'interno delle zone residenziali di nuova formazione solo se specificatamente previsti dal P.R.G. con gli ambiti di intervento urbanistico unitario soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo. Per le altre zone tale dotazione è direttamente prevista dal P.R.G. in altre aree (Parco del S.Bellino);
- le aree destinate dal P.R.G. a parcheggi (st. d) o a parco, gioco e sport (st. c) debbono intendersi aree di standards primario ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 solo se individuati all'interno dei perimetri delle singole Z.T.O. (nelle tavole del Piano).

2.2 Modalità di intervento ed attuazione P.R.G

Il P.R.G. si attua in maniera diretta ed attraverso gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) previsti dalle leggi vigenti.

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 e deve essere realizzata la relativa quota parte delle urbanizzazioni di competenza che sono scomputabili (attraverso convenzioni di cessione o vincolo di uso pubblico) dagli oneri di urbanizzazione in base ai parametri di costo stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale sui prezzi medi di mercato al momento vigenti.

Nel caso di attuazione attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo dette prescrizioni possono essere modificate anche ai sensi della L.R. 47/93 purché non venga alterato l'impianto urbanistico generale previsto e fatte salve le altre prescrizioni di Z.T.O.

Nelle aree individuate dagli ambiti di intervento urbanistico unitario il P.R.G. si attua:

- a. attraverso lo S.U.A. ove specificatamente imposto dal Piano;

b. in maniera diretta ove previsto dal Piano in alternativa qui è comunque sempre possibile l'uso dello S.U.A.

Gli ambiti di intervento urbanistico unitario possono essere attuati per stralci attraverso comparti autonomamente funzionali ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85 sia nei casi di intervento diretto, che in quelli con S.U.A.

La funzionalità del comparto può anche prescindere parzialmente od in toto dalla presenza nella stessa della quota parte di standards primari.

In questo caso i soggetti attuatori del comparto stesso debbono realizzare e cedere (o vincolare ad uso pubblico) la quota parte di standard ed urbanizzazioni previsti dal P.R.G. e/o dallo S.U.A. in altra area, ma sempre all'interno dell'ambito urbanistico unitario.

L'individuazione del comparto individua anche la relativa quota parte di urbanizzazioni. Nel caso l'ambito non preveda la realizzazione diretta degli spazi per il gioco ed il parco di cui all'art. 26 della L.R. 61/85, i relativi oneri vanno monetizzati per la quota parte.

Per quota parte di competenza si intende quella parte di opere previste per tutta l'area servita, direttamente proporzionale alla superficie fondiaria di competenza in relazione al volume potenzialmente edificabile.

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.

In tutte le zone già edificate (anche parzialmente) ove sia dimostrata l'impossibilità, per l'esiguità dello spazio disponibile, di reperire direttamente le quantità di standards necessari per le attività commerciali, direzionali e ricettive, è possibile utilizzare le quantità di standards eventualmente già specificatamente previste dalle tabelle di calcolo del dimensionamento del Piano [superficie lorda di pavimento (32)] depurate delle quantità necessarie alle attività in essere.

Tali standards vanno realizzati e ceduti al Comune (o vincolati ad uso pubblico) a cura e spese del soggetto richiedente l'intervento.

Le modalità di utilizzo di detti standards vengono stabilite con apposito Regolamento Comunale e/o dal Piano Commerciale Comunale.

3. Reti ed impianti infrastrutturali

3.1 Criteri di individuazione

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

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

In caso di contraddizione tra le informazioni date dalle diverse planimetrie, sono valide quelle date dalle planimetrie a scala maggiore (scala 1:2000 prevale su scala 1:5000).

3.2 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 lievi 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 modificati in fase di progetto, solo sulla base di esaurienti motivazioni tecniche che ne comprovino l'impossibilità o l'incongruenza di realizzazione;

- 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 Strumento Urbanistico Attuativo. Le possibilità di modifiche di adeguamento funzionale previsti ai precedenti punti a) e b) non costituiscono variante al P.R.G.

3.2.1 La classificazione delle 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 a scorrimento veloce:**

Per queste la sezione stradale tipo è comunque individuata in fase di progettazione dai relativi Enti Gestori nel rispetto di quanto previsto dalle planimetrie del P.R.G. in scala 1:1000/5000;

- 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 deve essere 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 debbono essere mantenute nelle attuali condizioni previa adeguata 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 e conformi a quelli già presenti nello specifico luogo di costruzione ad insindacabile giudizio della C.E. 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 fluidità del traffico veicolare. Fermo restando il principio espresso al primo capoverso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, 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**: 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. I percorsi individuati nelle tavole di P.R.G. hanno carattere indicativo: la loro esatta definizione è demandata ai relativi progetti esecutivi.

8) **parcheggi**: il P.R.G. individua delle aree a parcheggio d'uso pubblico (sia primarie che secondarie) nelle varie aree del territorio. 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 con una superficie minima di stazionamento pari a ml 2.5 x 5. A questa superficie vanno aggiunti gli adeguati spazi di manovra (che fanno parte degli standards);
- la pavimentazione deve essere dello stesso tipo della strada di servizio o di tipo a minore impatto visivo nel rispetto di collaudati standard di pulizia e scolo delle acque superficiali (es. graticci a scomparsa, superfici erbate consolidate ecc...).

3.3 Reti Tecnologiche

Reti tecnologiche: negli elaborati grafici del P.R.G. sono individuati i tracciati generali delle reti tecnologiche esistenti e di progetto. Per questi 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 sentita la Commissione Edilizia, può richiedere la VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

Sono comunque vincolanti le eventuali prescrizioni specificatamente previste dalle norme del P.R.G. per le singole Z.T.O.

ART. 14b

**CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE EDILIZIE,
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 in scala 1:1000, 1:2000, 1:5000 del P.R.G., sono disciplinati dalle norme di intervento corrispondenti ai "*Gradi di protezione*" 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 senza ricostruzione

Grado 8 - Ristrutturazione urbanistica

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 la Commissione Edilizia 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. ne prevede la conservazione completa degli elementi formali-strutturali e dell'organizzazione funzionale anche in rapporto con l'ambiente circostante con interventi motivati, ove possibile, sulla base 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 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, poggiole, camini ecc...);
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica, (consolidamento delle murature, cordoli), vanno eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; 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 superfettazioni 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 relativi all'organismo architettonico ed al suo restauro;
- b) gli interventi potranno essere effettuati, per le parti sostituite, 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; potranno essere sostituiti elementi dei muri di spina e modificati i muri divisorii interni; l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; in caso di sconvolgimento sono ammesse nuove aperture progettate in armonia con il contesto;
- d) 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 sempre ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale (impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari, ecc...);

- h) negli spazi esterni di pertinenza (corti, giardini, ecc...) devono essere mantenuti gli elementi arborei ed arbustivi di pregio e demolite le superfetazioni di ogni genere; 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 potranno essere eseguiti anche con tecnologie innovative;
- i) non è ammesso alcun aumento di volume ad eccezione di quanto previsto all'ultimo capoverso del punto d) nella misura massima di mc 60 e 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 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'insieme 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 abbaini e lucernai secondo quanto previsto dalle norme.

- 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;
- 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) sono ammessi aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali da sviluppare sui fronti secondari, nel rispetto della tipologia originaria e dell'impianto planivolumetrico esistente in misura non superiore al 20% del volume complessivo considerato come previsto dalle norme. Per le unità aventi volume compreso tra 300 e 420 mc è comunque ammesso un aumento fino al massimo di 500 mc totali (esistente + ampliamento).

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 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, devono 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 salvaguardando le caratteristiche architettoniche d'insieme 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. In assenza od in caso di alterazione, dovranno essere ripristinati gli elementi formali tipici locali quali pendenza delle falde, poggiosi, forature così come previsto dalle specifiche norme;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (con consolidamento delle murature, cordoli), potranno essere eseguiti anche con tecnologie innovative;
- 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) sono ammessi aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali, da sviluppare sui fronti secondari, nel rispetto della tipologia originaria e dell'impianto planivolumetrico esistente in misura non superiore al 20% del volume complessivo considerato. Per le unità aventi volume compreso tra 300 e 420 mc è comunque ammesso un aumento fino al massimo di 500 mc totali (esistente + ampliamento);
- m) 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. La sopraelevazione non va conteggiata negli aumenti di volume

previsti al precedente punto l) solo nel caso che l'innalzamento del colmo del tetto, rispetto all'esistente, non superi i due metri.

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 parziale o totale del corpo di fabbrica con ricostruzione, rispettando i sedimi e le volumetrie esistenti o previsti dal P.R.G. e assicurando, quando esista, la continuità con gli edifici circostanti;
- 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 nel rispetto delle prescrizioni normative;
- 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) sono ammessi aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali, nel rispetto della tipologia originaria e dell'impianto planivolumetrico esistente in misura non superiore al 20% del volume complessivo considerato. Per le unità aventi volume compreso tra 300 e 420 mc è comunque ammesso un aumento fino al massimo di 500 mc totali (esistente + ampliamento);
- m) 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. La sopraelevazione non va conteggiata negli aumenti di volume previsti al precedente punto l) solo nel caso che l'innalzamento del colmo del tetto, rispetto all'esistente, non superi i due metri.
- n) la concessione per attuare l'intervento attraverso la demolizione e la ricostruzione è subordinato ad un parere preventivo favorevole della Commissione Edilizia. La richiesta dovrà essere motivata da una esauriente documentazione tecnico-fotografica che evidenzi in dettaglio le caratteristiche dell'edificio ed il suo eventuale degrado.

7. 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. Per questi è prevista la sola demolizione e la sistemazione dell'area scoperta risultante secondo le specifiche normative di P.R.G.

8. Ristrutturazione urbanistica con nuova edificazione

Il grado di protezione "Ristrutturazione^{EDIZIONE} urbanistica" si applica ad edifici o porzioni di tessuto urbano che sono interessati da una ridefinizione e/o un completamento planivolumetrico della situazione esistente. Il P.R.G. individua negli specifici elaborati alla scala 1:1000 due tipi di intervento:

- gli interventi di ampliamento imposti per alcuni edifici esistenti individuati sulla base di un armonico completamento dell'insieme urbanistico;

- gli interventi di nuova edificazione indipendente ed a completamento della situazione esistente.

Per i primi valgono le seguenti prescrizioni:

- a) il sedime dell'ampliamento è quello indicato nelle tavole di P.R.G. e può essere raggiunto anche per stralci successivi;
- b) l'intervento deve essere realizzato conformemente alle prescrizioni del grado di protezione dell'edificio in ampliamento;
- c) la volumetria realizzabile è quella automaticamente definita dai precedenti punti a) e b) indipendentemente da quanto specificato dal grado di protezione dell'edificio in ampliamento tenendo presente che le falde di copertura dovranno essere in continuità complanare con quelle esistenti o previste per l'edificio in ampliamento;
- d) l'ampliamento dovrà comunque conformarsi come equilibrato completamento planivolumetrico dell'edificio originario e quindi la relativa progettazione dovrà riferirsi a tutto l'insieme edificio esistente-ampliamento.

Per i secondi (nuova edificazione indipendente) le tavole di P.R.G. individuano il sedime massimo ammesso, l'altezza massima dei fronti, l'andamento delle falde di copertura e conseguentemente la volumetria realizzabile. Questi devono 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.

Variazione del grado di protezione

Nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza del grado di protezione imposto, mediante una documentazione di carattere geologico, statico ed architettonico, con allegata perizia asseverata da un Tecnico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, disporre la variazione dei gradi di protezione 3, 4, 5 previsti nelle tavole di progetto originarie.

Variazione di sedime

Limitatamente agli edifici esistenti o di nuova costruzione con grado di protezione 5, 6 e 8 su presentazione di documentate motivazioni di carattere geologico, statico, igienico ed ambientale, con allegata perizia asseverata da parte di un Tecnico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale su parere conforme della Commissione Edilizia, consentire variazioni di sedime rispetto a quelli originari sempreché ciò non alteri l'impostazione urbanistica del P.R.G.

La stessa facoltà può essere sempre direttamente usata dall'Amministrazione Comunale nel caso ravvisi la necessità di migliorare, in fase esecutiva, la pratica attuazione di interventi pubblici (viabilità, standards, ecc...) e nei casi contemplati dalle specifiche normative di zona.

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 dall'Amministrazione Comunale su proposta della Commissione Edilizia con riferimento ad edifici consimili insistenti sulla zona stessa.

Elementi significativi

Vanno 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. 146
CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE EDILIZIE:
SUSSIDI OPERATIVI

I sussidi operativi di seguito esposti hanno funzione di integrazione delle prescrizioni progettuali e di zona specificatamente previste dal P.R.G., con lo scopo di garantire un'adeguata qualità urbana ed ambientale nell'attuazione dei diversi interventi su tutto il territorio comunale.

1 Prescrizioni generali di intervento sull'edificato esistente

Le prescrizioni ed indicazioni di seguito riportate sono vincolanti per tutti gli edifici aventi grado di protezione 4 - 5 - 6 - 8 nonché per tutti gli altri edifici antichi o recenti che posseggono comunque caratteristiche tipologiche in continuità con le tradizioni del luogo. 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.

Facciate

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 (Tavola n° 1).

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 originari.

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

Ampliamenti

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. Nel caso l'ampliamento interessi 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...). Per gli edifici esistenti ed ampliabili posti tra loro o dai confini a distanze inferiori a quelle previste dalle norme è ammessa la sopraelevazione mantenendo le distanze esistenti purché le altezze della fronte prospiciente non venga incrementata per più di 2,7 metri e fatti salvi i diritti di terzi.

Particolari costruttivi

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...);
- tipi di superfici degli intonaci e tinteggiature. Le tinteggiature saranno di norma realizzate con colori compatibili con limitato uso del bianco che di norma va usato solo per piccole parti specifiche (cornici, risalti ecc...);

- manti di copertura e dimensioni degli sporti dei tetti. Per i manti di copertura è previsto l'uso dei coppi od altri materiali simili per forma, colore ed orditure. La C.E. 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. Nelle Z.T.O. A i nuovi abbaini devono essere o 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 lucernai non deve superare 1/15 della superficie del tetto sporti esclusi;
 - muri di cinta in pietrame, ciottolame o mattoni generalmente a vista od intonacati con malta.

2. 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.

I serramenti e gli scuri devono essere preferibilmente, fatto eccezione per particolari tipologie edilizie quali edifici commerciali e produttivi, in legno.

Le ringhiere ed i parapetti devono essere preferibilmente in legno naturale e mordentato o metallo. Di norma è vietato il rivestimento dei timpani di facciata con tavole in legno (perlinature). Nelle Z.T.O. E in tutti gli 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.

La Commissione Edilizia 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 la Commissione Edilizia può indicare, con motivato e puntuale giudizio, l'eventuale soluzione correttiva da adottare.

3. 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

A) INVOLUCRO	A1 - Chiusure verticali	A1/1 - Opache A1/2 - Trasparenti	
	A2 - Chiusure orizzontali	A2/1 - Opache A2/2 - Trasparenti	
	B) STRUTTURA	B1 - Chiusure verticali	
		B2 - Chiusure orizzontali	B2/1 - Interni B2/2 - Esterni
B) PARTIZIONI	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

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

B1

- a) tipo
- b) dimensioni significative

B2/2

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

C1/2

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

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

A2/2

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

B2/1

- 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

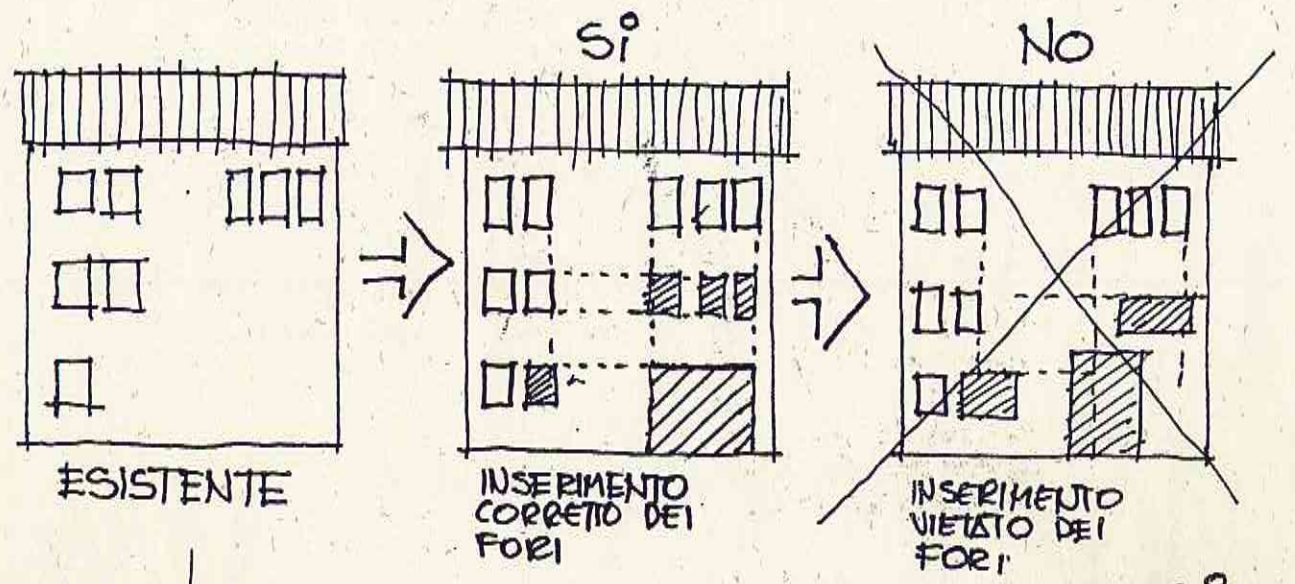
C2

- 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

TAVOLA SUSSIDI OPERATIVI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

INDICAZIONI PRESCRITTIVE



FINESTRE/APERTURE TRADIZIONALI H/L da 1,4 a 1,7

