

REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI BELLUNO



COMUNE DI
SAN GREGORIO NELLE ALPI

P.R.G.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di S. Gregorio nelle Alpi formato ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, comprende tutto il territorio comunale che è vincolato all'osservanza delle presenti Norme di attuazione e delle indicazioni contenute nella planimetria di Piano in scala 1:5.000, negli stralci in scala 1:1.000, nonché ai vincoli idrogeologici, paesaggistici, militari forestali, ecc. e all'osservanza del Piano Commerciale ai sensi della legge 426 dd. 11.6.1971; inoltre deve essere conforme alla **L.R. n. 40 del 2.5.1980**¹ e alla L.R. n. 80 del 31.5.1980.

Art. 2

Il P.R.G. si compone dei seguenti elaborati²:

- 1) relazione generale comprendente:
 - a) analisi dello stato di fatto
 - b) cenni storici
 - c) analisi della tipologia
 - d) criteri di impostazione del P.R.G., relativa descrizione dei nuclei e scelte progettuali specifiche.
- 2) norme tecniche di attuazione
- 3) censimento delle case sparse (schede con riferimento alla tav. 3 degli elaborati grafici).
- 4) Studio geologico
- 5) Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole:
 - tav. 1 inquadramento 1:50.000
 - tav. 2 corografia 1:25.000
 - tav. 3 analisi delle case sparse
 - tav. 4 planimetria degli elementi caratterizzanti 1:5.000
 - tav. 5 zonizzazione 1:5.000
 - tav. 6 descrizione dei nuclei (numerati da 1 a 18 a campitura bianca e segno continuo nella tav. 5) 1:5.000, comprendenti:
 - a) analisi dello stato di fatto
 - b) zone omogenee e area di degrado
 - c) zonizzazione di progetto
 - d) scheda del censimento dei nuclei

Art. 3 - Interpretazione delle norme di attuazione e loro applicazione

L'interpretazione delle presenti norme va fatta in coerenza con gli obiettivi espliciti di piano.

Spetta al Sindaco³ verificarne la corretta applicazione avvalendosi della consulenza della Commissione Edilizia o di Organi del Consiglio Comunale (Commissioni Consiliari) o dell'intera Amministrazione Comunale nei casi di maggiore importanza per l'interesse pubblico.

Art. 4 - Applicazioni del P.R.G.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e delle leggi regionali, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione e del regolamento edilizio.

Gli immobili che alla data di adozione del presente P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 5 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica, edilizia e morfologica del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco⁴.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli

¹ la legge Regionale 40 del 02.05.1980 è stata interamente sostituita dalla L.R. 61 del 27.06.1985

² mancano le indicazioni di cui alla tav. 14 della circolare_____ sulla cartografia unificata

³ ora Responsabile Ufficio Tecnico Comunale (art. 51 comma 3 lett. h) L. 142/90); (TAR Liguria sez. I ord 22/01/98 n.65)

⁴ vedi nota 3

edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art. 7 a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposita convenzione, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 5.1 - Manutenzione straordinaria

Consiste in opere dirette alla sostituzione di parti interne o esterne del fabbricato, o alla sostituzione di impianti tecnologici, senza aumento delle superfici, misurate rispetto le murature perimetrali esterne.

La manutenzione straordinaria non deve comportare modifiche delle facciate o delle coperture neanche per quel che riguarda i materiali, né della disposizione interna degli spazi, se non nel limite di quanto necessario per ricavare i volumi relativi agli impianti tecnologici, ai sensi della legge n. 457 del 5.8.78.

Art. 5.2 - Restauro

Consiste in opere dirette alla sostituzione, anche con diverse tecniche e materiali, di parti interne o esterne del fabbricato, ed al consolidamento dell'edificio, senza modificazione dell'impianto strutturale originario e senza aumento delle superfici misurate rispetto le murature perimetrali esterne.

Nel rispetto dell'impianto distributivo generale, all'interno dei singoli alloggi o dei locali o dei gruppi di locali destinati alle singole unità produttive sono consentite quelle modificazioni, che siano necessarie per il miglioramento igienico e funzionale e per la eventuale variazione della destinazione d'uso ai sensi della legge n. 457 del 5.8.78.

Art. 5.3 - Ristrutturazione

Consiste in opere dirette alla sostituzione, con diverse tecniche e materiali, di parti interne o esterne del fabbricato, ed al consolidamento dell'edificio, con modificazione dell'impianto strutturale originario, senza aumento delle superfici, misurate rispetto le murature perimetrali esterne.

L'intervento di ristrutturazione comporta la modificazione dell'impianto distributivo generale e delle singole unità immobiliari.

L'intervento di ristrutturazione può comportare aumento di volume nei limiti dettati dalle presenti norme, ai sensi della legge n. 457 del 5.8.78.

Art. 5.4 - Nuova edificazione

Consiste nella realizzazione di edifici, sopraelevazione o ampliamenti degli stessi, tanto su lotti liberi che su lotti già edificati, previa eventuale demolizione totale o parziale dei fabbricati esistenti, ai sensi della legge n. 457 del 5.8.78.

Art. 5.5 - Interventi di trasformazione

Consistono nella realizzazione di opere o manufatti destinati alla modificazione della morfologia del territorio e dell'ambiente, ai sensi della legge n. 457 del 5.8.78.

Art.6 - INDICI URBANISTICI

- 1) **La superficie territoriale (ST):** comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista da questo strumento urbanistico, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessaria agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dai piani regolatori comprensoriali, intercomunali, comunale alla rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse, ai fini del computo delle ST: le aree in esse comprese di proprietà o di uso pubblico; **le aree già conteggiate quali pertinenze sature di interventi edificatori;** le strade aperte al pubblico da oltre 3 anni.
- 2) **La superficie fondiaria (SF):** è costituita dalla parte della superficie territoriale, di pertinenza del singolo edificio.
Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi di pertinenza delle singole abitazioni e quindi non computabili come opere di urbanizzazione.
- 3) **L'indice di fabbricabilità territoriale (IT):** esprime il volume massimo o minimo in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (ST), di cui al precedente punto 1.
- 4) **L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF):** esprime il volume massimo e minimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (SF) di cui al precedente punto 2.
- 5) **La densità territoriale (DT):** esprime il rapporto fra il numero di abitanti insediati o insediabili di una zona e al sua superficie territoriale (ST) espressa in mq.

- 6) **La densità fondiaria (DF):** esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una data zona e la sua superficie fondiaria (SF) espressa in mq.
- 7) **Il rapporto di copertura (Q):** esprime il rapporto di percentualità esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (SF).

Art. 7 - Indici edilizi.

1) (SU) Superficie utile.

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.) Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta Sc se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzai, le autorimesse e cantine con relative scale d'accesso che non emergano rispetto al piano terreno più di 70 cm. e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio. Negli edifici esistenti alla data d'adozione del P.R.G. sono esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni non a carattere stabile, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni abusive.

2) (SC) **Superficie coperta.**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuoriterza e dotate di copertura ad una quota media mappale di ml. 1.20 dal terreno. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1.20 e le scale aperte.

3) (RC) **Rapporto di copertura.**

La percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) (H) **Altezza del fabbricato.**

E' la differenza fra la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile e la quota media del terreno naturale prima dell'intervento. Nel caso che l'edificio sia filo strada e in arretramento da esso di non oltre 5 m. la quota di riferimento è la quota di spiccatto del marciapiede o della sede stradale.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

5) (V) **Volume del fabbricato**

Pari al volume del solido emergente dal terreno ad eccezione delle logge e dei portici rientranti non più di ml. 1.20 dei porticati destinati a passaggio ed uso pubblico e dei volumi tecnici: vani di scale ed ascensori emergenti dall'ultimo intradosso, sottotetti non praticabili, camini.

6) **DISTANZE e ALTEZZE**

a) In tutte le zone è prescritta la distanza minima tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00 o il collegamento fra gli edifici; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica. Inoltre, per i suddetti interventi edilizi è prescritta dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5.00 o a confine salvo convenzione.

Nelle zone soggette a strumento attuativo le distanze minime, fatta salva la **L. 2.2.1974 n. 64⁵**, saranno quelle conformi alla imposizione progettuale come da art. 9 D.M. 2.4.1968 n.1444.

b) Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade

Purchè non diversamente specificato dalle presenti norme le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco del servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve le prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00
- ml. 7.00 per lato, per strade di larghezza fra ml 7.00 a ml 15.00
- ml 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00

Nelle zone soggette a strumento attuativo le distanze minime, fatta salva la L. 2.2.1974 n. 64, saranno quelle conformi alla impostazione progettuale come da art. D.M. 2.4.1968 n. 1444

c) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 500 a esclusione delle costruzioni industriali ed artigianali che osserveranno una distanza minima di ml. 10.000. Sono

⁵ la L. 64 è stata oggetto di aggiornamento

ammesse distanze inferiori in caso di intervento preventivo con previsione planivolumetrica. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza o a confine senza finestre, o **in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza**. Le distanze dai confini si misurano: dal limite esterno dei balconi e dalle scale a giorno per oggetto superiore a ml. 1.20, dal muro dell'edificio per edifici esistenti di altezza inferiore a ml. 7.50, dalla superficie coperta per gli edifici di altezza superiore o nuovi.

d) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2.50, fatto salvo per le località di Velos, Case Donce, Paluch, Luni e Paderno, dove l'altezza minima per le nuove edificazioni è fissata in ml. 2.70, mentre per i corridoi, disimpegni, e servizi è stabilita in ml. 2.30. In ml. 3.00 nei piani terra adibiti ad attività collettive⁶.

Art. 8 - Rettifiche alla viabilità secondaria e previsioni di arredo urbano

In sede di approvazione il Comune, quando ricorra la necessità, potrà definire senza dover ricorrere allo strumento del Piano Particolareggiato o Variante di P.R.G., rettifiche alla viabilità secondaria anche non previste dal P.R.G., nei limiti di profondità, rispetto i confini di proprietà, massima di ml. 15.00. Nella stessa sede il Comune potrà indicare l'organizzazione degli arredi urbani, degli accessi ai lotti privati e passaggi pedonali e ciclabili, stabilendo la quota da attuarsi a carico dei Concessionari e la quota a carico del Comune. L'Amministrazione Comunale potrà imporre ai singoli privati il rifacimento di facciate e la sistemazione degli edifici che, per effetto anche parziale di opere di Piano Regolatore, vengano ad essere esposte alla pubblica vista e rappresentino, a suo giudizio, un deturpamento dell'ambiente urbano.

In tal caso, qualora si verificassero inadempienze o rifiuti o eccessivo ritardo nell'inizio dei lavori da parte dei privati, il Comune avrà la facoltà di provvedere alla esecuzione delle opere a spese degli interessati. La nota di tali spese è resa esecutiva in ogni caso dal Pretore, udito l'interessato ed è rimessa all'esattoria che ne cura nei modi e nelle forme previste dall'art. 55 del T.U. della legge Comunale o Provinciale.

Art. 9 - Intervento preventivo⁷

Il P.R.G. si attua a mezzo di:

- a) Intervento diretto
- b) *Piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.*
- c) *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167.*
- d) *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n.865.*
- e) *Piani di recupero ai sensi della legge 457 del 5 agosto 1978.*
I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:
- f) *Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765.*
- g) *I piani di recupero ai sensi della legge n. 457 e successive modificazioni e delle leggi regionali.*

Art. 10 - Intervento diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia altrimenti prescritto si applica l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria di costruzioni; mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione a ogni unità immobiliare anche se non comporta nessuna modificazione delle strutture edilizie di manufatti edilizi; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno, cave; depositi di rottami; sistemazione a verde e interventi sulle alberature di alto fusto eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione e le piantagioni e le colture di carattere agricolo; apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati alle condi-

⁶ variato (?) vedi articolo n. 72 del Regolamento Edilizio

⁷ gli strumenti attuativi del Piano regolatore sono definiti dall'art. 11 della L.R. 61/85

zioni previste dalle presenti norme.

Art. 11 - Piani particolareggiati di esecuzione⁸

I piani particolareggiati di esecuzione (PPE) devono indicare:

- a) *Gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal medesimo e le relative opere.*
 - b) *Le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e interne al perimetro dell'intervento.*
 - c) *Le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre all'eventuale demolizione con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici, alle prescrizioni del P.R.G.*
 - d) *Il progetto planivolumetrico dell'intera area se previsto dal programma di attuazione.*
 - e) *Gli elenchi catastali di tutte le proprietà.*
 - f) *La quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento.*
 - g) *Gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione di servizi, strade ed insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.*
- Il PPE deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie alla attuazione del piano stesso ai sensi della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed alle leggi regionali.*

Art. 12 - Altri piani particolareggiati comunali

Gli altri piani particolareggiati d'iniziativa comunale di cui all'art. 9 comma b) c) d) e) f), delle presenti norme dovranno indicare tutti gli elementi previsti dal PPE al precedente art. 11 oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

Art. 13 - Piani di lottizzazione convenzionata.

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'Intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni del programma di attuazione, i proprietari elaborano i piani di lottizzazione (PLC) per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle planimetrie di P.R.G.

Il PLC deve indicare:

- a) Uno stralcio del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal PLC.
- b) Il riferimento alle previsioni del programma di attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate al PLC.
- c) La relazione illustrativa circa i caratteri e la entità dell'insediamento.
- d) La planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500, della zona interessata al PLC, con l'individuazione delle curve di livello e caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali.
- e) Le aree e le opere relative all'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art. 5 delle presenti norme.
- f) La progettazione di massima alle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano.
- g) Le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di P.R.G.
- h) Il progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500.
- i) Gli elenchi catastali di tutte le proprietà.
- l) La suddivisione in lotti delle aree edificabili.
- m) La destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti.
- n) L'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritta da tutte le proprietà interessate dal PLC, che del PLC costituisce parte integrante la convenzione, ai sensi della legge 1150/1942 e successive modificazioni.

⁸ il contenuto del Piano Particolareggiato è definito dall'art. 12 della L.R. 61/85

Art. 14 - Convenzioni nei piani di lottizzazione⁹

Nel PLC le convenzioni dovranno di norma precisare:

- a) *La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione a carico della proprietà, degli oneri o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.*
- b) *La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste interamente ai PLC nelle zone C2 di P.R.G. e l'assunzione delle opere suddette, il valore da scomputare per le aree sarà quello fissato dalle leggi vigenti, mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona.*
- c) *L'impegno da parte delle proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune.*
- d) *L'impegno da parte delle proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione.*
- e) *L'impegno a operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di controllo.*
- f) *I termini stabili per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro 5 anni dalla approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti dal Comune le concessioni gratuite e il versamento degli oneri.*
- g) *I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dalla approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la viabilità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata fermi restando acquisiti dal Comune, le cessioni gratuite e il versamento degli oneri.*
- h) *Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*
- i) *L'assunzione degli eventuali impegni di cui al comma 1) e 4) dell'art. 7 della legge 28.1.1977, n. 10, almeno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per l'intervento diretto.*

La convenzione da trascriversi a cura e a spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge.

Art. 15 - Concessione ad edificare

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, la concessione è subordinata all'esecutività definitiva dei piani di cui alle presenti norme.

Art. 16 - Termini di decadenza della concessione¹⁰

Nel provvedimento di concessione sono indicati; ai sensi della legge n. 10 del 28.1.1977:

- *Il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento.*
- *Il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o agibile che non può superare 3 anni dalla data suddetta. Può essere assegnato un termine più lungo per la ultimazione dei lavori soltanto:*
 - a) *quanto la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico attuative lo rendano indispensabile.*
 - b) *Quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.*

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilazione concessa non può essere superiore a due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

⁹ il contenuto della Convenzione Urbanistic è definito dall'art. 63 della L.R. 61/85

¹⁰ il presente argomento è specificamente normato dall'art. 78 della L.R. 61/85: il presente ne è una restrizione?

Art. 17 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare che comportino aumento di volume sulle superfici stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente, da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché tra aree non contermini, a eccezione delle agricole, di rispetto stradale, cimiteriale.

Art. 18 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:1.000 o 1:2.000 distinte per isolato urbanistico edilizio, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio. ***I controlucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'Ufficio Tecnico Comunale¹¹.***

Art. 19 - Licenza d'uso¹²

La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, frequentabili all'uomo.

Così costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la licenza di abitabilità, che concerne unità immobiliari destinate alla residenza;
- la licenza di agibilità, che concerne unità immobiliari non destinate alla residenza.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione a edificare.

La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n.1150, non può essere rilasciata a fabbricati o a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da licenza edilizia o da concessione;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella licenza edilizia o dalla concessione.

La licenza d'uso non può essere mai rilasciata solo ove sussistano i presupposti prescritti dall'art. 221 RD 27 luglio 1934 n. 1265.

La licenza d'uso non può essere mai rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il ***Sindaco***¹³ entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere necessarie al rispetto delle norme igienico-sanitarie prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge; e, in particolare, in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato dalla licenza edilizia o da concessione, salvo ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Art. 20 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate dall'art 4 della legge 29.9.1964 n.847 e dell'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865. Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere

¹¹ non mi risulta che sia mai stato fatto, ma i progetti devono contenere l'estratto di mappa art. 9 lett. A del Regolamento edilizio

¹² le norme relative al rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità sono state specificate con il D.P.R. 425 del 22/04/1994

¹³ vedi nota 3

necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

Urbanizzazione primaria:

- 1) strade residenziali
- 2) parcheggi
- 3) fognature
- 4) rete idrica
- 5) rete elettrica
- 6) spazi di verde attrezzato

Urbanizzazione secondaria:

- 1) asili nido e scuole materne
- 2) scuole dell'obbligo
- 3) mercati di quartiere
- 4) delegazioni comunali
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- 6) impianti sportivi di quartiere
- 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- 8) aree verdi di quartiere

Art. 21 - Corrispettivo delle concessioni

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente ai sensi degli art. 5,6,9 e 10 della legge 28.1.1977 n. 10.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale¹⁴.

Nel caso dei piani particolareggiati di cui agli art. 11 e 12, quanto il Comune procede direttamente all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona. Per i piani di lottizzazione convenzionata che abbiano oggetto anche la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella convenzione, da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento delle opere relative.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati alla acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché alle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti e nella misura successivamente precisata per le singole zone. ***Gli oneri di urbanizzazione secondaria, saranno scomputati come stabilito dagli articoli precedenti, per la parte relativa alle aree direttamente costruite dalla proprietà¹⁵.*** La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con delibera del Consiglio Comunale.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, come previsto dall'art. 6 della legge 28.1.1977, n. 10.

Il pagamento del corrispettivo della concessione deve avvenire versando:

- gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio della concessione salvo le modalità indicate al comma 2) e 3) del presente articolo;
- la quota commisurata al costo di costruzione con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

Va tenuto inoltre conto dell'art. 9 della legge 25.3.82 n. 94.

Art. 22 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

¹⁴ gli oneri di urbanizzazione primaria non necessariamente devono essere scomputati, in genere sugli interventi diretti non lo sono quasi mai

¹⁵ normalmente gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono pagati in quanto le opere raramente sono di competenza del privato cittadino

L'impegno a rispettare le destinazione d'uso è incluso nelle convenzioni dei PLC, PPE, PIP, PdR nonché nelle convenzioni e negli atti di obbligo a cui è subordinato il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a una nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione; in caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge. Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abuso mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le licenze d'esercizio nei modi come sopra specificato.

Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco¹⁶ ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 24 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

Gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno in fase progettuale essere evidenziati ed indicati nella planimetria o con documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Ogni pianta abbattuta deve essere sostituita da altre in numero variabile da uno a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'intero del lotto nel modo o con le caratteristiche di seguito specificate;

In tutti i progetti per concessioni sarà infatti incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.)

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziali e delle zone pubbliche e di insediamenti a prevalenza residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora come da convezione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta per ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota, di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate e tipiche della zona.

Per gli alberi e gli arbusti messi a dimora in eccedenza alla di cui sopra le essenze consigliate e tipiche della zona, con esclusione di piante esotiche, saranno almeno 80%.

Nelle zone di interesse naturale di cui ai successivi articoli la scelta delle essenze sarà fatta unicamente fra quelle locali.

Almeno il 30% degli alberi complessivamente messi a dimora devono essere latifoglie.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative¹⁷.

Art. 25 - Aree di parcheggi e autorimesse

Sono ricavati:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) nelle zone per la viabilità, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici, quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato. In tutti i parcheggi al livello stradale saranno messe a dimora pian-

¹⁶ vedi nota 3

¹⁷ questa norma non mi risulta sia applicata pur essendo vigente.

te ad alto fusto nei modi e nella quantità previsti dall'art. 24 delle presenti norme, calcolate in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

I parcheggi esterni e le autorimesse interne di tutte le zone pubbliche e private di cui al comma c) dovranno essere sufficiente ad ospitare gli utenti delle zone stesse e dei relativi edifici, e quelli di nuova costruzione non potranno essere utilizzati a pagamento da altri che non siano gli stessi utenti delle zone o dei relativi edifici. Una quota di almeno il 30% della superficie destinata a parcheggi e autorimesse, in base ai parametri previsti dalle presenti norme, sarà destinata a parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, in contatto diretto con la rete viaria nel caso che la stessa superficie fondiaria non sia inferiore a mq. 1.500.

Le autorimesse saranno costruite interamente alla superficie coperta dell'edificio: eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro edificato, per non oltre il 50% della superficie totale; in tal caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estinzione dell'autorimessa non sottostante l'edificio. Nelle nuove costruzioni dovranno essere ricavati spazi per parcheggi e autorimesse almeno nella seguente misura minima¹⁸:

a) *edifici pubblici* = 1/8 SU

b) *edifici direzionali e commerciali* = 2/3 SU

c) *edifici per lo svago, come teatri, cinema, ristoranti, pari alla superficie utile*

d) *edifici industriali* = 1/3 SU

e) *edifici residenziali in zona RA ed RB* = 1/3 SU

Qualora non fosse possibile recuperare l'area sufficiente o detta area a insindacabile giudizio del Comune, fosse considerata per qualsiasi motivo, inadatta, il richiedente la concessione potrà reperire l'equivalente aumentato di 1/2 in altra zona da concludere con il Comune stesso.

f) *edifici non residenziali in zona RA ed RB = valgono i punti a) b) c) con l'alternativa del punto e)*

g) *edifici residenziali in zona RB1* = 1/5 SU

Art. 26 - Garage e depositi privati

In tutto il territorio comunale non saranno rinnovate le concessioni edilizie date a tempo determinato per le costruzioni a carattere precario quali box per riparo autoveicoli, ecc.

I box sopracitati saranno costruiti in aderenza agli edifici esistenti nel lotto, saranno in muratura intonacata con manto di copertura in coppi o tegole.

La concessione sarà a carattere stabile e la volumetria interamente computata.

Qualora per comprovate necessità fosse richiesta l'edificazione di piccole costruzioni da adibire a deposito o ad allevamenti di piccoli animali per uso domestico, questi saranno in muratura intonacata, con copertura in coppi. La volumetria sarà interamente computata.

Eventuali recinzioni saranno in rete metallica e le loro condizioni igieniche e formali saranno mantenute a livello decoroso.

Art. 27 – Inquinamento

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. *In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della legge 10 maggio 1976 n. 319 con speciale riferimento a quelle previste al titolo IV e delle Tabelle A, B, C, della legge stessa*¹⁹.

Art. 28 - Viabilità e fasce di rispetto stradale

Sono le zone di rispetto previste dal D.M. 1 aprile 1968.

Sono tassativamente esclusi i nuovi interventi edilizi.

E' consentito l'ampliamento a tantum pari al 30% del volume esistente con un massimo di 150 mc, ai sensi della **L.R. 39/73**²⁰, purchè detto ampliamento non riduca la distanza esistente fra l'edificio e la strada stessa.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e restauro.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso purchè la nuova destinazione non sia in alcun modo a ca-

¹⁸ le norme seguenti sono state superate dall'art. 25 della L.61/85 e dall'art 41 sexies della L. 1150/39 come modificato dall'art 2 della L. 122/89.

¹⁹ normativa variata in più riprese da leggi regionali e nazionali.

²⁰ la legge risulta inesistente e quindi non si capisce il riferimento.

rattere artigianale o industriale e non comporti impedimenti al traffico.

Eventuali cambiamenti, purchè in accordo con il Piano Commerciale, saranno concessi per destinazioni di tipo commerciale: negozi, bar, ristoranti, mostre, alberghi, ecc.

Particolare cura sarà posta nella individuazione delle strade di accesso e dovrà essere prevista all'interno del lotto la quantità di area di parcheggio necessaria allo svolgimento della nuova attività.

Le piantumazioni e le recinzioni terranno, in primo luogo, conto delle necessità del traffico stradale e non potranno in alcun modo costituire intralcio alla visibilità.

Dette fasce, pur non consentendo in esse l'edificazione, non fanno perdere la possibilità edificatoria concessa alle zone d'appartenenza, pertanto la loro superficie viene computata ai fini del calcolo dei volumi e degli indici edilizi.

I tracciati previsti per le nuove strade, le ristrutturazioni e gli schemi di svincolo, riguardanti la viabilità principale, hanno valore solamente indicativo; la loro progettazione esecutiva potrà differenziarsi in corrispondenza di concrete motivazioni d'ordine idrogeomorfologico e in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi purchè siano salvaguardate le funzioni individuate dal Piano e le variazioni interessino aree già vincolate come le fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto stradale, ai sensi delle leggi: D.M. n. 1404 del 1968, legge n. 126 del 12-2-58, D.M. n. 1444 del 2-4-68, legge n. 729 del 24-7-71, avranno le seguenti profondità:

Strada Provinciale (tipo C)	m. 30
Strada Comunale (tipo D)	m. 20
Strada Vicinale	m. 10

Art. 28/bis - Fasce di rispetto ai corsi d'acqua

Ai sensi *dell'art. 27 della L.R. 40/80²¹*, lungo i corsi d'acqua sono previste fasce di rispetto di almeno ml. 15 misurate dal ciglio degli stessi. In dette fasce sono esclusi tassativamente tutti gli interventi edilizi.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione e restauro, purchè non comportino aumento di volume.

Interventi di ampliamento o modifiche del tracciato di eventuali strade private dovranno tenere conto della delicata situazione idrografica presente lungo i corsi d'acqua.

Art. 29 - Zona di rispetto cimiteriale

In questa zona sono esclusi interventi di carattere edilizio.

Per gli edifici esistenti, per comprovate necessità di ordine igienico o statico, è concesso l'ampliamento a tantum del 5%.

E' concesso inoltre il restauro consentito.

Qualora un appezzamento all'interno dell'area cimiteriale confini con zone a normativa diversa, gli interventi edilizi rispetteranno le norme della zona nella quale l'edificio insiste, ma la quantità di volume concesso sarà la somma dei volumi possibili nelle zone confinanti, calcolati in rapporto alla lunghezza in ml. dei confini stessi.

Art. 30 - Costruzioni in zona sismica

L'intero territorio Comunale è stato classificato come zona sismica S=9 con D.M. 14.5.82, pertanto i restauri, le sistemazioni e le nuove costruzioni sono soggette alla legge 2.2.1974 n. 64 e D.M. 3.3.1975 e successive modificazioni.

Art. 31 - Varianti

Il Comune, qualora ritenga necessario apportare delle modifiche parziali alla stesura originale del P.R.G., può ricorrere all'istituzione della variante. Le varianti, per la cui approvazione è prevista la stessa procedura fissata dalla legge per l'approvazione del Piano originario, ai sensi della *L.R. n. 40/80²²*.

Art. 32 - Norme per gli impianti tecnologici di utilità pubblica.

Gli impianti tecnologici di utilità pubblica non sottostanno alle norme riguardanti gli allineamenti e distacchi di cui agli articoli precedenti, e non costituiscono termini di riferimento nel calcolo di detti elementi metrici.

L'eventuale intercapedine con gli altri edifici comunque dovrà avere una lunghezza non inferiore a ml.

²¹ stesso articolo L.R. 61/85

²² ora L.R. 61/85

6,00.

Art. 33

Il presente Piano Regolatore Generale prevede la suddivisione del territorio Comunale nelle seguenti zone:

- Zone per l'insediamento in prevalenza residenziale:

RA	art. 35
RB	“ 37
RB 1	“ 38
RC 1	“ 40
RC 2	“ 41
RM	“ 42
- Zone artigianali:	
D	art. 46
D1	“ 47
- <i>Zone agricole</i> ²³ :	
AG 1	art. 49
AG 2	art. 50
AG 3	art. 51
AG 4	art. 52
AG S	art. 52/bis
- Zone di interesse pubblico:	
F 1	art. 53
F 2	art. 53
F 3	art. 53
F 4	art. 53
F 5	art. 53
F 6	art. 53
F 7	art. 53
F 8	art. 53
F 9	art. 53

Art. 34 - Zone per l'insediamento a prevalenza residenziale

Esse sono:

- 1) RA – zona risanamento conservativo (OM.A)
- 2) RB – RB1 zone residenziali di saturazione, di completamento e di riassetto urbanistico ed edilizio (OM.B)
- 3) RC1 – RC2 zone residenziali di espansione (OM.C)

Termini di capacità insediativa: nell'ambito delle zone residenziali l'intervento pubblico fondiario deve interessare, attraverso lo specifico piano di zona E.R.P., non meno del 40% e non più del 70% delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio di previsione.

Gli stessi limiti dovranno essere rispettati in sede di attuazione dei programmi pluriennali.

Valgono le norme di cui agli articoli seguenti:

Art. 35 - Zone risanamento conservativo (Omogenea A) – RA

Relativa agli edifici o nuclei di interesse ambientale. I perimetri relativi a ciascuna area comprendono ambiti edificati e spazi agricoli immediatamente adiacenti, tali da considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. Nell'ambito di queste zone è vietata qualsiasi attività edilizia che comporti trasformazione e costruzione di nuovi volumi. Sono autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne purchè dette opere non snaturino formalmente, anche all'interno, "l'impianto" architettonico originale.

Non sarà pertanto consentito suddividere "androni" o grandi sale "passanti", chiudere porticati, ecc. Le scale esterne o interne se originarie saranno mantenute e restaurate.

Eventuali poggioni (piol) saranno, ove possibile, restaurati o altrimenti sostituiti con materiali e forme

²³ le zone sono state variate con la variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91

identici.

Pietre intercluse, stipiti, conci d'angolo ed ogni altro elemento significativo sarà mantenuto e valorizzato. Le pendenze dei tetti non saranno variate.

Salve le garanzie di rispetto del bene ambientale e previa convenzione con il Comune e salve le previsioni del Piano Commerciale sarà mantenuto e valorizzato. Le pendenze dei tetti non saranno variate.

Salve le garanzie di rispetto del bene ambientale e previa convenzione con il Comune e salve le previsioni del Piano Commerciale sarà consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, commerciali, professionali, direzionali, sportive, ricreative, sanitarie;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni;
Nonché, limitatamente al mantenimento della superficie utile dalla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro, risanamento o ristrutturazione;
- f) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente.
- g) Attrezzature a carattere religioso;
- h) Cinematografi e teatri;
- i) Attrezzature sportive (con l'esclusione di nuove costruzioni).

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali e ad una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed arrecati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto non sono posti limiti all'altezza minima dei locali esistenti (purchè già adibiti a residenza).

Eventuali indicazioni specifiche per ogni edificio saranno riportate sulle schede allegate planimetrie scala 1:1.000 e faranno in tutto parte delle presenti norme.

Art. 36 - Zona omogenea B

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (diverse dalle zone A), classificate omogenea B ai sensi della legge 765 del 6.8.67 D.M. 1444 del 2.4.68 e della L.R. 40 del 2.5.80 (superficie coperta 1/8 della superficie fondiaria, densità superiore a 1,5 mc/mq).

Suddivisa nella zonizzazione di due sottozone:

B: le zone che rivestono valori ambientali da salvaguardare;

B1: le zone che pur non presentando particolari valori etnico-ambientali abbisognano di ristrutturazione urbanistica e architettonica.

Art. 37 - Zone residenziali da ristrutturare – (Omogenea B) RB

Sono quelle zone che presentando valori etnico-ambientali da salvaguardare, presentano altresì l'esigenza di un risanamento statico-igienico da operare per tutte le unità catastali che formano l'isolato individuato nelle tavole del P.R.G. in scala 1:1.000, sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e ricostruzione (non di norma).

In queste zone la normativa intende assicurare una larga possibilità edilizia all'interno dei nuclei storici con l'intento di favorire una riconnessione del tessuto edilizio urbanizzato. Inoltre tende a favorire il risanamento degli spazi liberi interni agli isolati.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) istituzioni pubbliche-statali-rappresentative;

- e) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente, botteghe ed annessi depositi; alberghi ecc.
- f) commercio al dettaglio;
- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) garage di uso pubblico;
- m) locali di svago e riunioni;

Gli interventi nelle zone residenziali da ristrutturare RB, sono a intervento diretto.

In questa zona valgono le seguenti norme:

L'altezza massima consentita sarà di ml. 8.00

L'altezza minima non sarà inferiore a ml. 6. Nel caso si tratti di corpo aggiunto, senza porta verso l'esterno, ad uso di focolare, con forma e dimensioni tradizionali del luogo, è possibile derogare altezze minime previste dalla presente normativa.

I materiali usati dovranno essere in armonia con il corpo principale.

- 1) Gli ampliamenti e le ristrutturazioni, individuate la facciata o le facciate principali tramite orientamento, importanza formale, ingressi, prospicenze su spazi pubblici, rispetteranno in esse sul filo stradale, saranno previsti davanti ad ogni accesso automobilistico spazi anche porticati, per facilitare le manovre degli automobilisti.
- 2) Gli ampliamenti saranno esclusivamente in aderenza con gli edifici esistenti.
- 3) Se gli edifici non sono allineati, la facciata sarà sulla retta passante per gli spigoli degli edifici esistenti o seguirà l'andamento del ciglio stradale, qualora essi prospettino su uno spazio pubblico, anche se quanto non è in linea retta (ove non altrimenti indicato da eventuali strumenti attuativi).
- 4) Gli edifici di nuova costruzione terranno scrupolosamente conto dell'andamento planimetrico delle preesistenze. Trattandosi di tipologia principalmente in linea, sarà rispettato l'andamento delle schiere tramite naturale orientamento, natura del terreno, ingressi, prospicenze su spazi pubblici, direzione dei colmi, tale da risultare il logico proseguimento di un'immagine preesistente.
- 5) Qualora per razionalizzare degli alloggi un edificio debba essere ampliato o sopraelevato e non disponga d'area sufficiente a consentire il rispetto degli indici sopra riportati, sarà ugualmente concesso un tantum un ampliamento del 10% del volume esistente che non potrà in ogni caso superare i 150 mc., fatti comunque salvi le altezze, le distanze e gli allineamenti previsti dalle seguenti norme.

Gli ampliamenti, le ristrutturazioni, le sopraelevazioni dovranno inoltre rispettare le seguenti norme: qualora nei lotti di pertinenza esistano edifici che debbano essere demoliti, purchè a carattere stabile (escluse tettoie in legno, pollai, ecc.) il volume di detti edifici, aumentato del 15% potrà essere recuperato purchè venga accorpato all'edificio principale.

Qualora nella zona una iniziativa edilizia che può interessare edifici nuovi o esistenti si configuri come comparto (sia costituita cioè da una pluralità di richiesta di edificare o da una sola richiesta comprendente più edifici per i quali si ravvisi la necessità di realizzare opere di urbanizzazione primaria o di apportare modifiche alle esistenti) e qualora gli interventi (o l'intervento) sia progettato unitamente e tenda all'accorpamento degli edifici e consenta un migliore utilizzo delle aree interne prevedendo spazi e servizi ad uso pubblico, con tipologia a schiera o in linea, previa convenzione con il Comune, il volume concesso dall'indice fondiario massimo sarà aumentato del 10% - questa norma ha valore di una-tantum.

Le eventuali sopraelevazioni se interessano edifici in aderenza con altri, saranno concesse fino all'altezza degli edifici esistenti più alti, saranno concesse fino all'altezza degli edifici esistenti più alti (fino comunque al massimo di ml. 8,00).

Le sopraelevazioni saranno concesse solo se non sarà possibile ampliare l'edificio lungo i suoi assi principali e comunque dopo aver saturata tale possibilità.

Qualora più edifici prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico debbano ampliarsi, sarà concesso l'aumento del 5% (oltre al 10%) agli edifici interessati, se l'ampliamento costituirà connessione fra i due edifici stessi. Questo aumento sarà concesso una-tantum.

Il Comune si riserva la possibilità di prescrizioni diverse per quanto riguarda gli allineamenti, qualora ne ravvisasse la necessità per pubblica utilità. I cortili dovranno avere una superficie non inferiore alla metà della somma delle superfici delle pareti dei fabbricati afferenti; ai fini del calcolo, i confini di proprietà, anche se non edificati, saranno considerati edificati fino alla quota di mt. 6.50.

Sia per gli ampliamenti di edifici esistenti che per gli edifici di nuova costruzione è ammessa di norma la concessione edilizia singola anche in assenza di opere di urbanizzazione primaria.

Nella progettazione degli edifici dovranno essere osservate le seguenti norme:

- a) non sono ammessi corpi staccati che costituiscono accessorio alla residenza;
- b) come unico materiale di rivestimento è permesso l'intonaco;
- c) i tetti dovranno essere a falde inclinate non sfalsate o rivolte verso l'interno, con pendenza non superiore al 40% e non inferiore al 30%, inoltre nel caso di ampliamento o di edifici accostati, le falde del tetto saranno, per quanto possibile in continuità con quelle degli edifici esistenti ed i colmi saranno paralleli agli allineamenti degli spazi pubblici prospicienti, sono quindi vietati i tetti piani o a padiglione;
- d) Il manto di copertura dovrà essere in coppi o in coppi-tegola, in CA colore mattone, con esclusione di qualsiasi altro materiale;
- e) Lo sporto della gronda (linda) non dovrà essere superiore a ml. 1.00 compresa la gronda, computati perpendicolarmente dal filo di facciata e il suo intradosso dovrà risultare parallelo alla falda;
- f) I fori di finestra dovranno avere la proporzione di un rettangolo verticale con i lati di rapporto 1:1,5 (es.: 70:105);
- g) Le finestre dovranno essere dotate di oscuri in legno.

Non sono di norma concesse le demolizioni e ricostruzioni.

Qualora per altro si riscontri in corso d'opera che un edificio da ristrutturare debba essere inevitabilmente demolito, anche nelle facciate principali, per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, fatte salve le prescrizioni delle presenti norme riguardanti la salvaguardia dei valori ambientali e previo consenso del Comune, detto edificio potrà essere ricostruito, semprechè in accordo con il Comune ed i confinanti ed occupi lo stesso sedime, escluse le superfetazioni in epoca recente posteriore al 1945, ed abbia pari volume al preesistente ma non maggiorato delle percentuali consentite dalle presenti norme del Piano.

In questa zona valgono max 2,2 mc/mq se per edifici accorpati, 1,5 se isolati (con il minimo di 1,5).

Indice fondiario max 2,2 mc/mq se per edifici accorpati, 1,5 se isolati (con il minimo di 1,5).

Superficie coperta: max 85% se accorpati, 40% se isolati.

Distanze tra edifici: vedi art. 7 paragrafo 6 punto a) delle presenti norme.

Distanze dai confini: la distanza tra un edificio e il confine, qualora non esista accordo preliminare fra i confinanti dovrà essere non inferiore a ml. 5 od a confine.

Altezza massima consentita: ml. 7,50, min. ml. 6 per gli edifici di nuova costruzione. Colmi e linea di gronde allineati, per gli ampliamenti di aderenza. Nel caso si tratti di corpo aggiunto, senza porta verso l'esterno, ad uso esclusivo di focolare, con forma e dimensioni tradizionali del luogo, è possibile derogare alle altezze minime previste dalla presente normativa.

I materiali usati dovranno essere in armonia con il corpo principale.

Tipologia: la tipologia è quella locale.

Per riqualificare il centro del Capoluogo e per conferire consistenza all'immagine cittadina nell'area centrale del paese, la zona indicata nelle tavole 6-1 con retino RB e contrassegnata con lettera A, avrà indice volumetrico max di 3 mc/mq ed avrà altezza max di ml. 9.

Art. 38 - Zone esistenti e di completamento (Omogenea B) RB 1

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori etnico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale ristrutturazione statico-igienica.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste per la zona RB. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

In questa zona valgono inoltre le seguenti norme:

1) **Edifici di nuova costruzione:**

Indice fondiario max 2,0 mc/mq se per edifici accorpati, 1,5 se isolati (con il minimo di 1,5).

Superficie coperta: max 75% se accorpati, 40% se isolati.

Distanze tra edifici: vedi art. 7 paragrafo 6 punto A delle presenti norme.

Distanze dai confini: la distanza tra un edificio ed il confine, qualora non esista accordo preliminare tra i confinanti, dovrà essere non inferiore a ml. 500 o a confine.

Altezza max consentita: ml. 7.50 min ml. 6 per gli edifici di nuova costruzione. Colmi e linea di gronda allineati, per gli ampliamenti in aderenza. Nel caso si tratti di corpo aggiunto, senza porta verso l'esterno, ad uso esclusivo di focolare, con forma e dimensioni tradizionali del luogo, è possibile derogare alle altezze minime previste dalla presente normativa.

I materiali usati dovranno essere in armonia con il corpo principale.

Tipologia: la tipologia è quella locale.

Art. 39 - Zona di nuova espansione o completamento (Omogenea C)

E' suddivisa in due sottozone ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 40 del 2.5.80.

C1: il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti non deve essere inferiore al 7,5 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non deve essere inferiore a 0,50 mc/mq.

C2: si ha questa zona quando i limiti predetti non vengono raggiunti.

Art. 40 - Zone residenziali di espansione C1

Sono quelle zone, generalmente di recente formazione e parzialmente infrastrutturate per le quali il Comune prevede lo sviluppo prevalentemente residenziale e per le quali è necessario una organica saturazione ed un completamento.

Ai fabbricati esistenti al momento dell'approvazione del presente P.R.G. potranno essere concessi ampliamenti volumetrici delle presenti norme.

Valgono i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: max 1,6 mc./mq, min 1,3.

Superficie coperta: max 40%.

Distanza dalle strade: ml. 5.

Distanza dai confini: ml. 5.

Altezza: max 7 min. 6. Nel caso si tratti di corpo aggiunto, senza porta verso l'esterno, ad uso esclusivo di focolare, con forma e dimensioni tradizionali del luogo, è possibile derogare alle altezze minime previste dalla presente normativa.

I materiali usati dovranno essere in armonia con il corpo principale.

Qualora più proprietari, almeno 3, presentassero un progetto unitario per più alloggi costruiti in aderenza uno all'altro così da rispettare la tipologia locale di case in linea, varranno i seguenti indici:

Indici di fabbricabilità fondiaria: max 1,8 mq./mc., min. 1,5.

Superficie coperta: max 50%.

Distanza dai confini: ml. 5.

Distanza dalle strade: ml. 5.

Altezza: max 7,50 min. 6. Nel caso si tratti di corpo aggiunto, senza porta verso l'esterno, ad uso esclusivo di focolare, con forma e dimensioni tradizionali del luogo, è possibile derogare alle altezze minime previste dalla presente normativa.

I materiali usati dovranno essere in armonia con il corpo principale. Salvo diversamente indicato nella scheda particolare di ogni nucleo. Sono consentite le destinazioni d'uso per le zone RB. I colmi dei tetti saranno per quanto possibile paralleli alle curve di livello ove non diversamente indicato nelle tavole grafiche con apposito simbolo.

I tetti saranno a due falde di eguale pendenza. Sono tassativamente vietati i tetti a farfalla e a falde sfalsate o a padiglione.

Sono vietati i poggioli a sbalzo.

Sono ammesse le logge rientranti e i portici che sono elementi caratteristici della tipologia locale e che saranno computati 1/4 del loro volume.

I parapetti saranno in legno, con forme e disegni tipici della zona. Le finestre avranno rapporto 1 a 1,5 con il lato più lungo in verticale. Il rivestimento degli edifici sarà di intonaco e sarà evitato il colore bianco.

Saranno preferiti i colori propri dell'architettura veneta locale, ossia i gialli, le terre anche chiare od i grigi, escludendo in ogni caso il bianco assoluto.

Art. 41 - Zona residenziale C2

Sono quelle zone non ancora urbanizzate ed edificate, nelle quali il Comune intende concentrare le nuove espansioni a carattere prevalentemente residenziale.

In queste zone l'attività edilizia si attua a mezzo di piani attuativi pubblici e privati.

Il piano di lottizzazione definirà i comparti che saranno soggetti a progettazione unitaria e le unità minime di intervento edificatorio.

In queste zone, in fase di progettazione esecutiva dei P.d.L. i perimetri potranno essere modificati in modo tale da consentire una variazione non superiore al 10% in più o in meno.

Il progetto della lottizzazione dovrà tenere conto dei fili fissi ove questi saranno indicati nelle tavole grafiche 1:1.000 del presente P.R.G.

Di norma, ove non altrimenti specificato nelle presenti norme, la tipologia sarà quella tipica locale: a

schiera o in linea.

Ove non altrimenti specificato, i colmi dei tetti saranno paralleli alla tangente della curva di livello.

Per i tetti, i poggianti, i materiali, ecc., valgono le indicazioni formali della Zona C1 riportate nel precedente articolo.

L'indice fondiario: di mc/mq 1,5, min. 1,2.

L'altezza max consentita: di ml. 7,50 min. ml. 6. Nel caso si tratti di corpo aggiunto, senza porta verso l'esterno, ad uso esclusivo di focolare, con forma e dimensioni tradizionali del luogo, è possibile derogare alle altezze minime previste dalla presente normativa.

I materiali usati dovranno essere in armonia con il corpo principale.

Distanza dai confini: ml. 5.

Le distanze minime fra gli edifici saranno stabilite dal Piano Attuativo.

Superficie coperta: max 40%.

La zona individuata e specificata dall'elaborato n. 3 di variante (al P.R.G. n. 7) alla scala 1:1000 ove le indicate sagome limite per i nuovi edifici ed ampliamenti debbono intendersi vincolanti in fase attuativa o di P.d.L. con una possibile variazione contenuta entro il 15% in più o in meno (posizione e dimensione);

Altezza massima edifici: 7 ml;

Volumetrie massime e minime concesse: mc 1200 max e mc 600 min per i fabbricati individuati con la lettera A posta all'interno della sagoma limite²⁴.

Art. 41-bis Zona residenziale C2/I

Sono quelle zone non ancora o poco urbanizzate/edificate, nelle quali l'attività edilizia si sviluppa a mezzo di piani attuativi di iniziativa privata, con tipologie edilizie limitate alle sole costruzioni mono e bifamiliari e con i seguenti parametri:

- **Indice fondiario:** mc/mq 0,80.
- **Altezza massima:** di ml. 7,50.
- **Superficie coperta massima:** 30%
- **Distanza dai confini:** ml. 5,00.
- **Lotto fondiario minimo** mq 1000

Il piano di lottizzazione deve indicare le sagome planovolumetriche degli edifici, l'andamento dei colmi dei tetti (di norma parallelo all'andamento principale delle curve di livello), il colore dominante dei nuovi edifici per i quali è ammesso l'uso del bianco solo per superfici marginali (cornici, stipiti, lesene ecc...). Le tipologie degli edifici devono essere armonicamente inserite nel contesto e nel rispetto delle tipologie esistenti.

Art.42 - Zona residenziale mista RM

La zona RM interessa il nucleo centrale del Capoluogo ed è destinata a soddisfare le richieste di servizi pubblici oltre che di residenza.

La normativa prevista tende a conseguire la riconnessione del cuore del paese al quale la geomorfologia molto tormentata e la inesistenza di un disegno urbanistico di supporto non hanno finora consentito lo sviluppo, in una forma urbana definita, delle funzioni commerciali, sociali e residenziali che all'area in questione sarebbero pertinenti.

Per facilitare lo sviluppo della zona si è provveduto a suddividerla in 6 sottozone (numerate da 1 a 4) di caratteristiche omogenee.

Le zone contrassegnate con il numero 1 e 1A sono quelle con edificazione esistente; avranno normativa analoga e la loro suddivisione è tesa solo a facilitare l'intervento progettuale e l'accordo fra i proprietari.

La zona contrassegnata con il numero 2, essendo proprietà comunale, è a sua volta lasciata indipendente.

La zona 3 e al zona 4 sono di nuova edificazione e la loro posizione e vocazione hanno richiesto normativa diversa.

Sottozone 1:

Valgono le norme della RB ed inoltre sono soggette a progettazione unitaria ed a piano attuativo pubblico o privato.

²⁴ Integrazione apportata con la Variante n. 7 al P.R.G. del 02/09/97

Sottozona 1A:

Vale la normativa delle sottozone 1. Inoltre è prevista la demolizione di un edificio (vedi tavola grafica 6-1), il cui volume sarà recuperato con i benefici delle norme RB.

Il nuovo edificio rispetterà l'allineamento previsto nella tavola grafica 6-1.

Sottozona 2

Ferma restando l'altezza attuale, il Municipio potrà essere modificato, ampliato, ristrutturato qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario per adeguarsi alle future necessità. L'Amministrazione provvederà alla compilazione di un progetto di arredo urbano degli spazi liberi ed alla costruzione di un percorso pedonale che colleghi in modo comodo la zona in questione a Piazza Cavalieri di V. Veneto.

Sottozona 3

Oltre alle indicazioni della tavola grafica 6-1, valgono le seguenti norme:

E' obbligo il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

I piani terra saranno adibiti a negozi, uffici, o comunque ad attività di interesse pubblico per una superficie fino al 50%.

La tipologia sarà quella dell'edificio in linea con l'asse longitudinale parallelo alla direzione della dimensione massima del lato e con la lunghezza minima di ml. 18,60.

Il piano terra sarà porticato sul lato prospiciente il Municipio.

Il porticato avrà profondità minima di ml. 2,40 e altezza massima di ml. 3.

Il volume del portico non sarà computato.

Tutti gli edifici saranno collegati fra loro da percorsi coperti, che garantiscono la circolarità pedonale pubblica.

L'altezza massima consentita è di ml. 9 min. 7,50.

L'indice fondiario è di mc/mq 2,5 min 1,9.

Distanza dai confini (vedi tavola 6.1)

Distanza dalla Piazza (vedi tavola 6.1)

Le distanze minime fra gli edifici saranno stabilite dal piano attuativo, conformemente a quanto indicato nella tavola grafica 6-1 scala 1:1.000.

Sottozona 4

Oltre alle indicazioni della tavola grafica 6-1, valgono le seguenti norme:

E' obbligatorio il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

I piani terra saranno adibiti a negozi, uffici, o comunque ad attività di interesse pubblico per una superficie fino al 30%.

La tipologia sarà quella dell'edificio in linea con l'asse longitudinale parallelo alla direzione della dimensione massima del lato e con lunghezza minima di ml. 18,60.

Il volume del portico non sarà computato.

Tutti gli edifici saranno collegati fra loro da percorsi coperti che garantiscano la circolarità pedonale pubblica.

L'altezza massima consentita è di ml. 7,50, min. 6,0.

L'indice fondiario è di mc/mq 1,5, min. 1,2.

Distanza dai confini ml. 5.

Le distanze minime fra gli edifici saranno stabilite dal piano attuativo, conformemente a quanto indicato nella tavola grafica 6-1 scala 1:1.000.

Art. 43 - Edifici monumentali e di interesse storico-artistico.

Contrassegnati nelle tavole di stato di fatto (ST) in scala 1:1.000 con retino grigio.

Sono quegli edifici di particolare pregio e d'impianto antico presenti in particolare a Paderno, che caratterizzano e valorizzano l'ambiente, sottoposti a vincolo della soprintendenza.

Sarà permesso solo il restauro conservativo con metodo scientifico, atto a conservare il fabbricato nella sua unità formale e strutturale, nei materiali e nella distribuzione interna caratterizzante ed a ripristinare i caratteri architettonici e decorativi. Saranno eliminate le parti aggiunte che risultino incongrue con l'assetto originario dell'edificio.

Saranno rispettati gli schemi strutturali originali, senza aumento delle superfici, misurate rispetto le murature perimetrali esterne. Saranno consentite, nei limiti di quanto necessario per sole ragioni igieniche, modifiche alla distribuzione interna dei singoli alloggi o dei locali.

Non dovrà essere snaturato l'impianto originario con aggiunta di scale, cambio di quota dei solai, che saranno sostituiti solamente in caso di effettive necessità statiche, con solai di identica natura. Non sarà per-

messa la demolizione di murati e portanti. Dovranno essere consolidati con cordolature tirantaggi che non provochino alterazioni di quote o anomalie alle facciate.

I manti di copertura dovranno essere in coppi, necessariamente di recupero e non dovranno essere in essi aperti nuovi abbaini e i comignoli, se di particolare interesse architettonico, conservati e restaurati.

Non dovranno essere alterate le aperture; qualora in passato, fossero state fatte nuove forature o ampliate o rimpicciolite quelle originarie, saranno riportate alle primarie dimensioni. Particolare cura dovrà essere posta nel recupero e restauro di balconi, balaustre, cornici, davanzali, modanature, pavimentazioni originarie qualora dovessero essere in parte sostituite saranno identiche per forma, materiale e dimensioni a quelle originarie.

Gli intonaci esterni saranno, se possibile solamente ripresi e consolidati, se sarà necessaria una sostituzione i materiali e i colori saranno uguali a quelli preesistenti. Sarà ammesso, qualora l'amministrazione lo ritenesse necessario, sotto la sua diretta responsabilità e controllo, il cambio di destinazione d'uso solo a scopi pubblici.

Particolare cura sarà posta anche nelle sistemazioni esterne di tali edifici che dovranno rispettare normalmente la particolare importanza: pavimentazioni e recinzioni non dovranno contrastare con la fattura pieghevole, ma mettere in risalto l'intorno.

n.b. - non valgono gli ampliamenti e le sopraelevazioni previsti dagli articoli delle presenti norme.

Art. 44 - Edifici di valore ambientale ed etnico

Contrassegnati nelle tavole di stato di fatto (ST) scala 1:1.000 con doppio segno di spessore diverso.

Si trovano sparsi in tutto il territorio Comunale.

Son quelli edifici che pur non avendo caratteristiche di particolare pregio storico, sono particolarmente importanti per la loro posizione o fattura che rispecchia tipologie locali antiche e metodi costruttivi da salvaguardare.

Sono spesso molto degradati e deturpati, ma proprio per questo da trattare, in caso di recupero, con estrema cautela per non eliminare completamente quel patrimonio architettonico "minore" che caratterizza l'intera vallata.

Sarà permesso il restauro nel rispetto totale delle facciate.

Interamente potranno essere sostituiti solai, ricavate scale, risistemata la distribuzione del o degli alloggi per ricavare servizi igienici e risanare completamente l'edificio.

Particolare cura sarà posta nella scelta dei materiali per rifacimento dei tetti (coppi di recupero), ballatoi, cornici, modanature, intonaci che dovranno essere quanto più possibile identici alle preesistenze.

Sarà consentito il cambio di destinazione d'uso nei termini prescritti dai precedenti articoli riguardanti le zone in cui sorgono gli edifici.

n.b. Per non snaturare la forma ed il volume di questi edifici, non saranno concessi gli ampliamenti e le sopraelevazioni previsti dagli articoli delle presenti norme.

Art. 45 - Edifici con facciate di interesse storico, artistico, ambientale ed etnico.

Contrassegnati nelle tavole di stato di fatto (ST) in scala 1:1.000 con una linea rastrellata.

Sono presenti in quasi tutti i nuclei del territorio Comunale, quale testimonianza di una cura particolare alla realizzazione degli edifici in tempi antichi.

Sono quasi sempre alterati nelle rimanenti facciate da rifacimenti recenti o ampliamenti che hanno snaturato la forma originaria dell'edificio.

Sarà obbligatorio in questi casi mantenere inalterate solamente la facciata, la linea di colmo del tetto e la linea di gronda in altezza e forma.

Nel restauro delle facciate sarà obbligatorio non alterare la posizione delle aperture, riportate alla forma e dimensioni originarie eventuali rifacimenti delle stesse ed aprire o richiudere le fognature aperte in epoca recente.

Negli edifici con tipologia a ballatoio in legno si dovranno ripristinare gli stessi, dove possibile, altrimenti dovranno essere rifatti con materiali e forme identiche a quelle originarie.

Gli intonaci saranno il più possibile ripresi, altrimenti sostituiti con identici alla preesistenze.

Internamente potranno essere sostituite tutte quelle parti che si rendano necessarie per la ristrutturazione di detti edifici.

n.b. – Saranno concessi gli ampliamenti previsti dagli articoli delle presenti norme, tranne che le sopraelevazioni e dovranno essere in armonia con lo stile dell'edificio.

Art. 46 - Zone attrezzate artigianali di nuova espansione destinate a nuovi Insediamenti produttivi. (Artigianale, commerciale, e per le attrezzature tecnologiche stradali, ecc.). D1.

Sono le zone artigianali di nuovo insediamento.

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti artigianali, commerciali, agro-industriali (esclusi gli allevamenti), le attrezzature tecnologiche stradali, i depositi e le attività pubblicitarie e promozionali connesse, con assoluta esclusione di edifici ad usi abitazione. Sarà ammessa la costruzione di un solo alloggio, adibito ad abitazione del dirigente o del custode e di uffici direttivi e simili, mense, bar, attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro degli addetti.

Per le dette zone valgono le seguenti norme

- 1) **Superficie fondiaria:** la superficie fondiaria non deve essere inferiore a 1.500 mq.
- 2) **Rapporto copertura:** non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto e non inferiore come primo impianto al 30%²⁵.
- 3) **Altezza massima:** l'altezza massima non deve superare i ml. 7.50 limitatamente agli edifici o parti di essi destinati ad ospitare abitazioni, uffici, mostre, negozi.
- 4) **Distanza dalla strada:** i fabbricati dovranno avere una distanza minima dal filo stradale di ml. 10.00.
- 5) **Distanza dal confine:** qualora non si edifichi sul limite di proprietà, la distanza degli edifici dal confine non deve essere inferiore a ml. 5,00.
- 6) **Distacco fra i fabbricati:** i fabbricati adibiti ad alloggio devono essere integrati con il volume a carattere produttivo con cubatura massima di 500 mc. (v.p.p.) per lotto.
- 7) **Parcheggi:** all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno 20 mq. per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
- 8) **Verde alberato:** almeno il 10% della superficie deve essere sistemato a verde con essenze ad alto fusto nella quantità minima di una ogni 30 mq. come da indicazioni dell'Amministrazione.
- 9) **L'alloggio del dirigente o del custode** sarà in aderenza all'edificio e non potrà superare i 120 mq. utili con un massimo di mc. 500 per unità produttiva.
- 10) **Volume:** non si danno limiti volumetrici escludendo comunque l'edificazione a più piani per le parti adibite alla lavorazione.

Art. 46 bis - Zone attrezzate artigianali e piccolo medio industriali (P.M.I.) insediamenti produttivi. (Artigianale, commerciale e per le attrezzature tecnologiche, stradali, ecc.). D1P.²⁶

Sono le zone artigianali di nuovo insediamento. L'edificazione è subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione di Iniziativa Pubblica.

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti artigianali, piccolo medio industriali, commerciali, agro-industriali (esclusi gli allevamenti), le attrezzature tecnologiche stradali, i depositi e le attività pubblicitarie e promozionali connesse, con assoluta esclusione di edifici ad usi abitazione. Sarà ammessa la costruzione di un solo alloggio, adibito ad abitazione del dirigente o del custode e di uffici direttivi e simili, mense, bar, attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro degli addetti.

Per le dette zone valgono le seguenti norme

- 1) **Rapporto copertura:** non deve essere superiore al 55% della superficie del lotto e non inferiore come primo impianto al 30%²⁷.
- 2) **Altezza massima:** l'altezza massima non deve superare i ml. 7.50 limitatamente agli edifici o parti di essi destinati ad ospitare abitazioni, uffici, mostre, negozi.
- 3) **Distanza dalla strada:** ml. 6.00.
- 4) **Distanza dal confine:** qualora non si edifichi sul limite di proprietà, la distanza degli edifici dal confine non deve essere inferiore a ml. 5,00.
- 5) **Parcheggi:** all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno 20 mq. per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
- 6) **Verde alberato:** almeno il 10% della superficie deve essere sistemato a verde con essenze ad alto fusto nella quantità minima di una ogni 30 mq. come da indicazioni dell'Amministrazione.
- 7) **L'alloggio del dirigente o del custode** dovrà essere integrato con il volume a carattere produttivo e non potrà superare i mc. 500 per unità produttiva.
- 8) **Volume:** non si danno limiti volumetrici.

²⁵ articolo modificato con superficie massima al 55% (?)

²⁶ articolo inserito dalla variante n. 3 al P.R.G. in data 25/07/89

²⁷ articolo modificato con superficie massima al 55% (?)

Art. 47 - Zone artigianali esistenti convalidate – D

Sono le zone attualmente interessate da attività artigianali esistenti, non nocive, per le quali il P.R.G. non prevede spostamenti.

In queste zone si procede per intervento diretto.

Per eventuali ampliamenti valgono le norme di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dell'art. 46 delle presenti norme e la L.R. n. 1/82.

In caso di spostamento o soppressione dell'attività l'area sarà soggetta alle norme relative alla zona circostante (in caso di confine con due zone valgono le norme meno restrittive).

Art. 48 – Norme generali per le zone agricole. “Zone “E”²⁸.

Nelle zone classificate agricole, ogni intervento resta disciplinato alla Legge Regionale 5.3.1985 n° 24, dalla L.R. 61/1985 e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

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

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

E 1: Aree interessate dai boschi comunali e privati e terreni non produttivi, nelle quali sono consentiti interventi edilizi di dimensioni ridotte ex novo ad uso annesso rustico; aree sopra i 1300 m. di altitudine (art. 3 comma 4° L.R. 24/85).

E 2: Zone silvo – pastorali di montagna e collina in cui sono ammesse costruzioni di annessi rustici o costruzioni ad uso agricolo e cambio di destinazione dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85.

E 3: Zone agricolo – pastorali dove sono ammesse costruzioni di annessi rustici, case di abitazione e cambio di destinazione d'uso dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85

E 3S: Aree a destinazione agrituristica e di servizio al “Parco delle Dolomiti Bellunesi”

E 4: Aree destinate all'organizzazione dei centri rurali – zone urbanizzate

La costruzione di piccoli accessori (fino alla volumetria massima di mc. 25) ad uso legnaia, deposito, allevamento animali da cortile, ecc..., è concessa nelle zone E2, E3, E4 tramite semplice autorizzazione, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio.

E' consentita inoltre, con semplice autorizzazione, la costruzione di piccoli fienili tipo “barc”, con copertura “mobile” a due falde in scandole, canadesi o lamiera verniciata testa di moro, imperniata su due o più pali, con dimensioni planimetriche massime di ml. 6.00 x 4.00 ed avente altezza variabile da ml. 0.00 a ml. 7.00.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 1

Le zone E 1 sono prevalentemente coperte da boschi e da incolti, sia di proprietà pubblica che privata.

All'interno di queste zone non viene consentita la realizzazione di nessuna nova costruzione ad uso residenziale; sui manufatti esistenti sono consentite operazioni secondo i rispettivi “tipi di intervento” e “gradi di intervento” urbanistico ed edilizi indicati nella tavola di progetto n° 13.3.

E' concessa a valle della zona evidenziata con linea tratteggiata di colore verde la costruzione di annessi rustici, in aggiunta all'esistente, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 nei limiti di una superficie lorda di pavimento, anche su più piani, pari al rapporto di copertura dell'1% del fondo rustico fino ad una superficie massima complessiva di mq 100.

Tali limiti possono essere superati, previa formazione ed approvazione da parte del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, di un piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamento CEE n° 797 recepito dalla R.V. con delibera n° 230 del 24.7.1986 e successive modificazioni) che dimostri che le nuove costruzioni siano strettamente connesse ed in funzione della conduzione del fondo.

Per le zone E1 vengono fissati i seguenti parametri:

- a – superficie lorda di pavimento pari all'1% della superficie del fondo rustico;
- b – altezza massima fuori terra ml 6.00 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;
- c – distanza dai confini: il distacco dai confini di norma non dovrà essere inferiore a ml. 5.00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;

²⁸ sostituito al rispettivo articolo dalla variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91

- d – distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà di norma essere inferiore a ml. 10.00; in casi particolari il distacco dovrà essere pari alla somma delle altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/1985.
- e – distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 500, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentiero, mulattiere, ecc.) 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. 24/85 e L.R. 61/85 art. 27.

Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2,00²⁹.

In via straordinaria è consentita la messa in opera di baracche in legno a carattere precario a servizio della coltivazione del bosco, installazione di teleferiche ed adeguamento delle strade silvo-pastorali esistenti.

Oltre i 1300 metri di altitudine è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo, rifugi alpini aperti al pubblico, malghe, nonché abitazioni funzionali alla loro conduzione, che verranno recuperati, ristrutturati o realizzati secondo inderogabili esigenze pubbliche.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 2

Nelle zone classificate E 2, aree queste silvo – pastorali di montagna e collina, è concessa la costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico, fino ad una superficie massima complessiva di mq. 400.

Tali limiti possono essere superati previa formazione ed approvazione da parte del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, di un piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamento CEE n° 797 recepito dalla R.V. con delibera n° 230 del 24.7.1986 e successive modificazioni) che dimostri che le nuove costruzioni siano strettamente connesse ed in funzione della conduzione del fondo.

E' ammessa l'edificazione di case di abitazione alle condizioni stabilite dall'art. 3 della L.R. 24/85.

Per le zone E2 vengono fissati i seguenti parametri:

- a – superficie lorda di pavimento pari allo 5% della superficie del fondo rustico;
- b – altezza massima fuori terra ml. 7.50 p altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;
- c – distanza dai confini: il distacco dai confini di norma non dovrà essere inferiore a ml. 5.00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- d – distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10.00; per le altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/1985.
- e – distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 5.00, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentiero, mulattiere, ecc.) 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. 24/85 e L.R. n° 61/85 art. 27.

Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2,00³⁰.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 3

Nelle zone classificate E 3 sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3 – 4 – 6 – 7 della L.R. 24/1985, con l'esclusione degli insediamenti produttivi di tipo agro – industriali (7° comma art. 6).

Qualsiasi intervento di nuovo impianto per la residenza, è subordinato alla preventiva formazione di un piano aziendale e/o interaziendale che dimostri che le nuove costruzioni siano strettamente connesse ed in funzione della conduzione del fondo, come previsto dall'art. 3.

- a – densità fondiaria edilizia: deve essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 24/1985 eccetto che la percentuale di superficie lorda di pavimento (art. 6 1° comma) per gli annessi rustici che viene fissata nel 5%;
- b – altezza massima fuori terra: ml. 7.50 o nel rispetto dell'altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;

²⁹ Modifica apportata dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

³⁰ Modifica apportata dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

- c – distanza dai confini: il distacco dai confini di norma non dovrà essere inferiore a ml. 500; 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: il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10.00; per le altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/1985; è consentita la costruzione in aderenza.
- e – distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 5.00, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentiero, mulattiere, ecc.), 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. 24/85 e L.R. 61/85 art 27.
- f – ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, l'eventuale nuova costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari a mq. 600 coperti, tale limite può essere superato unicamente a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura su piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamento CEE n° 797 recepito dalla R.V. con delibera n° 230 del 24.7.1986 e successive modificazioni).
- g – per gli edifici o i volumi rustici esistenti alla data di adozione del P.R.G. (aprile 1984) destinati ad annessi rustici, è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo i rispettivi "Tipi di intervento" urbanistici ed edilizi.

Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2,00³¹.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 3S – Aree a destinazione agrituristica e di servizio al "Parco delle Dolomiti Bellunesi".

Si tratta di due zone in località S. Felice ed in località Col di Fioe (individuate nella tavola di progetto n° 13.1) destinate alla valorizzazione, al recupero, alla ricostruzione e costruzione di edifici ad uso agrituristico, naturalistico, ricreativo ed a un Piano Attuativo di iniziativa pubblica per la sistemazione dell'intera zona.

Sarà possibile per entrambe le zone, nel rispetto delle tipologie tipiche ed originarie e dei relativi gradi di intervento, recuperare e ricostruire volumi esistenti e costruire nuovi edifici fino ad una volumetria massima complessiva per zona di mc. 4.000 (su più corpi di fabbrica).

Per la zona di S. Felice, la volumetria massima complessiva non tiene in considerazione il volume della chiesetta esistente.

L'area scoperta dovrà essere sistemata a parcheggio o zona sosta attrezzata per l'escursionista, senza alterare, per quanto possibile, le caratteristiche ambientali, la plasticità del terreno e la sua copertura vegetale.

Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2,00³².

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 4

Nelle zone classificate E 4 ammessi interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, eventuali espansioni o nuove costruzioni volte a soddisfare il documentato fabbisogno residenziale locale, installazione di attività economiche e commerciali e di servizi connessi alla residenza (piccolo artigianato di servizio, modeste attività strettamente connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli locali, aree per standards, ecc.) e l'adeguamento o nuova costruzione di annessi rustici (con l'esclusione degli allevamenti o insediamenti produttivi industriali o di consistenti dimensioni).

Per le zone E 4 vengono fissati i seguenti parametri:

- a - indice fondiario di edificazione pari a 1.2 mc/mq, con un max di 800 mc per unità edilizia;
- b - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml. 7.50;
- c - la distanza dai confini non potrà essere inferiore a metà della altezza e comunque non inferiore a ml. 5.00; nel caso tuttavia di preesistenza, a rispetto di particolari allineamenti, è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; di norma il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10.00;

³¹ Modifica apportata dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

³² Modifica apportata dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

- per i volumi accessori a servizio della residenza le distanze possono essere ridotte a ml. 6.00
- d - la distanza dalla strada pubblica non dovrà essere inferiore a ml. 5.00, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentiero, mulattiere, ecc..), 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. 24/95 e L.R. 61/85 art. 27.
- e - le nuove costruzioni dovranno avere tipologie consequenziali a quelle di pregio circostanti (considerando quelle edificate prima del 1945);
- f - il massimo rapporto di copertura non dovrà superare il 30% della superficie fondiaria corrispondente. Le costruzioni ad uso agricolo non più funzionali alle esigenze del fondo, possono essere recuperate per funzioni residenziali, commerciali, di servizi, ecc..
- In questa zona oltre ad annessi rustici ad uso deposito prodotti, mangimi, legna, macchinari, ecc., è ammessa la costruzione di fabbricati da destinarsi a piccoli allevamenti.
- Per i piccoli allevamenti si intendono quelli avi – cunicoli per l'autoconsumo dell'azienda, quelli bovini per un numero di capi non superiore a n° 10 e quelli suini con un numero massimo di 5 capi.
- Le concimaie devono essere ubicate, dove possibile, esternamente alla zona E 4 e comunque nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie. Gli allevamenti di cui sopra devono essere realizzati in modo da non arrecare fastidio, molestia o essere nocivi alla residenza.

Le zone indicate nel vigente Piano Regolatore Generale con la sigla A.G.S. vengono riclassificate con la presente Variante al P.R.G. in zone territoriali omogenee E 4 dal presente articolo.

Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2,00³³.

ART 49 – Intervento urbanistici sul patrimonio edilizio esistente³⁴

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

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

Fatti salvi i rispettivi gradi di intervento edilizio (del successivo articolo) i fabbricati sono disciplinati dai successivi "tipi di intervento", come previsto nella tavola di progetto n° 13.3 e Allegato "A" – SCHEDE INDICATE PER INTERVENTI EDILIZI.

Tipo di intervento A – Residenze stabilmente abitate (tipo edilizio storico):

trattasi di fabbricati con caratteristiche architettoniche tradizionali, edificati generalmente prima del 1945 ad uso residenza stabile da almeno due anni, ai quali per motivi di ristrutturazione ed adeguamento ricettivo funzionale, nel rispetto degli elementi storici di pregio, viene concessa per ogni unità abitativa, la possibilità di ampliamento fino alla concorrenza massima di mc. 800 per volumi residenziali (fatte salve le deroghe per attività agrituristica) o la possibilità di un ampliamento del 20% con un massimo di 150 mc.

Tipo di intervento B – Residenze stabilmente abitate (tipo edilizio moderno):

si tratta di fabbricati ad uso residenza stabile da almeno due anni, di recente costruzione e impostazione architettonica – distributiva, ai quali per motivi di sistemazione ed adeguamento funzionale, viene concessa, per ogni unità abitativa, la possibilità di ampliamento fino alla concorrenza massima di mc. 800 per volumi residenziali (fatte salve le deroghe per attività agrituristica) o la possibilità di un ampliamento del 15% con un massimo di 100 mc.

³³ Modifica apportata dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

³⁴ sostituito al rispettivo articolo dalla variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91

Tipo di intervento C – Residenze non occupate o temporaneamente occupate tipo edilizio storico: trattasi di fabbricati storici, con caratteristiche edilizie tradizionali ad uso residenza non occupati o utilizzati solo in alcuni periodi dell'anno da più di due anni; viene concessa la possibilità per le residenze con volumetria inferiore agli 800 mc., di operare un ampliamento (con un massimo di mc. 100 per motivi tecnologici, strutturali e ricettivo – funzionali).

Tipo di intervento D – Residenze non occupate o temporaneamente occupate (tipo edilizio moderno): trattasi di edifici di recente costruzione e di moderna impostazione architettonica o no utilizzati o occupati solo temporaneamente da più di due anni; viene concessa la possibilità, per i fabbricati con volumetria inferiore ai 700 mc., di operare un ampliamento massimo del 10%, rispetto al volume esistente; codesti fabbricati, se diventeranno residenze stabili, rientreranno automaticamente dopo la durata di anni due, nel “tipo di intervento B”.

Tipo di intervento E – Annessi rustici utilizzati: si tratta di manufatti ed edifici a pieno servizio delle attività agricole e zootecniche sui quali sono consentiti tutti gli interventi nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 24/85 e dei parametri definiti nella relativa zonizzazione dell'art. 50 delle presenti Norme.

Tipo di intervento F – Annessi rustici non utilizzati o utilizzati incongruamente facilmente accessibili: si tratta di fabbricati non più funzionali all'attività agricola, agevolmente accessibili dagli spazi comunali e in prossimità delle principali opere di urbanizzazione, non utilizzati o sottoutilizzati, dei quali è prevista la possibilità di un cambio di destinazione d'uso, in residenza stabile o destinazioni compatibili, con un contenuto aumento volumetrico del 10% (max 100 mc.) per adeguamento funzionale.

Tipo di intervento G – Annessi rustici non utilizzati o utilizzati incongruamente difficilmente accessibili: trattasi di edifici non più funzionali all'attività agricola o zootecnica ubicati in aree periferiche rispetto ai centri abitati, accessibili solamente da mulattiere e sentieri percorribili da pedoni o mezzi agricoli, dei quali è prevista la possibilità del recupero con cambio di destinazione d'uso, dei volumi agricoli in residenza agricola temporanea; il progetto di recupero e di cambio di destinazione d'uso sarà subordinato alla stipula di una convenzione dove il privato si impegna a non richiedere al Comune o altri Enti, la fornitura di allacciamenti di urbanizzazione primaria, che eventualmente potrà realizzare e gestire a proprie spese, a non inquinare il territorio con scarichi di pozzi perdenti o con infrastrutture aeree e sotterranee, a non realizzare strutture varie ex novo.

Tipo di intervento H – Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica: trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, ecc., di ridotte dimensioni, dei quali è prevista la possibilità di un ampliamento “una tantum” di mc. 20, finalizzato alla ricomposizione architettonica del manufatto; la loro destinazione rimane di volume accessorio agricolo e di servizio alla residenza.

Tipo di intervento I – Fabbricati diroccati: trattasi di manufatti parzialmente o totalmente diroccati (censiti nell'attuale N.C.T.); viene consentita la ricostruzione secondo le dimensioni planimetriche originarie (con il supporto catastale), ed in base alle altezze originarie se sono dimostrabili in modo probante da parte dei proprietari e tecnici progettisti e riscontrabili da parte dell'A.C. o rispettando un'altezza massima di ml. 4.00, la loro destinazione potrà essere di annesso rustico o di residenza agricola temporanea, subordinata alla stipula di una convenzione, come previsto dal “tipo di intervento G”.

Laddove si dimostri che la posizione del sedime originario contrasta con le necessità sia di sviluppo ed utilizzo collettivo della zona (viabilità, servizi, ecc.), sia di sicurezza geologica e geostatica dei siti, oppure che sia necessaria una trasposizione per una più funzionale utilizzazione, coltivazione e salvaguardia del territorio di riferimento, la ricostruzione potrà essere concessa su un'area compresa in un raggio di 50 m dal sedime originario purchè il volume edificato non superi i 200 mc.³⁵

Tipo di intervento L – Fabbricati ad uso o servizio collettivo: si tratta di fabbricati di proprietà pubblica o privata ad uso o servizio collettivo quali: rifugi, bivacchi, malghe, ecc.; sono consentiti gli interventi secondo le esigenze della collettività e dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso originarie e delle rispettive funzioni delle destinazioni d'uso originarie e delle rispettive funzioni da svolgere sul territorio in applicazione anche dell'art. 80 della L.R. 61/85.

Tipo di intervento M – Manufatti ad uso tecnologico: si tratta di quei manufatti, quali impianti di captazione, deposito e depurazione acque, cabine e centrali elettriche, telefoniche, ecc.; viene prevista la possibilità di eseguire tutti gli interventi per rispondere alle esigenze collettive e di erogazione.

³⁵ Integrazione apportata con la Variante n. 7 al P.R.G. del 02/09/97

zione dei pubblici servizi.

Tipo di intervento N – Chiese, capitelli, edicole, ecc.:

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

Tipo di intervento O – Fabbricati non individuabili o non censiti:

trattasi di fabbricati ubicati in zone difficilmente accessibili, dove la forestazione ha impedito qualsiasi rilievo; eventuali interventi sugli stessi saranno compresi nei precedenti tipo di intervento C – D - G – H – I - M – N secondo le loro destinazioni d'uso, consistenza planivolumetrica, grado di conservazione.

Per i fabbricati rientrati nei “tipi di intervento A – C – F” l'aumento volumetrico potrà essere realizzato per motivi di impianti planivolumetrico, distanze dai confini, ecc., anche non accorpato al corpo principale, previo uno studio unitario dell'intero complesso edilizio; per i fabbricati ad uso residenziale è consentito, oltre ai tipi di intervento, un ulteriore ampliamento un tantum del 30% rispetto al volume esistente (con un massimo di mc. 300) per attività turistiche, agrituristiche o di ristorazione, con vincolo decennale d'uso del volume di ampliamento, nel rispetto dell'art. 4 L.R. 24/85.

I fabbricati censiti a residenza stabile (tipologie di intervento “A” e “B”) che perderanno la loro caratteristica di residenza stabile per più di due anni, rientreranno automaticamente nelle tipologie di intervento “C” o “D”, secondo la loro epoca di costruzione e le loro caratteristiche architettoniche; così pure i fabbricati censiti come residenza non stabile (tipologie di intervento “C” e “D”) che verranno utilizzati a residenza stabile per più di due anni, verranno riclassificati automaticamente nelle tipologie di intervento “A” e “B” secondo la loro epoca di costruzione e le loro caratteristiche architettoniche ed edilizie.

ART. 50 – Gradi di intervento³⁶

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente compreso nelle aree agricole, sono disciplinati da un parametro specificante il Grado di Intervento come definito nella tavola di progetto n° 13.3.

Sono previsti, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, 7 Gradi di Intervento, disciplinati in dettaglio gli elementi edilizi suscettibili di intervento e le relative modalità operative.

I Gradi di Protezione sono così definiti:

- Grado 1 – Restauro Filologico;
- Grado 2 – Risanamento Conservativo;
- Grado 3 – Restauro Propositivo;
- Grado 4 – Ristrutturazione Parziale;
- Grado 5 – Ristrutturazione Globale;
- Grado 6 – Demolizione e Ricostruzione;
- Grado 7 – Demolizione senza Ricostruzione;
- Tutti gli interventi

Le specifiche relative a ciascun Grado di Protezione vengono così definite:

GRADO 1 – Restauro Filologico (assente)

- a) Ogni intervento dovrà preceduto da un'analisi storica e tipologico - strutturale tesa a confermare l'importanza dell'edificio;
- b) ogni operazione dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali affini a quelli dell'epoca in cui si fa prevalente riferimento, desumendo ciò dall'analisi storica di cui al punto a);
- c) le murature perimetrali, di spina, divisorie dell'edificio, non potranno essere variate né sostituite, ogni intervento su parametri murari dovrà essere eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera;
- d) non sono sostituibili né modificabili i solai, le scale e l'orditura del tetto. Sono eseguibili piccoli interventi di sostituzione di elementi deteriorabili; il manto di copertura va mantenuto in materiale originario salvo diversa prescrizione;
- e) ogni adeguamento (igienico – sanitario, centrale termica, vari impianti tecnologici) dovrà essere operato nel rispetto degli spazi originari interferendo nella minor misura possibile sia sul disegno originario, che sulle partiture murarie;
- h) gli adeguamenti statici (consolidamento delle murature, cordoli), andranno eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario, si avrà cura di ricavare gli irrigidimenti all'interno dei profili murari originari e di curare le finiture esterne in continuità ed analogia con quelle esistenti. E' vietata qualsiasi variazione, anche minima, della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto;

³⁶ sostituito al rispettivo articolo dalla variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91

- i) il vincolo riguarda non solo il perimetro murario, ma anche gli infissi interni ed esterni, i portoni, i piggioli, i camini e qualsiasi altro elemento;
- a) l) nel caso questi edifici presentino pavimenti in pietra o altro (acciotolato, purchè originario, legno di pregio, ecc.), permane per essi il vincolo di conservazione e restauro;
- b) m) gli spazi di pertinenza (cortili, giardini, ecc.) devono essere ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse;
- o) le eventuali nuove piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali;
- p) non è ammesso alcun aumento di volume.

GRADO 2 – Risanamento Conservativo

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un'analisi storica e tipologico – strutturale tesa a confermare l'importanza dell'edificio;
- b) ogni intervento dovrà essere operato con tecnologie e materiali scelti via via a seconda della specificità del caso e comunque affini a quelli originari;
- c) le murature perimetrali, di spina e divisorie dell'edificio, non potranno essere variate né sostituite; ogni intervento dovrà essere eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera;
- d) non sono modificabili i solai, le scale e l'orditura del tetto, ma sono sostituibili le parti deteriorate con elementi dello stesso materiale e con tecnologie affini alle originarie. E' vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto; il manto di copertura va mantenuto in materiale originario salvo diversa prescrizione;
- e) gli adeguamenti statici (consolidamento delle murature, cordoli), andranno eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; si avrà cura di ricavare gli irrigidimenti all'interno dei profili murari originari e di curare le finiture esterne in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- f) l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- g) i serramenti e gli oscuri dovranno essere in legno. Sono vietati i serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico, modanature ed ogni altro intervento falso antico;
- h) è prescritto il restauro di pavimentazioni particolari interne od esterne. E' vietato l'impiego, all'esterno, di piastrelle, marciapiedi in marmo variegato;
- i) gli spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc..) devono essere ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse;
- l) le eventuali nuove piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali;
- m) non è ammesso alcun aumento di volume.

GRADO 3 – Restauro Propositivo

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un'analisi storica e tipologico – strutturale tesa a confermare l'importanza dell'edificio;
- b) le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie e materiali di nuova concezione, accostati ad elementi antichi;
- c) le murature perimetrali dovranno essere confermate, con la ricerca dell'antico assetto dei fori di facciata, ma nel caso di sconvolgimento è ammessa la proposta di nuove aperture progettate in armonia con il contesto; potranno essere sostituiti elementi di murature interne;
- d) sono sostituibili e modificabili i solai e l'orditura del tetto, per la sistemazione dei quali potrà essere adottata una tecnologia innovativa. Il manto di copertura va mantenuto in materiale originario salvo diversa prescrizione. Il vano scala potrà essere riproposto internamente anche in materiale non tradizionale;
- e) sono ammessi interventi di adeguamento igienico – funzionale (vari impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico – sanitari);
- f) è prescritta la conservazione di particolari pavimenti di elevata importanza ed il mantenimento di pavimentazioni esterne tipo acciotolato o lastre in pietra. All'esterno è vietato l'impiego di piastrelle, marmi variegati, nelle corti e nei marciapiedi adiacenti all'edificio;
- g) gli spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.) devono essere ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse;
- h) le eventuali nuove piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali;

GRADO 4 – Ristrutturazione Parziale

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un'analisi storica che evidenzii ogni presenza di particolare importanza;
- b) le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie avanzate, ma nel pieno rispetto dell'esistente;
- c) le murature perimetrali e di spina e divisorie degli edifici non potranno essere sostituite; potranno invece

essere sostituite le murature interne. Non è ammessa la variazione dei fori se non tesa a ripristinare l'aspetto originale;

- d) non sono sostituibili e modificabili il parametro esterno, le pendenze, il punto di imposta del tetto. Nel caso di manomissioni successive, è obbligatorio riportare il tetto alla fisionomia originaria;
- e) gli infissi e gli oscuri dovranno essere in legno. Sono vietati i serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico, o plastico, tapparelle, perlinatura delle superfici esterne, modanature ed ogni altro intervento falso antico. Nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali, è fatto obbligo riportare gli stessi a forma e dimensione originaria. Dovrà essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti d'intonaco, mensole e davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata;
- f) è prescritto il restauro di particolari elementi di pregio, pavimentazioni in pietra interne, finestre e fori particolari. Sono vietate le pavimentazioni esterne in piastrelle, marmo variegato, asfalto. Sono ammessi adeguamenti igienico – sanitari, purché rispettino i limiti sopradescritti;
- g) gli spazi di pertinenza (cortili, corti scoperte, ecc..) vanno ripuliti da ogni superfetazione. Le corti comuni vanno rispettate come tali.

GRADO 5 – Ristrutturazione Globale

- a) ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto da un'analisi che evidenzi la presenza di elementi significativi;
- b) è ammesso il rifacimento di tetti e solai ed i possibili ampliamenti. Possono essere aperti nuovi fori e realizzati nuovi poggioli e scale esterne, in armonia con il contesto e con dimensioni, materiali e caratteristiche tradizionali;
- c) potrà essere sostituita la copertura mantenendo o recuperando le pendenze originarie o quelle previste dal Regolamento Edilizio. Il manto di copertura sarà realizzato di norma in coppi o tegole striate o recuperando materiali originari, salvo diverse prescrizioni. Nel caso in cui il tetto sia stato variato, è indicato di ricercare le antiche proporzioni planivolumetriche per riportare l'edificio alla tipologia locale.
- d) particolare cura andrà posta negli interventi sulle superfici che andranno trattate a civile con intonaco di grassello di calce, anche colorato tenuamente. E' opportuno mantenere o recuperare gli elementi di rilievo in facciata, le mensole ed i davanzali in pietra, le pavimentazioni interne ed esterne particolari. Sono vietate intonacature con materiali sintetici o plastici.
- e) gli infissi e gli oscuri, dovranno essere in legno o rivestiti in legno. Sono vietate le grondaie ed i pluviali in plastica ed i davanzali in marmo variegato. Sono permesse le grondaie a sezione curva ed a sezione quadrata in rame o lamiera preverniciata color grigio o testa di moro ed i davanzali in pietra bianca.
- f) è obbligatorio il restauro di particolari elementi di pregio. Sono vincolati a recupero e sistemazione acciottolati e pavimenti in pietra.
- g) le piantumazioni dovranno essere fatte esclusivamente con essenze locali.

GRADO 6 – Demolizione e Ricostruzione

- a) è ammessa la demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle norme che seguono;
- b) le nuove edificazioni dovranno essere contenute nei sedimi e volumi previsti, sia per dimensione che per articolazione che per collocazione;
- c) per necessità di ambientamento si richiedono finestre e porte di tipo tradizionale, salvo diverse situazioni contermini per le quali si riveli l'esigenza di una partitura dei fori diversa per necessità di ambientamento;
- d) le falde del tetto dovranno avere un andamento uguale all'esistente. Il manto dovrà essere mantenuto in materiali originari. La pendenza sarà conforme a quella definita dal R.E.;
- e) gli oscuri, gli infissi e gli eventuali balconi, dovranno essere in legno. Sono vietati i serramenti in alluminio. Sono permesse grondaie in lamiera a sezione curva;
- f) è vietato trattare le superfici con intonaco plastico o sintetico, gli esterni andranno trattati a civile con grassello di calce e sabbia;
- g) sono vietate, per l'esterno, pavimentazioni in piastrelle, marmi variegati;
- h) le piantumazioni saranno esclusivamente con essenze locali.

Laddove si dimostri che la posizione del sedime originario contrasta con le necessità sia di sviluppo ed utilizzo collettivo della zona (viabilità, servizi, ecc.), sia di sicurezza geologica e geostatica dei siti, oppure che sia necessaria una trasposizione per una più funzionale utilizzazione, coltivazione e salvaguardia del territorio di riferimento, la ricostruzione potrà essere concessa su un'area compresa in un raggio di 50 m dal sedime originario purché il volume edificato non superi i 300 mc.³⁷

³⁷ Integrazione apportata con la Variante n. 7 al P.R.G. del 02/09/97

GRADO 7 – Demolizione senza Ricostruzione (assente)

E' prevista la demolizione o delle superfetazioni, senza ricostruzione o recupero della cubatura.

Tutti gli interventi

Per gli edifici di nuovo impianto senza previsione di Grado di Intervento si intendono ammissibili tutti gli interventi, nel rispetto della normativa generale di P.R.G., del Regolamento Edilizio.

ART 51 – Principali caratteristiche costruttive, formali e tipologiche degli edifici ricadenti all'interno delle zone "E"³⁸

Ai sensi dell'art. 10, 4° comma della L.R. n° 24/1985 oltre ai fabbricati vincolati con grado di intervento n° 4 indicati nella tavola di progetto n° 13.3, per le nuove costruzioni ed ampliamento di costruzioni esistenti, si definiscono le seguenti caratteristiche essenziali:

- 1) Sono ammesse unicamente coperture a due falde con il colmo disposto in conformità a quanto sancito dal R.E.;
- 2) Il manto di copertura, fatte salve le modalità di intervento degli edifici soggetti a grado di intervento, dovrà essere realizzato unicamente in coppi o "Coppo di Francia striato"; possono essere usate le scandole o canadesi, la lamiera zincata e verniciata nei colori testa di moro scuro per i capannoni, i "barc" o tipi edilizi particolari.
- 3) Le grondaie dovranno avere unicamente sezione semicircolare o quadrate ed i pluviali sezione circolare o quadrati: i materiali da impiegarsi per la realizzazione di queste opere, potranno essere il rame o la lamiera zincata verniciata; in questo caso nei colori "testa di moro";
- 4) I serramenti e gli oscuri dovranno essere, fatta eccezione per tipologie edilizie particolari, in legno: non sono ammessi né avvolgibili (persiane), né controfinestre esterne e serramenti metallici in genere; interventi su edifici esistenti, escluse le opere di manutenzione ordinaria, comportano per quanto possibile l'adeguamento alla presente norma;
- 5) I camini dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche simili a quelli tradizionali, secondo l'allegata scheda n° 6;
- 6) Gli intonaci, fatta eccezione per situazioni esistenti, dovranno essere esclusivamente di tipo tradizionale con colore incorporato od a calce (tinte chiare dell'architettura Veneta locale, è vietato il bianco assoluto);
- 7) Per gli edifici o parti di edificio previsti con paramento esterno in pietra, dovrà essere eseguita la sola rabboccatura delle fughe; non sono ammessi i paramenti esterni in cotto a vista;
- 8) Per i paramenti esterni lignei di nuova esecuzione e di ripristino di esistenti, sono ammessi unicamente trattamenti atti a conservare nel tempo il legno vietando coloriture che ne modificano l'aspetto.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, dove possibile, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) l'intervento sia rigorosamente operato nel rispetto delle caratteristiche tradizionali dell'edificio con recupero di ogni parte originaria, ripristino con metodologia e materiali tradizionali delle parti degradate o manomesse, demolizione senza recupero del volume delle superfetazioni.
In particolare si dovranno rifare, se necessario, gli intonaci esterni (a sabbia e calce) che saranno dati a grezzo senza lisciatura o tinteggiatura.
Le coperture saranno ricoperte con manti originari in coppi o "Coppo di Francia" striato.
I Serramenti saranno unicamente in legno naturale con sole vernici impregnanti o color marrone per la conservazione;
- b) venga stipulato atto unilaterale di impegno a:
- non richiedere al Comune, la fornitura o contributi per allacciamento idrico, elettrico e ove possibile, fognario, e al contrario formulare impegno a realizzare tali allacciamenti a proprie cure e spese;
- c) tutte le reti tecnologiche per quanto possibile dovranno essere interrato;
- d) non inquinare il territorio con scarichi di pozzi perdenti, ma anzi l'impegno a realizzare adeguate strutture di depurazione dei liquami ove non sia possibile l'allacciamento alla fognatura.
Non richiedere al Comune neppure in futuro, qualora l'intervento sia decentrato rispetto al servizio di raccolta RSU deviazioni o estensioni del servizio di raccolta di rifiuti solidi urbani, ma impegno a prov-

³⁸ sostituito al rispettivo articolo dalla variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91

vedere al trasporto periodico degli stessi fino al più vicino punto di raccolta con installazione nel punto stesso di apposito contenitore, fisso e aerato per il contenimento dei sacchi di rifiuti in attesa della raccolta;

- e) la possibilità di demolizione e ricostruzione, anche di questi fabbricati non compresi nel grado di intervento n° 6, è ammessa, per motivi strutturali, statici, ricettivi ed igienico – sanitari, solo su conforme parere di un tecnico abilitato che presenterà relativa e motivata perizia asseverata.

ART. 52 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D 4 - Aree agroindustriali³⁹

Queste parti del territorio (individuate nella tavola di progetto n° 13.1 con la sigla D 4), sono destinate ad attività agricole di tipo intensivo, allevamenti ed attività agroindustriali.

E' consentita la costruzione di ogni genere di attrezzatura o impianti produttivi (stalle, depositi, ricoveri, locali di trasformazione, ecc.) nel rispetto dei seguenti parametri:

a – l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml. 8.00;

b – la distanza dai confini non potrà essere inferiore ml. 5.00;

nel caso di preesistenze, a rispetto di particolari allineamenti, è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; di norma il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10.00;

per i volumi accessori, le distanze possono essere ridotte a ml. 5.00;

c – la distanza dalla strada non dovrà essere inferiore a ml. 5.00;

d – il massimo rapporto di copertura non dovrà superare il 40% della superficie fondiaria;

e – è consentita l'eventuale realizzazione di volumi ad uso residenziale, per proprietario o custode, all'interno del fondo rustico nel raggio di m. 200, o esternamente in area compatibile con l'edificazione di zona, per una cubatura massima di mc. 500 per ogni attività produttiva e tipologia conformi alla zona agricola.

Sono consentite altezze maggiori a ml. 8.00 solo per opere tecnologiche accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva.

All'interno dei lotti deve essere riservata un'area a parcheggio non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto.

ART. 52 bis – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D 4 - Piano Particolareggiato Zona Agroalimentare di Paderno⁴⁰

Queste parti del territorio, soggette a Piano Particolareggiato, sono destinate ad attività di produzione, trasformazione e commercializzazione all'ingrosso di prodotti agroalimentari, *alle attività produttive non inquinanti⁴¹*.

E' consentita la costruzione di ogni genere di attrezzature o locali di trasformazione, magazzini di commercializzazione, agroalimentare nel rispetto dei seguenti parametri:

a) il massimo rapporto di copertura non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria;

b) l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml. 7,50;

c) la distanza dai confini non potrà essere inferiore ml. 5.00; nel caso di preesistenze, a rispetto di particolari allineamenti, è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; di norma il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10.00;

d) la distanza dalla strada non dovrà essere inferiore a ml. 5.00;

e) è consentita l'eventuale realizzazione di volumi ad uso residenziale, per proprietario o custode, all'interno del P.P. per una cubatura massima di mc. 500 per ogni attività produttiva. Sono consentite altezze maggiori a ml. 7,50 solo per opere tecnologiche accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva. All'interno dei lotti deve essere riservata un'area a parcheggio non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto.

f) le parti destinate alla residenza ed alla commercializzazione all'ingrosso, dovranno essere ubicate lungo la viabilità in fase di completamento o nel corpo emergente verso la strada comunale.

g) le aree scoperte, sia di uso privato che di uso pubblico, dovranno essere oggetto di arredo urbano particolareggiato.

³⁹ sostituito dal rispettivo articolo dalla variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91

⁴⁰ articolo inserito dal PPA della Zona Agroalimentare di Paderno nel 1992

⁴¹ articolo inserito dalla variante al P.R.G. n. 7 del 20/09/1995

Art. 53 – Zone F

Sono quelle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale, indicate nelle tavole di progetto con colore grigio e denominazione o abbreviazioni a caratteri maiuscoli. Saranno gestite dall'amministrazione e le modificazioni dello stato di fatto saranno soggette a progetto esecutivo.

Saranno così suddivise e valgono le seguenti norme:

1) Attrezzature scolastiche:

La volumetria potrà essere aumentata solo per usi scolastici ed entro i limiti dello stretto necessario.

Potrà essere cambiata la destinazione d'uso solo per motivi di interesse pubblico.

Altezza massima consentita ml 8,00.

2) Attrezzature religiose:

Per le zone adibite al culto di S. Gregorio e Paderno e le annesse strutture parrocchiali, valgono le norme delle zone B.

Gli spazi antistanti le chiese saranno lasciati liberi.

Per le rimanenti chiese sarà possibile solo il restauro conservativo.

3) Attrezzature sportive e verde pubblico attrezzato:

E' consentita la realizzazione di attrezzature per lo sport quali spogliatoi, piccoli depositi, servizi igienici.

L'eventuale edificazione sarà soggetta a progettazione unitaria che tenga conto di tutta la zona:

indice volumetrico max 0,3 mc/mq.

h max 4,50 ml.

4) Verde pubblico:

E' vietata l'edificazione.

Illuminazione, strade pedonali, pavimentazioni, piantumazioni, cambio di essenze, abbattimento di piante, monumenti, fontane, muretti, saranno soggetti a progetto unitario.

5) Attrezzature amministrative:

Valgono le norme della zona B

6) Spazi pubblici attrezzati:

Vietata qualsiasi edificazione.

L'arredo urbano sarà soggetto a progetto unitario.

7) Parcheggi:

Vedi art. 25 delle presenti norme.

8) Attrezzature ricettive (alberghi):

Non sono previste nuove attrezzature alberghiere. Per gli alberghi, locande, ristoranti, attrezzature ricettive in genere, ove non altrimenti specificato, potrà essere concesso un aumento di volume.

In conformità con l'art. 80 della L.R. 40/80⁴², l'altezza massima consentita è di m. 7,50.

Saranno scrupolosamente rispettate le tipologie locali.

9) Verde privato vincolato:

La zona è destinata alla tutela ed alla conservazione del verde privato esistente e costituente bene ambientale significativo.

Essa è inedificabile.

Per gli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione straordinaria, il restauro, il restauro conservativo,

la ristrutturazione con aumento di volume "una tantum" fino al 30% del volume preesistente e non oltre i 50 mc., per ragioni igieniche e/o funzionali.

Art. 54 – ZONA SIGNIFICATIVA RESIDENZIALE C2 – S. GREGORIO⁴³

In tale zona individuata dalla tav. 13.3A, l'edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento o mediante intervento unitario.

I nuovi volumi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: mc 1600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A" (compreso l'annesso passaggio coperto)

mc 1500 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "B"

⁴² Legge sostituita dalla L.R. 61/85 con conseguente modifica dell'art. 80

⁴³ articolo aggiunto dalla Variante n 1 al P.R.G. del 26/05/1987

mc 600 il fabbricato distinto con la lettera "C"
Volumetrie min concesse: mc 600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"
mc 600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "B"
mc 400 il fabbricato distinto con la lettera "C"

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min
Dist. min tra fabbricati: secondo indic. planim.
Dist. min dalla strada: secondo indic. planim.
Dist. min dai confini: secondo indic. planim. o ml 5,00
Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 54 bis – Zona significativa - San Gregorio Centro⁴⁴

In tale zona individuata nella tavola 13.3.D, l'edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento e mediante un intervento unitario.

Le unità minime di intervento saranno determinate con delibera del Consiglio Comunale soggetta a mero controllo di legittimità.

I nuovi volumi verranno realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: mc 1600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"
mc derivanti dal prodotto del sedime previsto per l'altezza massima esistente del corpo di fabbrica indicato con la lettera "D"
mc derivanti dal prodotto del sedime previsto per l'altezza massima consentita del fabbricato distinto con la lettera "E"

Volumetrie min concesse: mc 1200 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"
mc 300 il fabbricato indicato con la lettera "C"
mc derivanti dal prodotto del sedime previsto per l'altezza minima consentita del fabbricato distinto con la lettera "E"

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 9,00 max; ml 6,00 min
Dist. min tra fabbricati: secondo indic. planim.
Dist. min dalla strada: secondo indic. planim.
Dist. min dai confini: secondo indic. planim.
Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 55 – ZONA SIGNIFICATIVA RESIDENZIALE C2 – MUIACH⁴⁵

In tale zona individuata dalla tav. 13.3A, l'edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento o mediante intervento unitario.

I nuovi volumi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: per interventi singoli isolati:
mc 1600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"
mc 1700 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "B"
per interventi unitari accorpati:

⁴⁴ Articolo inserito con la variante al P.R.G. n. 4 del 10/04/92

⁴⁵ articolo aggiunto dalla Variante n 1 al P.R.G. del 26/05/1987

- i fabbricati “A” possono beneficiare di un incremento volumetrico dei fabbricati “C” (mc 400 ciascuno) per una cubatura complessiva di mc. 6000 (1600x3+400x3);
- i fabbricati “B” possono beneficiare di un incremento volumetrico dei fabbricati “D” (mc 500 ciascuno) per una cubatura complessiva di mc. 6600 (1700x3+500x3)

Volumetrie min concesse: per interventi isolati:

mc 600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera “A”

mc 600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera “B”

per interventi unitari accorpati:

mc 4200 per i fabbricati contraddistinti dalle lettere “A” e “C”

mc 4500 per i fabbricati contraddistinti dalle lettere “B” e “D”

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00 o in aderenza

Dist. min dalla strada: ml 6,00

Dist. min dai confini: ml 5,00

Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 56 –ZONA SIGNIFICATIVA RESIDENZIALE C2 – PADERNO⁴⁶

In tale zona individuata dalla tav. 13.3A, l’edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento o mediante intervento unitario.

I nuovi volumi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d’uso previste per la zona zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: per interventi singoli isolati:

mc 1600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera “A”

per interventi unitari accorpati:

- i fabbricati “A” possono beneficiare di un incremento volumetrico dei fabbricati “B” per una cubatura complessiva di mc. 6200 (1600x3+700x2);

Volumetrie min concesse: per interventi isolati:

mc 600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera “A”

per interventi unitari accorpati:

mc 4200

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00 o in aderenza

Dist. min dalla strada: ml 6,00

Dist. min dai confini: ml 5,00

Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 56 bis – Zone significative residenziali – Paderno - San Gregorio⁴⁷

In tale zona individuata nella tavola 13.3.A e 13.3.C , l’edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento e mediante un intervento

⁴⁶ articolo aggiunto dalla Variante n 1 al P.R.G. del 26/05/1987

⁴⁷ Articolo inserito con la variante al P.R.G. n. 4 del 10/04/92

unitario.

I nuovi volumi verranno realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: per interventi singoli isolati:

mc 1600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"

per intervento unitario accorpato:

i fabbricati "A" possono beneficiare di un incremento volumetrico del fabbricato "B" per una cubatura aggiuntiva di mc 700

Volumetrie min concesse: per interventi singoli isolati:

mc 1200 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"

per intervento unitario accorpato:

i fabbricati "A" possono beneficiare di un incremento volumetrico del fabbricato "B" per una cubatura aggiuntiva di mc 300

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00 o in aderenza

Dist. min dalla strada: ml 6,00

Dist. min dai confini: ml 5,00

Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 56 ter – Zone significative residenziali – turistica - Roncoi ⁴⁸

In tale zona individuata nella tavola 13.3.F, l'edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento e mediante un intervento unitario. Le unità minime di intervento saranno determinate con delibera del Consiglio Comunale soggetta a mero controllo di legittimità.

I nuovi volumi verranno realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: per interventi singoli isolati:

mc 1600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"

per intervento unitario accorpato:

i fabbricati "A" possono beneficiare di un incremento volumetrico aggiuntivo di mc 300 per ogni fabbricato indicato con la lettera "B"

Volumetrie min concesse: per interventi singoli isolati:

mc 1200 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera "A"

per intervento unitario accorpato:

mc 300 aggiuntivi per ogni fabbricato indicato con la lettera "B"

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00 o in aderenza

Dist. min dalla strada: ml 5,00

Dist. min dai confini: ml 5,00

Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 25% in più o in meno.

Le volumetrie massime concesse possono essere incrementate del 20% per interventi destinati ad attività commerciali, alberghiere, turistiche e di servizio; l'aumento in deroga sarà vincolato ad uso decennale mediante atto notarile registrato e trascritto.

⁴⁸ Articolo inserito con la variante al P.R.G. n. 4 del 10/04/92

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 57 – Zona F⁴⁹

Sottozona: Centro Ippico

La zona interessa un'area adiacente l'abitato di Roncoi ed è destinata a soddisfare le richieste e le esigenze dei praticanti e degli appassionati della disciplina sportiva equestre, mediante la realizzazione di un impianto turistico-sportivo con finalità pubblica a carattere generale.

La zona prevista a centro ippico è soggetta alla seguente normativa:

1. l'area interessata di mq 15.000, dovrà recepire funzioni e servizi direttamente collegati all'attività sportiva e turistica della pratica equestre;
2. è previsto il recupero e la trasformazione d'uso del fabbricato esistente (evidenziato con il n. 1 nella tav. 13.3C) con un possibile ampliamento (subordinato alla regolarizzazione planimetrica del sedime dell'immobile esistente) fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 1.200 per: sede sociale del Centro Ippico, servizio Bar-Ristorante, camere, ufficio, biblioteca, alloggio custode e servizi generali;
3. è concessa la trasformazione dell'annesso rustico esistente (individuato con il n. 2 nella tav. 13.3C) con la possibilità di ampliamento fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 100, per spogliatoi e servizi igienici uomini-donne, per praticanti e pubblico;
4. consentita la costruzione di ricoveri animali (scuderie), deposito foraggi e alimenti ed annessi rustici collegati all'allevamento equino fino ad una superficie lorda di pavimento praticabile massima. compreso l'esistente di mq. 800;
5. è prevista la realizzazione di un maneggio coperto e chiuso fino ad una superficie lorda di pavimento massima di mq 1.800, con un'altezza massima di ml 9,00.
6. è consentita la creazione di zone maneggio esterne ad uso movimento cavalli, installazione di recinzioni ed attrezzature, nel rispetto delle normative di piano vigenti, e previo parere della Commissione Edilizia Comunale;
7. dovranno essere realizzate aree per parcheggio per una superficie complessiva minima di mq 900;
8. gli edifici dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri:
distanza minima dagli edifici ml 10,00 (o in aderenza), dalle strade ml 5,00, dai confini ml 5,00 ed altezza massima ml 7,00 (eccetto che per la costruzione da adibire a maneggio coperto);
9. considerata la necessità di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche dell'immobile di cui al punto 2 del presente articolo, sono consentite altezze minime di ml 2,50 per i locali abitabili ad uso collettivo;
10. la realizzazione dell'impianto ippico, attuabile in più stralci, dovrà essere preceduta da una progettazione unitaria che comprende recupero edilizia, nuove edificazioni e sistemazioni esterne.

Art. 58 – Zona significativa residenziale C1 – Paderno Sud-Est⁵⁰

In tale zona, individuata nella tav. 13.3.G (5P – numero di riferimento della tavola del P.R.G.), l'edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento e mediante intervento unitario.

I nuovi volumi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nelle tavole di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona R.B. (art. 37 – Norme di Attuazione vigenti).

Volumetria max concessa: mc 1000 per ciascuno dei fabbricati di nuova previsione.

Volumetria min concessa: mc 600 per ciascuno dei fabbricati di nuova previsione.

I nuovi volumi dovranno avere:

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00

Dist. min dalle strade: ml 6,00

Dist. min dai confini: ml 5,00

Per i fabbricati esistenti indicati con la lettera "A" è ammesso un aumento volumetrico fino alla concorrenza di mc 1000.

⁴⁹ articolo modificato dalla variante n. 1 al P.R.G. del 26/05/1987

⁵⁰ Articolo aggiunto con la variante al P.R.G. n. 2 del 25/07/89

Nella fase di progettazione esecutiva, le sagome limite dei nuovi edifici, potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione di superficie non superiore al 15% in più o in meno, il volume del portico non sarà computato.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo, valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 59 – Zona produttiva soggetta a Piano per Insediamenti Produttivi – D-P.I.P.⁵¹

In quest'area indicata con il retino quadrettato e la sigla "P.I.P.", soggetta a piano attuativo per insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865 ed all'art. 14 della L.R. 27/06/1985 n. 61, sono ammessi gli insediamenti previsti dall'art. 46 delle presenti norme di attuazione.

Per il piano attuativo valgono le seguenti norme:

1. Rapporto di copertura: non deve essere superiore al 55% della superficie del lotto
2. Altezza massima: l'altezza massima dei fabbricati non deve superare i ml 7,50; altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva.

La superficie da destinare a servizi non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

L'intera area soggetta a piano, dovrà essere schermata con filari alberati d'alto fusto.

Art. 59 bis – zona per insediamenti produttivi Paderno Est⁵²

In quest'area individuata dalla tavola 13.3.B con le relative previsioni sono ammessi gli insediamenti previsti dall'art. 46 delle presenti Norme di Attuazione; l'edificazione è consentita con intervento diretto nel rispetto delle indicazioni progettuali.

L'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

- 1) rapporto di copertura: non deve essere superiore al 55% della superficie del lotto
- 2) Altezza massima: l'altezza massima dei fabbricati non deve superare i ml 7,50 (potrà essere aggiunto un "solaio tecnologico" di ml. 1,50); altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva.

La superficie da destinare a servizi non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

L'intera area soggetta ad intervento dovrà essere schermata con filari alberati d'alto fusto.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le "Norme Urbanistiche Integrative" del Piano Particolareggiato approvato che interessa l'area confinante.

Art. 60 Zona destinata a "Centro per attrezzature sociali, turistiche, ricettive-commerciali, di divertimento e di intrattenimento."⁵³

In tale zona l'edificazione è subordinata alla predisposizione di un Piano Attuativo, realizzabile anche per stralci esecutivi, di iniziativa pubblica o privata.

Vi sono ammessi insediamenti per scopi e funzioni sociali, ricreativi, turistici, ricettivi-commerciali, sale per riunioni e congressi, sale da gioco, per spettacoli o di intrattenimento, e comunque per tutte le attività collegate al tempo libero ed al divertimento, con relativi locali di servizio e di supporto.

L'attuazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

Volume massimo concesso:	mc 12000
Altezza massima fabbricati:	ml 9,00
Superficie coperta massima:	mq 3000
Distanza minima tra corpi di fabbrica:	ml 10,00 (o in aderenza)
Distanza minima dai confini:	ml 10,00
Distanza minima dalle strade:	ml 10,00

La tipologia architettonica dovrà inserirsi nel contesto e rispettare le caratteristiche edilizie-storico locali.

L'area di pertinenza dovrà essere sistemata a parcheggio, nel rispetto delle vigenti norme Nazionali e Regionali, e la rimanente superficie a verde attrezzato o ambientale, con la messa a dimora di piante d'alto fusto in numero di una ogni 200 mq di superficie territoriale.

⁵¹ Articolo aggiunto con la variante al P.R.G. n. 2 del 25/07/89

⁵² Articolo aggiunto con la variante n. 4 al P.R.G. del 10/04/92

⁵³ Articolo aggiunto con la variante n. 4 al P.R.G. del 10/04/92

Art. 60 Zone significative residenziali “C2” - Barp⁵⁴

In tale zona individuata nella tavola 13.3.B, l'edificazione potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle unità minime di intervento e mediante un intervento unitario.

I nuovi volumi verranno realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: per interventi singoli isolati:

mc 1200 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera “A”

Volumetrie min concesse: per interventi singoli isolati:

mc 600 ciascuno dei fabbricati indicati con la lettera “A”

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00 o in aderenza

Dist. min dalla strada: ml 5,00

Dist. min dai confini: ml 5,00

Il volume del portico non sarà computato.

Il verde privato alberato, normato secondo l'art. 53 delle N.d.A. dovrà inoltre avere due piante d'alto fusto ogni 10 mq.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 61 Zona significativa “E.R.P. 1” - Paderno⁵⁵

In tale zona individuata nella tavola 13.3.D, l'edificazione di alloggi per l'Edilizia Residenziale Pubblica potrà avvenire direttamente su rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto e dei seguenti parametri:

Volumetrie max concesse: mc 2700

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00

Dist. min dalla strada: ml 5,00

Dist. min dai confini: ml 5,00 o ridotta previa autorizzazione dei confinanti

Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 62 Zona per insediamento di servizi, attività di ristorazione e commerciali D2.1⁵⁶

In tale zona individuata nella tavola 13.3.C, l'edificazione potrà avvenire previa presentazione ed approvazione di un piano attuativo (art. 3 L.R. n° 47 del 01/09/93) da parte del Consiglio Comunale.

Vi sono ammessi insediamenti per servizi generali e direzionali, attività di ristorazione e commerciali ed esercizi pubblici.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

Volume massimo mc 2500

Superficie coperta mq 400

Altezza massima fabbricati: ml 7,50

Dist. min tra corpi di fabbrica: ml 10,00 o in aderenza

Dist. min dai confini: ml 5,00 o ridotta previa autorizzazione dei confinanti

Dist. min dalla strada Provinc.: ml 20,00

Dist. min dal torrente Rumarna: ml 20,00

⁵⁴ Articolo aggiunto (con errore di numerazione) dalla variante n. 5 al P.R.G. del 30/07/1993

⁵⁵ Articolo aggiunto dalla variante n. 5 al P.R.G. del 30/07/93

⁵⁶ Articolo stralciato dalla Regione nell'approvazione della variante n. 5 al P.R.G. del 30/07/93 e reinserto dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

E' consentita l'eventuale realizzazione di volumi ad uso residenziale per il proprietario o custode per una cubatura massima di mc 400 per alloggio ogni attività di ristorazione o di esercizio pubblico.

La tipologia architettonica dovrà inserirsi nel contesto e rispettare le caratteristiche edilizie circostanti.

L'area di pertinenza dovrà essere sistemata a parcheggio e verde, nel rispetto dei parametri e delle vigenti norme Nazionali e Regionali.

Dovranno essere previsti non più di due accessi carrabili alle zone di parcheggio di cui uno solo ingresso ed uno solo uscita.

Le previsioni aggiuntive riportate dalla tav. 13.3.C "aree significative" sono da ritenersi non vincolanti ma indicative e di ausilio progettuale.

In base al parere sismico si dovrà valutare in fase di realizzazione la quota del piano di posa delle fondazioni in relazione a quella dell'adiacente corso d'acqua del T. Rumarna.

Art. 63 Zone significative residenziali "C2" – Alconis⁵⁷

In tale zona individuata nella tavola **13.3.B della variante n. 6, l'edificazione è subordinata alla predisposizione di specifico strumento attuativo⁵⁸**.

I nuovi volumi verranno realizzati nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di progetto.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona R.B. (art. 37 norme di attuazione vigenti).

Volumetrie max concesse: per intervento singolo isolato:

mc 1200 per il fabbricato indicato con la lettera "A"

Volumetrie min concesse: per intervento isolato:

mc 600 per il fabbricato indicato con la lettera "A"

I nuovi volumi dovranno avere :

Altezza fabbricati: ml 8,00 max; ml 6,00 min

Dist. min tra fabbricati: ml 10,00 o in aderenza

Dist. min dalla strada: ml 6,00

Dist. min dai confini: ml 5,00

Il volume del portico non sarà computato.

Nella fase di progettazione esecutiva le sagome limite dei nuovi edifici potranno essere modificate in modo tale da consentire una variazione non superiore al 15% in più o in meno.

Ove non altrimenti specificato nel presente articolo valgono le norme del P.R.G. vigente.

Art. 64 Zone significative residenziali "C2" – Alconis⁵⁹

Mediante presentazione di un Piano di Recupero, su motivate e dimostrabili caratteristiche funzionali, tipologico edilizie ed esigenze progettuali, sarà possibile modificare i tipi ed i gradi di intervento nel rispetto comunque delle norme vigenti e dei fabbricati limitrofi.

Tali modifiche che potranno riguardare la variazione di un solo grado, non sono applicabili ai gradi di protezione 1 (restauro filologico) e 7 (demolizione senza ricostruzione).

⁵⁷ Articolo aggiunto dalla variante n. 5 al P.R.G. del 30/07/93

⁵⁸ Modifica apportata dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

⁵⁹ Articolo aggiunto dalla Variante n. 6 al P.R.G. del 20/09/95

INDICE GENERALE

Art. 1	2
Art. 2	2
Art. 3 - Interpretazione delle norme di attuazione e loro applicazione	2
Art. 4 - Applicazioni del P.R.G.	2
Art. 5 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	2
Art. 5.1 - Manutenzione straordinaria	3
Art. 5.2 - Restauro	3
Art. 5.3 - Ristrutturazione	3
Art. 5.4 - Nuova edificazione	3
Art. 5.5 - Interventi di trasformazione	3
Art.6 - INDICI URBANISTICI	3
Art. 7 - Indici edilizi.	4
Art. 8 - Rettifiche alla viabilità secondaria e previsioni di arredo urbano	5
Art. 9 - Intervento preventivo	5
Art. 10 - Intervento diretto	5
Art. 11 - Piani particolareggiati di esecuzione	6
Art. 12 - Altri piani particolareggiati comunali	6
Art. 13 - Piani di lottizzazione convenzionata.	6
Art. 14 - Convenzioni nei piani di lottizzazione	7
Art. 15 - Concessione ad edificare	7
Art. 16 - Termini di decadenza della concessione	7
Art. 17 - Utilizzazione degli indici	8
Art. 18 - Trascrizione in mappa	8
Art. 19 - Licenza d'uso	8
Art. 20 - Opere di urbanizzazione	8
Art. 21 - Corrispettivo delle concessioni	9
Art. 22 - Destinazione d'uso	9
Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano	10
Art. 24 - Tutela e sviluppo del verde	10
Art. 25 - Aree di parcheggi e autorimesse	10
Art. 26 - Garage e depositi privati	11
Art. 27 - Inquinamento	11
Art. 28 - Viabilità e fasce di rispetto stradale	11
Art. 28/bis - Fasce di rispetto ai corsi d'acqua	12
Art. 29 - Zona di rispetto cimiteriale	12
Art. 30 - Costruzioni in zona sismica	12
Art. 31 - Varianti	12
Art. 32 - Norme per gli impianti tecnologici di utilità pubblica	12
Art. 33	13
Art. 34 - Zone per l'insediamento a prevalenza residenziale	13
Art. 35 - Zone risanamento conservativo (Omogenea A) – RA	13
Art. 36 - Zona omogenea B	14
Art. 37 - Zone residenziali da ristrutturare – (Omogenea B) RB	14
Art. 38 - Zone esistenti e di completamento (Omogenea B) RB 1	16
Art. 39 - Zona di nuova espansione o completamento (Omogenea C)	17
Art. 40 - Zone residenziali di espansione C1	17
Art. 41 - Zona residenziale C2	17
Art.42 - Zona residenziale mista RM	18
Art. 43 - Edifici monumentali e di interesse storico-artistico.	19
Art. 44 - Edifici di valore ambientale ed etnico	20
Art. 45 - Edifici con facciate di interesse storico, artistico, ambientale ed etnico.	20
Art. 46 - Zone attrezzate artigianali di nuova espansione destinate a nuovi insediamenti produttivi. (Artigianale, commerciale, e per le attrezzature tecnologiche stradali, ecc.). D1.	21
Art. 46 bis - Zone attrezzate artigianali e piccolo medio industriali (P.M.I.) insediamenti produttivi. (Artigianale, commerciale e per le attrezzature tecnologiche, stradali, ecc.). D1P.	21
Art. 47 - Zone artigianali esistenti convalidate – D	22
Art. 48 – Norme generali per le zone agricole. “Zone “E”.	22
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 1	22
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 2	23

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 3.....	23
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 3S – Aree a destinazione agrituristica e di servizio al “Parco delle Dolomiti Bellunesi”.....	24
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 4.....	24
ART 49 – Intervento urbanistici sul patrimonio edilizio esistente.....	25
ART. 50 – Gradi di intervento	27
Art. 53 – Zone F.....	32
Art. 54 – ZONA SIGNIFICATIVA RESIDENZIALE C2 – S. GREGORIO	32
Art. 55 – ZONA SIGNIFICATIVA RESIDENZIALE C2 – MUIACH	33
Art. 56 –ZONA SIGNIFICATIVA RESIDENZIALE C2 – PADERNO	34
Art. 56 bis – Zone significative residenziali – Paderno - San Gregorio	34
Art. 56 ter – Zone significative residenziali – turistica - Roncoi	35
Art. 57 – Zona F.....	36
Art. 58 – Zona significativa residenziale C1 – Paderno Sud-Est.	36
Art. 59 – Zona produttiva soggetta a Piano per Insediamenti Produttivi – D-P.I.P.	37
Art. 59 bis – zona per insediamenti produttivi Paderno Est.....	37
Art. 60 Zona destinata a “Centro per attrezzature sociali, turistiche, ricettive-commerciali, di divertimento e di intrattenimento.	37
Art. 60 Zone significative residenziali “C2” - Barp.....	38
Art. 61 Zona significativa “E.R.P. 1” - Paderno	38
Art. 62 Zona per insediamento di servizi, attività di ristorazione e commerciali D2.1.....	38
Art. 63 Zone significative residenziali “C2” – Alconis	39
Art. 64 Zone significative residenziali “C2” – Alconis	39