

**TAV.**

**N. 15. B**

---

# **NORME DI ATTUAZIONE**

---

**AGGIORNATO:**

D.G.R.V. 1632 del 06.05.1997

D.G.R.V. 4710 del 30.12.1997

D.G.R.V. 3497 del 30.09.1998

D.G.R.V. 180 del 26.01.1999

D.G.R.V. 701 del 16.03.1999

D.G.R.V. 817 del 30.03.2001

D.G.R.V. 981 del 20.04.2001

D.G.R.V. 473 del 08.03.2002

D.C.C. 66 del 31/07/2003

D.G.R.V. 349 del 30/09/1998

D.G.R.V. 4710 del 30/12/1997

D.G.R.V. 273 del 22/07/2009

D.G.R.V. 46 del 14/01/2005 e n. 3360 del 08/11/2005

D.G.R.V. 2806 del 12/09/2006

D.G.R.V. 2442 del 01/08/2006

D.C.C. n. 78 del 05/11/2013

## DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

### **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### COORDINAMENTO URBANISTICO

### **ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE**

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le norme di attuazione del P.R.G., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Ogni variante al P.R.G. che introduca nuove zone di espansione o ampliamenti delle esistenti deve prevedere, in ogni caso, forme di perequazione per l'acquisizione al Comune di parte del potenziale edificatorio dei suoli in forma di aree edificabili urbanizzate o da urbanizzare o del loro controvalore monetario.

### **ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.**

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n° 15b del Piano Regolatore Generale del Comune di ARCUGNANO - (Vicenza) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

ELAB. 13.1 - ZONIZZAZIONE 1:5000 ZONA EST

ELAB. 13.2 - ZONIZZAZIONE 1:5000 ZONA OVEST

ELAB. 14.1 - PROGETTO 1:2000 ZONA NOGARAZZA

ELAB. 14.2 - PROGETTO 1:2000 ZONA CAPOLUOGO

ELAB. 14.3 - PROGETTO 1:2000 ZONA TORRI, TORMENO

ELAB. 14.4 - PROGETTO 1:2000 ZONA PERAROLO, FIMON, VILLA DI FIMON

ELAB. 14.5 - PROGETTO 1:2000 ZONA LAPIO, LAGO, PIANEZZE, CHIESAVECCHIA  
VILLABALZANA, SOGHE

ELAB. 15.a - REGOLAMENTO EDILIZIO

ELAB. 15.b - NORME DI ATTUAZIONE

ELAB. 15.c - REPERTORIO NORMATIVO

ELAB. 16 - RELAZIONE DI PROGETTO E VERIFICA DIMENSIONAMENTO

Le prescrizioni alle scale 1:2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scale maggiori.

### **ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.R.G. è suddiviso in:

- ZONE A
- ZONE B
- ZONE C1
- ZONE C2
- ZONE D1
- ZONE D2
- ZONE E1
- ZONE E2
- ZONE E3
- ZONE E4
- ZONE di rispetto e tutela
- ZONE per servizi
- ZONE per istruzione
- ZONE per attrezzature collettive
- ZONE per parco, gioco, sport
- ZONE per parcheggi
- ZONA collinare

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. prescrivono:

- 1) modi di intervento
- 2) destinazioni d'uso
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

### **ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o quelle indicate nei grafici di progetto.

Mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente superiori al 50% della unità immobiliare e, in ogni caso, superiori a 300 mq., saranno sancite, ove non espressamente dichiarate escluse, attraverso l'adozione da parte del Consiglio Comunale di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

4a) nelle zone residenziali quelle ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone (zone A, B, C1, C2)

D.P. - la residenza di qualsiasi tipo;

- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;

- laboratori artigiani, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici.

Il volume destinato ad uso residenziale non può essere inferiore al 51% del volume totale consentito nel lotto.

4b) nelle zone produttive D1:

D.P. - le attività artigianali ed industriali;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode e/o del gestore fino ad un massimo di 500 mc. per unità produttiva;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati.

4c) nelle zone produttive D2:

D.P. - le attività commerciali di qualsiasi categoria;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e commerciali;
- laboratori e magazzini artigiani;
- autorimesse;
- residenza del custode e/o del gestore fino ad un massimo di 500 mc. per unità produttiva;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

4d) Zone E 4:

D.P. - gli edifici residenziali;

- gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti);
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire;
- le attività commerciali di prima necessità.

4e) Zone per servizi

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

## **ART. 5 - ZONE A**

Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale individuati ai sensi dell'art. 28 della L.R. 27.6.1985 n° 61.

Destinazioni- Art. 4a2 con le seguenti limitazioni:

- negozi e attività commerciali e artigianali di norma solo ai piani terra;
- uffici fino al 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto - o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;

- garages e autorimesse, anche interrati;
- banche e uffici pubblici a livello comprensoriale: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza, privilegiando le entità monumentali, con esclusione degli edifici che possano risultare, con lievi variazioni, atti a recepire unità residenziali medio-piccole;

#### Interventi ammessi:

A seconda del grado di protezione espresso nelle tavole di progetto, per singolo edificio sono ammessi gli interventi conseguenti esplicitati all'articolo 17.

Le nuove costruzioni, anche se conseguenti a preventive demolizioni totali, dovranno risultare dalle tavole progettuali, e dagli interventi ammessi di cui al comma precedente.

Potranno inoltre essere ammesse, previa stesura di Piano di Recupero, variazioni dei gradi di protezione come contemplato all'art. 17 limitatamente a più o meno un grado rispetto a quanto previsto fatta eccezione per il grado 1 e 2 che si confermano.

Per la zona A-1 è prescritto l'intervento unitario ed il mantenimento dell'attuale superficie giardino antistante il fabbricato esistente. E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dell'area di pertinenza.

#### CENTRI STORICI LEGGE REGIONALE 80/1980

Le zone in oggetto, già valutate per singolo edificio e per tessuto urbano, sono classificate zone "A".

Gli edifici di interesse culturale sono stati classificati con specifici gradi di protezione.

Per gli edifici non classificati, gli interventi ammessi saranno quelli relativi al grado di protezione 8.

## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

### **ART. 6 - ZONE B**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc./mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

Destinazioni- Art. 4a

Interventi ammessi in alternativa fra loro:

tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione e applicabile una sola volta.

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000, limitatamente alla parte di proprietà perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A , B o C indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze non inferiori a ml. 2,26 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,40).

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale.

Tali costruzioni al momento devono essere:

1 - in uso

2 - realizzati con strutture non precarie

3 - con almeno tre lati del volume permanentemente chiusi.

tipo e): secondo le classificazioni quando gli edifici risultino numerati.

tipo f): secondo indicazioni grafiche espresse nelle tavole 1:2000 o possibilità ammesse nel repertorio.

Per gli edifici già realizzati con intervento tipo c) non sono ammessi successivi interventi tipo a), tipo b) e tipo d).

Caratteri dell'edificazione: conseguenti ai prevalenti caratteri urbanistico edilizi delle preesistenze limitrofe.

Altezze: le altezze sono quelle previste dal repertorio normativo.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G..

Distanze:Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) Da confini: ml. 5 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto.

2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. o secondo il D.M. 2.4.1968 n. 1444.

3) Da edifici: 3a) tra pareti finestrate: ml. 10.

- 3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.
- 3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 5. con finestre solo su locali di servizio (cucine, ripostigli, w.c. e altri locali accessori).
- 3d) Altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo.
- 3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini; con distanze tra fabbricati inferiori a ml. 7,50 sono ammesse solo finestre su locali di servizio.

## **ART. 7 - ZONE C1**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc./mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

### Destinazioni- Art. 4a

#### Interventi ammessi in alternativa fra loro:

tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione e applicabile una sola volta.

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte di proprietà perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari, ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona.

tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A, B o C indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- 1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze non inferiori a ml. 2,26, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,40).
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale.

Tali costruzioni al momento devono essere:

- 1- in uso
- 2- realizzati con strutture precarie
- 3- con almeno tre lati del volume permanentemente chiusi.

tipo e): secondo le classificazioni quando gli edifici risultino numerati.

tipo f): secondo indicazioni grafiche espresse nelle tavole 1:2000 o possibilità ammesse nel repertorio.

Per gli edifici già realizzati con intervento tipo c) non sono ammessi successivi interventi tipo a), tipo b) e tipo d).

Caratteri dell'edificazione: conseguenti ai prevalenti caratteri urbanistico edilizi delle preesistenze limitrofe.

Altezze: le altezze sono quelle previste dal repertorio normativo.

L'altezza massima non dovrà, in ogni caso, superare i 7 metri e i 2 piani, (compreso P.T. escluso interrato), nelle zone evidenziate nella sola scala 1:5000.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché delle distanze da confini

e strade e degli allineamenti di P.R.G..

La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 35% del lotto.

Distanze: Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) Da confini: ml. 5 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. o secondo il D.M. 2.4.1968 n.1444.
- 3) Da edifici: 3a) tra pareti finestrate: ml. 10.  
3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.  
3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 5. con finestre solo su locali di servizio (cucine, ripostigli, w.c. e locali accessori).  
3d) Altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo.  
3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini; con distanze tra fabbricati inferiori a ml. 7,50 sono ammesse solo finestre su locali di servizio.

## **ART. 8 - ZONE C2**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc./mq..

Destinazioni- art. 4a.

Interventi ammessi:

tipo 2) Con intervento urbanistico preventivo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.R.G., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Altezze, Superfici coperte, Distanze:

Con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli plani-altimetrici.

Parcheggi: Secondo standards regionali e nazionali.

Verde: Secondo P.R.G., comprese aree limitrofe di proprietà, da inserire unitariamente nella progettazione e/o standards regionali e nazionali.

## **ART. 9 - ZONE D1**

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti o future.

Destinazioni d'uso: art. 4b)

Interventi ammessi:

tipo 1) con intervento diretto: Superficie coperta: 50% del lotto.

tipo 2) con intervento preventivo: Superficie coperta: 60% del lotto.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche per parti, nelle normative di attuazione.

Altezze: fino ad un massimo di m. 12,50, esclusi i volumi tecnici.

Distanze:

Con intervento diretto:

confini: ml.5 o a confine previo consenso del confinante registrato e trascritto.

strade: ml.7,50.

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Parcheggi: normativa regionale e nazionale.

Verde: intervento diretto: monetizzazione secondo i tabulati regionali vigenti.

intervento preventivo: normativa regionale e nazionale.

## **ART. 10 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI**

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

1) edifici esistenti in zona produttiva:

- a) aumento una-tantum fino al 60% della superficie del lotto, computato comprendendo le fasce di rispetto stradale, le strade di proprietà, le aree di pertinenza non destinate ad uso pubblico.
- b) recupero funzionale delle strutture precarie da comprendersi nei limiti di cui al punto a) precedente;

2) edifici esistenti in zona agricola (esclusi i casi contemplati al successivo par. 3 e 4):

- a) aumento una-tantum delle superfici produttive fino al 50% della superficie del lotto di pertinenza, computato alla data di entrata in vigore del P.R.G., e fino al 60% delle superfici coperte esistenti;
- b) recupero funzionale delle strutture precarie da comprendersi nei limiti di cui al punto a).

3) edifici con specifiche prescrizioni:

- a) attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione. In caso di cambio di attività per gli edifici ricadenti in zona agricola, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, sarà applicata la norma di cui al precedente punto 2);
- b) attività da bloccare: nessun aumento di superficie o volume: ammesse solo le opere di cui alle lettere a - b dell'art. 31 della Legge Statale 457/78. Vale altresì quanto previsto al punto 3a.

4) edifici in verde privato:

- a) adeguamenti tecnologici e manutenzioni straordinarie;

Gli interventi di cui ai punti 2) 3) 4) saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle risposdenze alle esigenze comunali e alle legislazioni statali e regionali.

Per le attività produttive minori, non individuate nelle tavole di P.R.G., in quanto strettamente connesse ad edifici residenziali, è ammesso, una-tantum, un ampliamento del 50% delle superfici produttive lorde esistenti alla data di adozione del P.R.G. e fino ad un massimo di 300 mq..  
Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle degli edifici residenziali preesistenti.

## **ART.10/BIS - ATTIVITA' PRODUTTIVE CON INTERVENTO CODIFICATO**

### Destinazione d'uso

Sono ammessi ampliamenti di insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

### Interventi ammessi e modalità costruttive

E' ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati con attività di produzione artigianale, industriale o commerciale e il loro ampliamento così come indicato nelle schede per documentate esigenze relative a:

- riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva od aziendale;
- aumento del numero degli addetti;
- igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- applicazione delle leggi vigenti.

Tutti gli insediamenti sono oggetto di schedatura. Il progetto dell'ampliamento deve essere realizzato secondo i profili e le masse previsti dalla scheda; in tutti i casi i dati relativi alla superficie coperta ed al volume in ampliamento sono prescrittivi.

Qualora all'interno del lotto vengano previste delle demolizioni, le stesse dovranno comunque essere effettuate prima dell'inizio dei lavori di ampliamento.

In ogni caso l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle leggi per la tutela dell'inquinamento della acque e dell'aria, nonché dell'igiene e sicurezza sul lavoro e la prevenzione incendi.

Gli interventi ricadenti in zone di tutela ambientale e idrogeologico - forestale saranno subordinati all'acquisizione dei relativi pareri degli Enti competenti.

E' fatto salvo quanto previsto per l'esecuzione delle attività indicate dal n. 1 al n. 8 del IV comma dell'art. 27 L.R. 61/85.

Il rilascio della concessione è soggetto a un preventivo atto di sottomissione con il Comune registrato e trascritto, con il quale il proprietario in caso di esproprio rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

Sono comunque fatti salvi il benessere degli enti preposti alla tutela della fascia di rispetto.

L'ampliamento è comunque subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema allegato.

I lavori di ampliamento devono essere iniziati entro 18 mesi dall'entrata in vigore delle norme della presente normativa, con cui l'area viene individuata quale attività produttiva commerciale da confermare, fatte salve eventuali motivate proroghe concesse dall'amministrazione comunale tramite apposita deliberazione.

Trascorso infruttuosamente tale periodo nelle aree individuate sono ammissibili solo gli interventi previsti dalla vigente destinazione di zona.

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere realizzate prioritariamente sul fronte stradale e in modo tale da acconsentire un facile accesso; è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che le stesse vengano realizzate all'esterno delle aree eventualmente recintate.

Tali aree dovranno essere opportunamente pavimentate e provviste di scoli per le acque meteoriche ed essere mantenute in idoneo stato di manutenzione nel tempo.

Le aree da destinarsi a verde dovranno essere adeguatamente alberate con vegetazione tipica della zona; dovranno essere prioritariamente realizzate in corrispondenza dei parcheggi e lungo il

perimetro del complesso produttivo o commerciale, in modo di favorire il loro inserimento nel contesto ambientale.

In sede di presentazione della domanda di concessione edilizia il richiedente potrà proporre modifiche, a parità di superficie coperta, ai parametri stereometrici previste nelle schede di progetto entro un limite massimo del 10%.

## **ART.10/TER ATTIVITA' PRODUTTIVE CON INTERVENTO CODIFICATO**

### Destinazione d'uso

Sono ammessi ampliamenti di insediamenti industriali e artigianali.

### Interventi ammessi e modalità costruttive

E' ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati con attività di produzione artigianale, industriale e il loro ampliamento così come indicato nelle schede per documentate esigenze relative a:

- riqualificazione riconversione e ristrutturazione produttiva od aziendale;
- aumento del numero degli addetti;
- igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- applicazione delle leggi vigenti.

Tutti gli insediamenti sono oggetto di schedatura. Il progetto dell'ampliamento deve essere realizzato secondo i profili e le masse previsti dalla scheda; in tutti i casi i dati relativi alla superficie coperta ed al volume in ampliamento sono prescritti.

Qualora all'interno del lotto vengano previste delle demolizioni, le stesse dovranno comunque essere effettuate prima dell'inizio dei lavori di ampliamento.

In ogni caso l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle leggi per la tutela dell'inquinamento della acque e dell'aria, nonché dell'igiene e sicurezza sul lavoro e la prevenzione incendi.

Gli interventi ricadenti in zone di tutela ambientale e idrogeologico - forestale saranno subordinati all'acquisizione dei relativi pareri degli Enti Competenti.

E' fatto salvo quanto previsto per l'esecuzione delle attività indicate dal n. 1 al n. 8 del IV comma dell'art. 27 L.R. 61/85.

Il rilascio della concessione è soggetto a un preventivo atto di sottomissione con il Comune registrato e trascritto, con il quale il proprietario in caso di esproprio rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate. Sono comunque fatti salvi il benessere degli enti preposti alla tutela della fascia di rispetto.

L'ampliamento è comunque subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema allegato.

I lavori di ampliamento devono essere iniziati entro 18 mesi dall'entrata in vigore delle norme della presente normativa, con cui l'area viene individuata quale attività produttiva commerciale da confermare, fatte salve eventuali motivate proroghe concesse dall'amministrazione comunale tramite apposita deliberazione.

Trascorso infruttuosamente tale periodo nelle aree individuate sono ammissibili solo gli interventi previsti dalla vigente destinazione di zona.

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere prioritariamente sul fronte stradale e in modo tale da acconsentire un facile accesso; è facoltà dell'amministrazione Comunale richiedere che le stesse vengano realizzate all'esterno delle aree eventualmente recintate.

Tali aree dovranno essere opportunamente pavimentate e provviste di scoli per le acque meteoriche ed essere mantenute in idoneo stato di manutenzione nel tempo.

Le aree da destinare a verde dovranno essere adeguatamente alberate con vegetazione tipica della zona; dovranno essere prioritariamente realizzate in corrispondenza dei parcheggi e lungo il

perimetro del complesso produttivo o commerciale, in modo di favorire il loro inserimento nel contesto ambientale.

In sede di presentazione della domanda di concessione edilizia il richiedente potrà proporre modifiche, a parità di superficie coperta, ai parametri stereometrici previste nelle schede di progetto entro un limite massimo del 10%.

## **ART. 11 - ZONE D2**

Zone produttive a prevalente destinazione commerciale.

Destinazioni d'uso: art. 4c)

Interventi ammessi:

Intervento diretto: a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 40% superficie lotto comprese eventuali quantità punto b).

b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali  $I_f = 2,5 \text{ mc./mq.}$  -  $I_c = 40\%$ .

Intervento preventivo: a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 50% superficie lotto comprese eventuali quantità punto b).

b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali:  $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$  -  $I_c = 50\%$ .

Altezze: fino ad un massimo di m. 9,50, esclusi i volumi tecnici.

Distanze da strade e confini: come zone D1.

## **ART. 11/BIS – ZONE D3**

Zone commerciali direzionali residenziali.

Destinazioni d'uso:

- residenziale
- commerciale
- direzionale
- edifici pubblici compatibili

Interventi ammessi: sono ammessi gli interventi previsti per il P.P.1 (Piazza Torri).

Intervento diretto: non ammesso

Le distanze dai confini e dalle strade sono da definire in sede di strumento urbanistico attuativo.

Altezza massima dei fabbricati: mt. 11,00.

Sono ammesse altezze superiori esclusivamente per elementi architettonici isolati da definire in sede di strumento urbanistico attuativo (esempio: Torri).

Si precisa, tuttavia, che la deroga prevista nella norma di cui sopra e relativa ad alcune particolari soluzioni architettoniche (torri) deve comunque intendersi quale elemento circoscritto rispetto ad una complessiva soluzione progettuale che deve rientrare nella normativa generale.

## **ART. 12 - MORFOLOGIA DEGLI INTERVENTI PER LE ZONE AGRICOLE**

Gli interventi edificatori di edilizia residenziale che verranno realizzati nelle zone agricole dovranno rispettare le seguenti direttive:

- 1) adozione di forme planivolumetriche semplici aventi la sagoma limite a forma quadrata o rettangolare, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato;
- 2) l'adozione di copertura a due falde (pendenza max. 35%) senza sporto al di fuori della cornice di gronda, manto di copertura in coppi e struttura portante possibilmente in legno;
- 3) l'adozione di paramento intonacato alle facciate con finiture civili (esclusione di graffiati, strollati, ecc.) e tinte a calce. E' ammissibile l'inserimento di elementi in pietra naturale quali architravi, pilastri, etc.;
- 4) l'adozione di serramenti con ante d'oscuro, porte, portoni (anche basculanti) in legno;
- 5) l'esclusione di poggiali aggettanti, pensiline, tetti piani, scale esterne, serramenti in alluminio anodizzato, rialzi del terreno circostante l'edificio.

## **ART. 13 - ZONE E4**

In queste zone sono ammessi ampliamenti delle abitazioni esistenti fino al 30% del volume residenziale, o con volume forfettario di 150 mc..

I caratteri delle attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza (mancanza di rumori molesti, inquinamento, accessibilità all'area) e i caratteri della progettazione dovranno tenere conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente, edificato e naturale, circostante; con esplicito divieto di materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.

Ai fini del mantenimento e della ricomposizione del nucleo familiare, sono ammesse nuove abitazioni e servizi per un indice massimo fondiario di 1 mc./mq..

Per gli interventi realizzati ai sensi del precedente comma deve essere istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

I nuovi edifici dovranno integrarsi alle preesistenze, oltre che per la forma, i tipi e i materiali, attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, aie, ecc.).

Altezze e distanze sono disciplinate dal precedente articolo 7.

## **ART. 14 - ZONE COLLINARI**

Destinazioni d'uso: secondo grafici P.R.G. 1:5000 e zone omogenee in legenda; comprese indicazioni puntuali con simbologia della scala 1:2000;

Caratteri dell'edificazione: indipendentemente dalle destinazioni d'uso, tutti gli interventi dovranno risultare da una analisi preliminare, grafica e fotografica, che proponga edificazioni e modifiche in armonia con l'ambiente e le preesistenze. Sono ammesse altezze massime medie di ml. 7,00, salvo documentati casi di recupero ambientale. Le soluzioni architettoniche dovranno essere ispirate alla massima semplicità planivolumetrica, con pendenza dei tetti, non superiori al 35%, a seguire gli andamenti tradizionali preesistenti, o secondo indicazioni P.R.G.. Gli agglomerati plurifamiliari di nuova formazione, comprese le lottizzazioni, dovranno prevedere continuità tra edifici e unificazione degli

elementi compositivi.

Particolare cura dovrà essere posta alla soluzione, o alla ricomposizione, delle aree scoperte, con plantumazioni ad essenze locali.

I materiali da costruzione esterni saranno: intonaco civile dipinto, intonaci a marmorino o similari (con esclusione di intonaci al quarzo o similari); il mattone, il sasso, le pietre locali a facciavista.

Sono esclusi: gli elementi in plastica; i serramenti o le controfinestre in anodizzato, coloritura a grandi campiture su toni di verde, azzurro, blu, marrone scuro. Sono esclusi, altresì, i poggiali sporgenti più di 50 cm., gli sporti non tradizionali dei tetti, coperture in materiali sintetici o cemento.

Viabilità minore e pedonale: Le strade e i percorsi in zona collinare, vista la particolare morfologia del terreno, potranno derogare dalle dimensioni standard e adeguarsi alle preesistenze. In tal caso, dovranno essere previste piazzole e/o slarghi atti a consentire la manovra dei veicoli senza che si creino situazioni di pericolo e/o intralci alla loro circolazione.

In caso di pavimentazioni di tipo particolare (porfido, mattonelle, cemento lavorato, pietra, sasso, ecc.) potranno essere eliminati i marciapiedi attraverso uno studio dettagliato dei carichi di traffico, delle pendenze e della praticabilità.

Dovranno altresì essere conservate le viabilità carrabili o pedonali minori (anche se non espressamente indicate dal P.R.G.); tutte le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, compresi gli allargamenti, i cambi di materiali, le recinzioni prospicienti, dovranno essere oggetto di studi estesi alle zone limitrofe e conseguenti ad autorizzazione e Concessione Comunale.

Recinzioni: Le recinzioni delle proprietà, sia conseguenti a ristrutturazioni sia a nuove costruzioni nonché ad atti di suddivisione o di semplice identificazione e protezione, saranno assoggettate al mantenimento dei caratteri morfologici delle zone; con preciso riferimento alla esclusione di atti e manufatti tendenti alla modificazione formale degli elementi preesistenti, alla eliminazione o alla preclusione di sentieri e percorsi in generale, comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

In ogni caso le autorizzazioni o concessioni dovranno rispettare quanto stabilito dall'articolo 35 del Regolamento Edilizio.

## **ART. 15 - ZONE SIGNIFICATIVE**

Le tavole 1:2000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

Le composizioni e le ricomposizioni proposte graficamente e puntualmente per le varie sottozone, prevarranno, quando non contrastanti con un rilievo aggiornato dello stato di fatto o con fattori di non-fattibilità, sulle norme generiche di zona.

## **ART. 16 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI**

- 1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
- 2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui

alla Legge Regionale 61/85 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

- 3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 4) Lotti ineditati tipo A: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 600 mc..
- 5) Lotti ineditati tipo B: come per i lotti tipo A, con volumetria predeterminata di mc. 1000.
- 6) Lotti ineditati tipo C: come i lotti tipo A, con volumetria predeterminata mc 450.  
Per tali interventi edificatori è ammesso il collegamento delle volumetrie dei singoli lotti C esclusivamente con portici ad un piano. E' in ogni caso escluso l'accorpamento delle volumetrie.
- 7) Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.
- 8) Aree per le attrezzature di interesse comune: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio.  
Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento.  
Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le necessità reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi demandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; tale prassi riguarderà, in particolare, gli edifici pubblici.
- 9) Aree pubbliche a parco gioco e sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Le volumetrie sono consentite solo per la realizzazione di servizi igienici e di strutture a servizio dell'impianto.
- 10) Aree per parcheggi: eventuali modifiche delle previsioni di P.R.G. dovranno essere disciplinate dall'art. 11 della L.R. 61/85.  
Le quantità non espresse dal P.R.G. saranno reperite, all'interno delle altre zone omogenee, secondo le disposizioni legislative vigenti, anche attraverso vincolo di destinazione, fino al 40%, delle superfici necessarie. E' ammesso il reperimento su più piani.
- 11) Aree di verde privato: tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.). Sono in ogni caso vietate destinazioni d'uso produttive o commerciali.
- 12) Aree di verde di rispetto o tutela: tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di riferimenti storici, valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:
  - 1) Aree di rispetto cimiteriale (contraddistinte dalla lettera C).
  - 2) Aree di rispetto fluviale.
    - Nelle aree di cui al punto 1) sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e in quelle di cui al punto 2) sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti o interventi secondo disposizioni della L.R. 24/85 Art.6.
- 13) Limiti di rispetto o tutela: limite che distingue aree contigue di verde di rispetto o tutela di diverso carattere, tra quelle indicate al precedente punto 11).
- 14) Zone di preparco: Tali aree, contermini al lago di Fimon, sono destinate alla tutela della flora e della fauna presenti nel lago stesso e nelle sue immediate vicinanze, oltrechè ad un

compatibile uso agricolo e turistico.

Gli interventi di modifica dovranno essere preceduti da progetto unitario che comprenda gli studi biologici, naturalistici, idraulici necessari a garantire la tutela e il ripristino dell'ambiente e la sua valorizzazione e godimento anche attraverso opere di sistemazione delle sponde, della viabilità pedonale e dei vari elementi di arredo urbano e di servizio.

## **ART. 17 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

Con riferimento alla L. 457/78 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

### **Grado 1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

### **Grado 2 - RESTAURO FILOGICO**

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

### **Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO**

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo assetto distributivo interno compatibile con l'impianto tipologico-strutturale.

Gli interventi con eventuali aggiunte volumetriche fino ad un massimo del 10% del volume esistente, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

### **Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"**

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali dell'impianto strutturale, sia interni che esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Gli interventi con eventuali aggiunte volumetriche fino ad un massimo del 20% del volume esistente, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

#### Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso ed eventuali aggiunte volumetriche fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

#### Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi, dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

#### Grado 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano. E' fatto obbligo del Piano di Recupero preventivo.

#### Grado 8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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

#### Grado 9 - DEMOLIZIONE

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

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

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

Tali atti dovranno essere revocati.

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

P.R.G.. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

\* \* \*

Sull'esistente non numerato, ed escluso dalle zone "A" ed "E", sono, altresì, ammessi:

- a) ampliamenti di edifici unifamiliari di qualsiasi tipo fino al 20% del volume o delle superfici nette esistenti, ove non in contrasto con le previsioni e le destinazioni d'uso di P.R.G.;
- b) ampliamenti secondo i sedimi indicati nelle tavole 1:2000 di P.R.G., seguendo la forma espressa nelle tavole - secondo altezze compatibili e integrabili all'esistente e alle aree ed edifici limitrofi - non superando, in ogni caso, l'altezza dell'edificio preesistente;
- c) sostituzione e adeguamento ai parametri di sottozona di P.R.G. e/o alle indicazioni tipologiche espresse nei grafici 1:2000;
- d) adeguamento alle destinazioni d'uso espressamente indicate nei grafici e/o nelle norme di sottozona di P.R.G..

#### Edifici con problemi statici

Nel caso di edifici, non classificati, con problemi statici, purchè legittimamente concessi o condonati, è consentita la demolizione e ricostruzione, in loco del volume esistente con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

#### Garage

Le abitazioni che alla data di adozione della presente variante risultano sprovviste di garage possono realizzare tale locale di servizio, in deroga agli indici fondiari, previo trascrizione di un vincolo a non ulteriore edificazione e variazione di destinazione d'uso dell'immobile, fino ad un massimo di mq. 18 e con altezza massima di ml. 2,40. Questo intervento dovrà, ove possibile, essere realizzato in adiacenza in modo da costituire un tutt'uno con l'edificio principale. Tale norma si applica nelle zone residenziali (B, C1).

### **ART. 18 - MODI DI INTERVENTO**

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

#### a) Intervento diretto:

In tutti i casi nei quali l'area: sia dotata di opere di urbanizzazione; non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo; non esistano deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona.

#### b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi alla adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente, (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa;

c) Piano particolareggiato

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. 61/85 e dall'allegato regolamento; sono ammesse variazioni di perimetro e di normative di attuazione, di P.R.G., comprese le modifiche di altezze e distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G.; le destinazioni d'uso potranno essere variate, e compensate, nei limiti di maggiore o minore percentuale pari al 10% di quelle previste.

Per ogni Piano particolareggiato il P.R.G. determina i contenuti in termini di:

- valore massimo della volumetria edificabile, escluse eventuali preesistenze, suddivisa in funzione della destinazione;
- valore minimo della superficie destinata ad opere di urbanizzazione;
- prescrizioni particolari.

P.P.1 (Piazza Torri)

a) nuova edificazione

Residenziale	Mc	12.200
Commerciale	Mc	7.500
Direzionale	Mc	3.100
Edifici pubblici	Mc	6.100

b) edificazione esistente

Sede Municipale	Mc	9.800
Edifici scolastici	Mc	16.400
Piazza pedonale	Mq	4.400
Parcheggi	Mq	1.700
Verde attrezzato	Mq	1.200

- Sono confermate le destinazioni esistenti per la sede municipale e gli edifici scolastici. Deve essere realizzata una piazza pedonale centrale delimitata da edificazione con due fabbricati di testata.

d) Piano per l'edilizia economica e popolare

Questo strumento verrà redatto ai sensi della Legge 18.4.1962 n° 167 e successive modifiche sulle aree allo scopo individuate. In sede di formazione del P.E.E.P., ferme restando le quantità volumetriche espresse dal P.R.G., saranno possibili modifiche normative già espresse nel precedente comma per il P.P..

e) Piano per insediamenti produttivi

Questo strumento attuativo di iniziativa pubblica redatto ai sensi della legge 865/1971, potrà applicarsi a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G..

In affinamento alle previsioni di legge, le modifiche non sostanziali (che non incidono, cioè, sul dimensionamento e sui perimetri) al progetto approvato, potranno essere effettuate in analogia alle prassi in vigore per i PEEP, e quindi con deliberazione del Consiglio Comunale.

f) Piani di recupero di iniziativa pubblica

Previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Eventuali inserimenti di aree e volumi pubblici sono sempre ammessi anche in eccedenza ed in deroga agli indici e ai parametri prefissati.

Il piano di recupero dovrà essere esteso come soluzione globale all'intero ambito e può essere attuato anche sulla unità minima di intervento che può coincidere con la singola proprietà, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltretutto nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà riguardare, nelle linee generali di composizione e ricomposizione urbanistico - edilizia, l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).

L'Amministrazione potrà, quando ne rilevi la necessità, recepire, in alternativa alla stesura diretta dei P. di R., le proposte dei privati, trasformando le proposte in P. di R. Pu. (apportando modifiche non sostanziali, inserendo elementi pubblici o di uso pubblico).

Gli aumenti non quantificati o quantificabili relativi alle necessità di garages, volumi tecnici verticali, magazzini o altro, sono espressi, ove ammessi, nel repertorio di sottozona.

Qualora nel repertorio di P.R.G. le volumetrie risultassero difformi da quelle rilevate o applicabili allo stato di fatto reale, saranno da applicare le quantità esprimibili secondo le modalità di cui al successivo art. 21.

Qualora le indicazioni grafiche relative agli ampliamenti dei fabbricati esistenti o alle prescrizioni di trasformazione degli immobili stessi non risultassero, del tutto o in parte, quantificate nei repertori specifici, il P. di R. svilupperà ugualmente le indicazioni di progetto, con particolare riferimento alla ricomposizione spaziale della zona, anche in eccedenza fino al 15% delle quantità conteggiate nello strumento generale.

Nelle zone "A" verranno consentiti gli stessi interventi previsti al punto c) Piano Particolareggiato.

#### g) Piani di recupero di iniziativa privata

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

Il piano di recupero potrà essere proposto dai privati anche per aree non perimetrate come zone di degrado del P.R.G., previa analisi preliminare dello stato di fatto e dei motivi di degrado.

Il P.di R. privato potrà essere esteso alla sola unità minima di intervento, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

#### h) Piano di lottizzazione

Previa definizione del comparto di cui all'art. 18 L.R. 61/85 il piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso nei limiti di cui all'art. 11 della L.R. 61/85.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità e omogeneità alla zona stessa.

La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno, (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione

delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

I verdi primari interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1000 di superficie dovranno essere ubicati e pavimentati in modo da formare piazzette pedonali attrezzate per la sosta e il riposo.

i) Individuazione delle modalità di intervento

Le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire dall'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici verranno definite tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione delle aree pertinenti a servizi.

l) Unità minime di intervento (U.M.I.)

All'interno delle singole zone territoriali omogenee il PRG può individuare aree, definite unità minime di intervento, soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica". A ciascuna unità è dedicata una scheda di progetto nella quale sono individuati:

- l'indice di edificabilità territoriale assegnato all'intera area compresa entro il perimetro definito nel PRG;
- lo schema di progetto per l'assetto complessivo dell'area con l'individuazione della zona di concentrazione dell'edificato e la ripartizione in sub-aree con assegnate specifiche destinazioni d'uso pubblico;

Tutti gli interventi edilizi compresi devono (essere) progettati unitariamente nel rispetto dei parametri di zona e delle disposizioni delle schede di dettaglio. Sono consentite limitate variazioni alla partizione in sub-aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali senza riduzione della superficie complessiva delle sub-aree di uso pubblico.

Devono essere cedute tutte le aree ad uso pubblico indicate dalle schede di dettaglio.

Le previsioni edificatorie delle unità minime di intervento si attuano mediante intervento diretto convenzionato.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione degli interventi edilizi all'interno delle unità minime di intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda la cessione di tutte le aree destinate ad uso pubblico ricadenti all'interno del perimetro dell'unità.

La superficie ad uso pubblico indicata dalle schede di dettaglio è ceduta a fronte dello scomputo parziale o totale della quota di contributo concessorio dovuta per gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi.

## **ART. 18/BIS – VALIDITA' STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI: NORME COMUNI**

- a) Dato atto che l'approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata comporta, ai sensi dell'art.60 della L.R. n.61 /1985, la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di 10 anni, nel caso di sopraggiunte varianti al PRG i piani urbanistici attuativi già convenzionati ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942, mantengono la loro efficacia fino alla loro decadenza. Successivamente in caso di approvazione di variante al PRG entrano in vigore a tutti gli effetti le norme della specifica zona territoriale omogenea come definita da quest'ultima.

- b) In ogni caso, qualora lo strumento attuativo già convenzionato preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, il valore delle stesse, ai fini del calcolo dello scomputo, potrà essere rivalutato solo nel caso di aumento degli oneri tabellari e nella stessa misura percentuale, con successiva applicazione al risultato ottenuto del coefficiente di ammortamento annuo previsto dalle norme vigenti per la formazione del conto economico del Comune, da calcolarsi, nella percentuale prevista per opere di corrispondente tipologia, con decorrenza dal termine ultimo utile previsto in convenzione per la consegna al Comune delle opere da scomputare, e ciò al fine di confrontare entità eterogenee e tenere conto della vetustà delle opere a suo tempo realizzate.

## **ART. 19 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI**

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.
- b) Fronte commerciale con portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.
- c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
- d) Limite massimo sedime: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.
- e) Coni visuali significativi: Nel cono visivo interessato dai coni visuali puntuali sono vietati interventi di modificazione del territorio tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e vanno previste operazioni atte a valorizzare la fruizione visiva. Nel cono visivo interessato dai coni visuali aperti sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva. E' vietata a costruzione di edifici o la realizzazione di elementi tali da alterare la linea dell'orizzonte fino alla prima quinta architettonica – edilizia o naturalistica a chiusura del cono visuale.
- f) Percorsi pedonali e a scalinata: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- g) Filari alberi alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
- h) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.
- i) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.
- l) Sagoma limite edifici: linea indicativa all'interno della quale devono trovare posto le volumetrie

calcolate ai sensi delle norme di P.R.G.

- m) Unità minima di intervento: saldo diversa indicazione per unità minima di intervento si intende l'unità edilizia e le sue pertinenze funzionalmente e morfologicamente compiute costituenti unica proprietà.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c, f, h, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27.4.1978.

## **ART. 20 - TIPI EDILIZI**

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

- 1) Consequente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G.. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.
- 2) Isolata o unifamiliare: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.
- 3) Bifamiliari: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità continue.
- 4) Schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml. 5) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.
- 5) In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo.  
Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.  
Edificazione con intervento preventivo: secondo gli indici di P.R.G..  
Edificazione diretta: con adeguamento agli allineamenti, larghezza massima di ml. 12, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.
- 6) A blocco: tipi edilizi risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.  
Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica.  
Distanze dalla strada: secondo P.R.G..  
Distanze minime dei confini: ml. 5 o a confine.  
In caso di nuovi interventi, applicazione degli indici di zona o delle prescrizioni di strumento

attuativo.

- 7) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro del simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

## **ART. 20 BIS – FRAGILITA' E VALENZE STORICO AMBIENTALI**

### Area esondabile

Non è consentita l'apertura di nuove discariche fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato. Sono vietati quegli interventi che portano a un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture.

Nelle aree riconosciute come a forte rischio di esondazione, sulla base di specifici studi di settore elaborati dal Consorzio di Bonifica, sono vietati nuovi insediamenti nei quali sia prevista la permanenza stabile dell'uomo; sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 31 della legge 457/78.

Vale quanto disposto ai sensi della L. 3 agosto '98, n° 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dalla normativa per la "Zona di protezione idraulica nelle depressioni fluviali".

### Dolina

All'interno delle doline sono vietati movimenti rilevanti di terra e scavi nonché ogni attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento o compromissione dello stato dei luoghi, fatti salvi i soli interventi di migliore gestione dell'ambiente o legati ad attività di studi e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili.

All'interno delle doline non è consentita l'apertura di cave o miniere a cielo aperto.

E' vietato lo spargimento di liquami zootecnici e di fanghi nella fascia di almeno 10 mt. dal bordo esterno delle doline in quantità tale che possa alterare le caratteristiche dei luoghi.

### Sorgente

Sono vietati interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale e di bonifica in un raggio non inferiore a 10 metri dal punto di testa della sorgente.

Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti purchè sia garantito l'allontanamento dei reflui con collegamento alla rete fognaria generale o altra struttura con analoga funzione.

Nella fascia di almeno 50 metri dal punto di testa delle sorgenti è vietato lo spargimento di liquami zootecnici e di fanghi.

E' comunque vietato ogni intervento che metta in pericolo la qualità delle acque e l'integrità del sito.

Sono consentite le attività di studio e ricerca scientifica.

Per le sorgenti ad uso acquedottistico valgono i vincoli posti dal DPR 24 maggio 1988, n° 236, artt. 5 e 6 succ. mod. dal comma 3, art. 21 del D.Lgs. n. 152 del 11/05/1999; viene garantita comunque una fascia inedificabile di 10 mt. dalla sorgente.

### Parco regionale naturalistico – archeologico dei Monti Berici

Dalla data di adozione del presente piano e sino all'entrata in vigore della legge regionale istitutiva del parco si applicano le seguenti misure temporanee di salvaguardia fatti salvi i contenuti e le prescrizioni di zona omogenea inerenti al completamento dei nuclei esistenti

relativamente alle previsioni residenziali, produttive e per servizi (zone A, B, C, D, E4, interesse comune).

1. è vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
2. è vietata l'apertura di nuove cave a cielo aperto e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse;
3. sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo;
4. sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
5. sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, mineralogiche ed archeologiche;
6. è vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
7. è vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di pubblico interesse e di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati;
8. è fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro – silvo – pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito – sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti;
9. non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo – pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici;
10. tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la manutenzione ordinaria e lo sfalcio delle erbe acquatiche presenti che possono ostacolare il deflusso dell'acqua la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, etc. nonché per l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati;
11. sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 nei limiti e con le modalità previste dalle N.T.A. delle zone rurali "E" e nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo;
12. sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti nei limiti e con le modalità previste dalle N.T.A. delle zone rurali "E", nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo;
13. vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
14. la raccolta di funghi è consentita secondo quanto disposto dalla L.R. 53/74 e successive modificazioni;
15. sono consentiti interventi di tutela e valorizzazione effettuati dalle Soprintendenze Archeologiche del Veneto e ai Beni Ambientali e Architettonici, o autorizzati dalle stesse;
16. è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale;
17. nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale.

### Aree di rilevante interesse paesistico – ambientale

Prescrizioni e vincoli per le zone E ad esclusione delle zone E4:

1. Non sono consentite nuove costruzioni.
2. Per le costruzioni residenziali esistenti e per gli annessi rustici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 24/85 nei limiti e con le modalità previste dalle N.T.A. delle zone rurali "E".
3. Sono confermati, qualora vigenti, gli interventi di attuazione della L.R. 11/87 per le attività produttive esistenti.
4. Sono consentiti gli interventi relativi all'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti secondo le modalità indicate nella D.G.R. n° 4067 del 16.11.1999.
5. Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.
6. Le aree di cui al presente articolo ricadenti in zona agricola E1, E2, E3, ancorchè non utilizzabili per nuove costruzioni, sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime.
7. E' vietata l'installazione di palloni pressostatici.
8. Per gli edifici esistenti di valore storico – testimoniale e sulle aree finitime:
  - sono vietati intonaci non a base di calce;
  - sono vietati rivestimenti plastici alle murature esterne;
  - sono vietati serramenti, compresi i doppi vetri installati a filo esterno delle murature perimetrali;
  - sono vietati portoncini in alluminio anodizzato;
  - sono vietati coperture, anche a sbalzo, delle aperture (ingressi e finestre);
  - sono vietate le tapparelle;
  - le ringhiere dei poggioli o delle porte finestre devono essere in ferro o in pietra, con disegno semplice e possibilmente tradizionale;
  - il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di tipo tradizionale o tegole tipo coppo;
  - sono vietate le falde sfalsate;
  - le grondaie devono essere con profilo tondo;
  - i comignoli devono essere realizzati con disegno tradizionale;
9. Sono ammesse le operazioni di manutenzione e ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque nonché della rete dei sottoservizi con la possibilità di ubicare in adiacenza agli stessi impianti per la telefonia.
10. E' consentita la coltivazione dei terreni, la piantagione di nuovi vigneti, con i movimenti di terra necessari ad essi collegati, tutte le pratiche colturali da sempre praticate con cambio di colture da seminativo a vigneto, o oliveto o altre piantumazioni privilegiando comunque le produzioni agricole biologiche e biodinamiche.
11. Sono consentite le opere necessarie alla realizzazione di infrastrutture e sottoservizi di livello sopracomunale.
12. Sono consentiti interventi eco-tecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali.
13. Sono consentiti gli interventi per la realizzazione di spazi e attrezzature per la fruibilità turistico ricreativa del territorio con modeste attrezzature in legno (cartelli indicatori, panchine, tavoli, parapetti, etc.).

Devono essere inoltre osservati i seguenti criteri:

- a) debbono essere tutelate le sistemazioni idraulico – agrarie di collina e incentivate le fasce boscate o prative specie lungo i corsi d'acqua al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola;
- b) va favorita la tutela e/o il ripristino delle piantate di viti con palificazione in legno; devono essere individuati e salvaguardati, altresì, i grandi alberi isolati ;
- c) è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze igieniche o funzionali;
- d) è fatto divieto di realizzare rilevanti movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
- e) è vietata l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e la riapertura delle cave inattive da oltre un anno. Sono comunque fatti salvi l'apertura e l'ampliamento di miniere già concessionate o di cave già autorizzate o per le quali l'iter di autorizzazione sia già iniziato alla data di adozione del presente piano e si concluda comunque entro la data di approvazione dello stesso;
- f) sono vietati la raccolta e il danneggiamento della flora spontanea, qualora non sia di tipo infestante o nociva e comunque non di rilevante interesse floristico e singolarità geologiche e mineralogiche.
- g) Recinzioni: per la delimitazione di aree rurali si utilizzano siepi e/o pali in legno nei limiti di cui all'art. 35 del Regolamento Edilizio.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dalla normativa per la "Zona di protezione idraulica nelle depressioni fluviali".

#### Icone di paesaggio

Prescrizioni e vincoli per le zone E ad esclusione delle zone E4:

1. Non sono consentite nuove costruzioni.
2. Per le costruzioni residenziali esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 24/85 nei limiti e con le modalità previste dalle N.T.A. delle zone rurali "E".
3. per gli annessi rustici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 24/85 nei limiti e con le modalità previste dalle N.T.A. delle zone rurali "E". Il possibile ampliamento non potrà comunque superare il 20% della superficie coperta esistente.
4. Sono confermati, qualora vigenti, gli interventi di attuazione della L.R. 11/87 per le attività produttive esistenti.
5. Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.
6. Sono confermate le attrezzature di interesse generale già presenti, e sono ammessi gli interventi per il loro ammodernamento.
7. Le aree di cui al presente articolo, ancorchè non utilizzabili per nuove costruzioni, sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime.
8. E' vietata l'installazione di palloni pressostatici.
9. E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto. Sono comunque fatti salvi l'apertura e l'ampliamento di discariche, cave già autorizzate o miniere già concessionate e l'iter di autorizzazione delle cave sia già iniziato alla data di adozione del presente piano e si concluda entro la data di approvazione dello stesso. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.

Valgono i criteri a), b), c), d), e), f), g) nonchè le norme di cui ai punti 8, 13, 14 della disciplina relativa alle aree di rilevante interesse paesistico – ambientale.

### Sito archeologico

E' fatto divieto di alterare e manomettere con scavi ed altro i siti e le aree archeologiche nonché asportare i reperti di interesse storico – archeologico e documentale presenti senza preventiva autorizzazione della competente soprintendenza.

Nelle zone archeologiche località Fimon – Capitello, località Fimon – Fondo Tomellero, località Fimon – Le Fratte, località Fimon – Casarotto, località Fimon – Pianezze vengono mantenute le scoline esistenti. L'introduzione di nuove tecniche di drenaggio del terreno, eventuali diverse sistemazioni fondiarie e movimenti di terra, si effettuano previo parere delle Soprintendenze competenti.

### Zona di protezione idraulica nelle depressioni fluviali

Tali zone, per le specifiche caratteristiche geomorfologiche, non possono essere utilizzate per l'edificazione di nuove abitazioni o nuovi annessi rustici. Non possono altresì essere utilizzate per cave o discariche.

Sono vietati tutti quegli interventi che portino ad un utilizzo del suolo tale da ridurre i volumi di invaso idraulico naturale e tale da aggravare i fenomeni di dissesto e di instabilità, come i riporti di terreno, le arginature e le tombinature dei canali di scolo e dei fossati.

All'interno di queste zone possono essere realizzate tutte le opere, tra le quali i bacini di invaso aggiuntivi, previste come misure di mitigazione dalla valutazione di compatibilità idraulica e dai pareri dell'Ufficio Regionale del Genio Civile relativi a strumenti urbanistici (D.G.R.V. 3637 del 13.12.2002).

Qualora le aree da destinare a bacini di invaso aggiuntivi siano collocate in zone diverse, anche parzialmente, da quelle indicate nella valutazione di compatibilità idraulica, dovranno essere oggetto di verifica della funzionalità idraulica da parte del Consorzio di Bonifica.

Sono comunque consentiti sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 31 della legge 457/78.

### Corridoio energia

Gli Enti e/o le Società concessionarie nella realizzazione di nuovi elettrodotti, da realizzarsi preferibilmente interrati o comunque con le modalità di minor impatto possibile, valutano il riuso dei tracciati e/o dei tralicci esistenti prevedendo anche la demolizione di quelli non idonei e il ripristino dei luoghi. Nelle aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002 n° 137" e successive modificazioni, nelle aree di rilevante interesse paesistico-ambientale" e nelle "icone di paesaggio e giardini tematici", le linee elettriche devono essere di massima interrate.

### Siti ed elementi di interesse storico-testimoniale

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati i siti e gli elementi di valore storico-testimoniale che danno identità ai luoghi e sono testimonianze della memoria collettiva e documento fisico della storia delle comunità locali, in particolare sono individuate:

- ville
- eremo
- edifici sottoposti a vincolo monumentale

E' vietata la manomissione e/o la compromissione del valore storico-testimoniale nonché l'alterazione della partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati. Sono fatte salve le indicazioni più restrittive del P.R.G. vigente ed in particolare l'art. 17 "Interventi sull'esistente" delle N.T.A.

Le superfici sistemate a parco o giardino, comunque ubicate debbono conservare all'attuale destinazione con misure di cura e manutenzione del patrimonio arboreo ed arbustivo.

## **ART. 21 - REPERTORIO NORMATIVO**

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo di cui all'elaborato 15c), suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.R.G..

## **ART. 22 – ATTREZZATURE – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE REPERTORIO NORMATIVO**

	lf	lc	H max
<b>a) AREE PER L'ISTRUZIONE</b>			
1 - Asilo nido	==	==	==
2 - Scuola materna	==	==	==
3 - Scuola elementare	---	---	---
4 - Scuola dell'obbligo	==	==	==
5 - Scuola superiore o specializzata	==	==	==
6 - Università	---	---	---
7 -			
8 -			
- Se istituti privati	2	30	7,50
<b>b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>			
ISTITUZIONI RELIGIOSE			
9 - Chiese	==	==	==
10 - Centri religiosi e dipendenze	2	30	10
11 - Conventi	2	30	10
12 -			
13 -			
ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE			
14 - Museo	==	==	==
15 - Biblioteca	==	==	==
16 - Centro culturale	==	30	10
17 - Centro sociale	==	30	==
18 - Sale riunioni, mostre, ecc.	==	30	10
19 -			
20 -			
ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.			
21 - Cinema	==	30	==
22 - Teatro	==	30	==
23 - Sala manifestazioni	==	30	7,50
24 - Sala da ballo	2	30	7,50
25 -			

26 -			
ISTITUZIONI ASSISTENZIALI			
27 - Case per anziani	2	30	10
28 - Edilizia residenziale pubblica	2	30	10
29 -			
ISTITUZIONI SANITARIE			
30 - Farmacia	2	30	7,50
31 - Servizio sanitario di quartiere	==	==	==
32 - Centro sanitario poliambulatoriale	==	==	==
33 - Casa di cura (*)	==	==	==
34 - Ospedale	==	==	==
35 -			
36 -			
SERVIZI AMMINISTRATIVI			
37 - Municipio	==	==	==
38 - Delegazione comunale	==	==	==
39 - Uffici pubblici in genere	3	50	==
40 - Banche, borse, sportelli bancari	3	50	==
41 -			
42 -			
SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA			
43 - Carabinieri	3	50	==
44 - Pubblica sicurezza	3	50	==
45 - Vigili del fuoco	3	50	==
46 - Caserme	3	50	==
47 - Carceri	3	50	==
48 - Guardia di finanza	3	50	==
49 - Guardia forestale	3	50	==
50 -			
51 -			
SERVIZI TELECOMUNICAZIONI			
52 - Ufficio postale	3	==	==
53 - Telefono pubblico	3	==	==
54 - Impianti telefonici	3	==	==
55 - Radio e televisione	3	==	==
57 -			
SERVIZI COMMERCIALI			
58 - Centro vendita e supermarket	2,5	40	10
59 - Mercato	==	50	==
60 - Esposizioni e fiere	==	50	==
61 - Cantine sociali	==	30	==
62 -			

<b>SERVIZI TECNOLOGICI</b>			
63 - Impianti idrici	==	==	==
64 - Impianti gas	==	==	==
65 - Impianti enel	==	==	==
66 - Mattatoi	==	30	==
67 - Impianti depurazione	==	==	==
68 - Impianti incenerimento	==	==	==
69 - Impianti trattamento rifiuti	==	==	==
70 - Pubbliche discariche	==	==	==
71 - Magazzini comunali	==	40	==
72 -			
<b>ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO</b>			
73 - Stazione ferroviaria	==	==	==
74 - Stazione autolinee extraurbane	==	20	==
75 - Stazione rifornimento e servizio	==	10	==
76 - Porto	==	==	==
77 - Porto turistico	==	==	==
78 - Autoporto	==	==	==
79 - Aeroporto	==	==	==
<b>ATTREZZATURE RICETTIVE</b>			
80 - Albergo	1,5	25	==
80a Club	1	25	7,50
80b Albergo-ristorante (*)	---	---	---
81 - Ristorante – trattoria – bar	1	25	7,50
81a Residence, casa albergo	1	25	7,50
81b Campeggi			
<b>c) AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT</b>			
82 - Aree gioco bambini			
83 - Giardino pubblico di quartiere			
84 - Impianti sportivi di base			
85 - Impianti sportivi agonistici			
86 - Parco urbano			
87 - Campi da golf			
88 - Campi da tennis			
89 - Piscine			
90 - Galoppatoi			
91 - Percorsi attrezzati			
92 - Parchi extraurbani			
93 - Attrezzature sportive private di uso pubblico			
94 -			
<b>d) AREE PER PARCHEGGI</b>			
95 - Area a parcheggio	==	==	==
96 - Autorimesse	2	30	==
97 - Autosilos	2	30	==
98 -			
99 -			

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.  
Per le zone archeologiche devono essere seguite le disposizioni di legge vigenti.

NOTE:

(\*) sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione previsti dalla scheda allegata alla variante parziale P.R.G. 1/2007.

(\*) Obbligo di Piano di Recupero esteso all'intero ambito perimetrato con i seguenti parametri urbanistici:

- ampliamento edificio esistente fino alla volumetria massima di mc. 2.600;
- altezza massima ml. 9,00;
- distanza minima dalla strada ml. 13,00;
- obbligo di cessione dell'area ricadente in zona 83 " Giardino pubblico di quartiere";
- obbligo vincolo di destinazione uso pubblico parcheggio mq. 1.425.