

COMUNE DI FONTE		PROVINCIA DI TREVISO
------------------------	---	-----------------------------

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(P.R.G. adottato C.C. 14 DEL 28/01/1993
Regione Veneto nr. 761 del 21/02/1995)

(variante nr. 1 adottata C.C. nr. 3 del 26/01/1996
Regione Veneto nr. 5777 del 17/12/1996)

(variante nr. 2 adottata C.C. nr. 14 del 28/01/1993
Regione Veneto nr. 761 del 21/02/1995)

(variante nr. 3 adottata C.C. nr. 11 del 25/02/1999
Regione Veneto 3504/30154 del 29/07/1999)

(variante nr. 4 adottata C.C. nr. 24 del 24/09/1999
Regione Veneto 7234/30154 del 22/12/1999)

(variante nr. 5 adottata C.C. nr. 61 del 19/10/2000
Regione Veneto 463/30154 del 07/03/2001)

(variante nr. 6 adottata C.C. nr. 62 del 19/10/2000
Approvazione C.C. nr. 77 del 20/12/2000)¹

(variante nr. 7 adottata C.C. nr. 63 del 19/10/2000
Approvazione C.C. nr. 7 del 20/02/2001)²

(variante nr. 8 adottata C.C. nr. 8 del 20/02/2001
Approvazione C.C. nr. 26 del 29/05/2001)³

(variante nr. 9 adottata C.C. nr. 19 del 27/03/2001
Approvazione C.C. nr. 33 del 26/06/2001)⁴

(variante nr. 10 adottata C.C. nr. 47 del 30/10/2001
Regione Veneto prot. 1406/47.01 del 19/04/2002)

(variante nr. 11 adottata C.C. nr. 51 del 13/11/2001
Regione Veneto nr. 194 del 31/01/2003)

(variante nr. 12 adottata C.C. nr. 5 del 22/01/2001
(Approvazione C.C. nr. 5 del 22/01/2002)⁵

(variante nr. 13 adottata C.C. nr. 06 del 22/01/2002)⁶
(Approvazione C.C. 32 del 07/06/2002)

(variante nr. 14 adottata C.C. nr. 03 del 14/01/2003)

¹ Art. 1 Comma 4 L.R. 5/05/1998 nr. 21
² Art. 1 Comma 4 L.R. 5/05/1998 nr. 21
³ Art. 1 Comma 4 L.R. 5/05/1998 nr. 21
⁴ Art. 1 Comma 4 L.R. 5/05/1998 nr. 21
⁵ Art. 1 Comma 4 L.R. 5/05/1998 nr. 21
⁶ Art. 1 Comma 4 L.R. 5/05/1998 nr. 21

(Regione Veneto prot. 765 del 04/03/2005)

(variante nr. 15 adottata C.C. nr. 17 del 29/05/2003)⁷
(approvata con delibera C.C. 36 del 23/10/2003)

(variante nr. 16 adottata C.C. nr. 24 del 24/06/2003)⁸
(approvata con delibera C.C. 15 del 30/03/2004)

(variante nr. 17 adottata C.C. nr. 39 del 31/10/2003)
(approvata con delibera C.C. 12 del 30/03/2004)

(variante nr. 18 adottata C.C. nr. 40 del 31/10/2003)⁹
(Regione Veneto prot. 716 del 04/03/2005)

(variante nr. 19 adottata C.C. nr. 41 del 20/11/2003)¹⁰
(approvata con delibera C.C. 06 del 04/03/2004)

(variante nr. 20 adottata C.C. nr. 43 del 20/11/2003)¹¹
(approvata con delibera C.C. 07 del 04/03/2004)

(variante nr. 21 adottata C.C. nr. 16 del 30/03/2004)
(approvata con delibera C.C. 36 del 29/09/2004)¹²

(variante nr. 22 adottata C.C. nr. 19 del 26/04/2004)
(Regione Veneto prot. 1068 del 06/05/2008)

(variante nr. 23 adottata C.C. nr. 20 del 26/04/2004)¹³
(Regione Veneto prot. 1773 del 12/06/2007)

(variante nr. 24 adottata C.C. nr. 03 del 25/02/2005)
(approvata con delibera C.C. 25 del 14/06/2005)¹⁴

IL SINDACO: Berton Franco	IL SEGRETARIO: Brindisi Fulvio
I PROGETTISTI: Arch.Zanette Beniamino – Arch. Sartor Roberto	L'AGRONOMO: Dott. Bolzonello Gino
IL GEOLOGO: Dott.Sartor Livio	

⁷ Art. 50 comma 4 L.R. 61/85
⁸ Art. 50 comma 4 L.R. 61/85
⁹ Art. 50 comma 4 L.R. 61/85
¹⁰ Art. 50 comma 4 L.R. 61/85
¹¹ Art. 50 comma 4 lett. I L.R. 61/85
¹² Art. 50 comma 4 L.R. 61/85
¹³ Art. 42-50 L.R. 61/85
¹⁴ Art. 50 comma 4 L.R. 61/85

INDICE

TITOLO PRIMO.....	7
DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Art.1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)	7
Art.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
Art.3 - INDICI EDILIZI	7
Art.4 - MODALITA' PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI	9
Art.5 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA	12
TITOLO SECONDO	12
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	12
Art.6 - INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	12
Art.7 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	13
Art.8 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	13
Art.9 - IL COMPARTO	14
Art.10 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO COMPARTO	14
Art.11 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE	14
ART.12 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	15
ART.13 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI	15
ART.14 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	16
ART.15 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.DI R. DI I.PU.)	16
Art.16 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.di R. di i.pr.)	17
ART.17 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI	17
Art.18 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P. di L.) NORME PER LA REDAZIONE	17
Art.19 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE	19
Art.20 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	19
Art.21 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) E IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)	19
Art.22 - L'INTERVENTO DIRETTO	20
Art.23 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	20
Art.24 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI E IMPIANTI PUBBLICI	20
Art.25 - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI D'INTERVENTO	20
Art.26 - DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI DI INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI	21
TITOLO TERZO	22
COORDINAMENTO URBANISTICO	22
Art.27 - DESTINAZIONI DI ZONA E MODALITA' DI INTERVENTO	22
Art.28 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI	23
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	25
Art.29 - ZONE "A" - ZONE DEL CENTRO STORICO	25
Art.30 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO	27
Art.31 - ZONA "A" - CATEGORIE TIPOLOGICHE ESISTENTI	31
Art.32 - CATEGORIE TIPOLOGICHE EMERGENTI	33
Art.33 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B"	33
Art.34 - ZONE RESIDENZIALI TIPO "C1"	35

Art.35 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE "C2"	36
Art.36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D": NORME GENERALI	37
Art.37 - ZONE "D1"	38
Art.38 - ZONE "D2"	39
Art.39 - ZONE "D3"	40
Art.39 bis – Z.T.O. D4.1 ()	40
Art.40 - FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	41
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "E"	47
Art.41 - ZONE "E" - AGRICOLE	47
Art.42 - ZONE AGRICOLE E1a	49
Art.43 - ZONE AGRICOLE E2a	49
Art.44 - ZONE AGRICOLE E3a	49
Art.45 - ZONE AGRICOLE E4	50
Art.45 bis - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO RUSTICO - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI ESISTENTI	51
Art.46 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	51
ZONA PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (nr. 75 – stazione di rifornimento e di servizio).....	53
ZONE A VINCOLO SPECIALE	54
Art.47 - NUCLEI RURALI ART.10 L.R.24/1985	54
Art.48 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO ED AMBIENTALE	55
Art.49 - ZONE A VERDE PRIVATO	56
Art.50 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	56
Art.51 - ZONE A VINCOLO FORESTALE E IDROGEOLOGICO	56
Art.52 - ZONE A VINCOLO PAESAGGISTICO	56
Art.53 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E TUTELA	57
Art.54 - AMBITI TAVOLE DI PROGETTO DI P.R.G.	66
Art.55 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI	66
Art.56 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI	68
Art.57 - TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE	70
Art.58 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	71
Art.59 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	73
Art.60 - OPERE GIA' AUTORIZZATE	73
Art.61 - DEROGHE	73
Art.62 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	73
Art.63 - SANZIONI	73
Art.64 - NORME ANTISISMICHE	73
ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE (ART.40 DELLE N.T.A. DI P.R.G.)	79
TABULATI DI SOTTOZONA	83
ZONA.....	83
A1.....	83
A2.....	83
A3.....	83
ZONA.....	84
A4.....	84
ZONA.....	85
B1	85
B2	85
B3	85
ZONA.....	88

B4.....	88
B5.....	88
B6.....	88
ZONA.....	90
B7.....	90
B8.....	90
B9.....	90
ZONA.....	92
B10.....	92
B11.....	92
B12.....	92
VEDI PL 5	92
ZONA.....	94
B SPECIALE	94
ZONA.....	95
C1.1.....	95
C1.2.....	95
C1.3.....	95
ZONA.....	97
C1.4.....	97
C1.5.....	97
C1.6.....	97
ZONA.....	99
C1.7.....	99
C1.8.....	99
C1.9.....	99
ZONA.....	100
C1.10.....	100
C1.11.....	100
C1.12.....	100
ZONA.....	101
C1.13.....	101
ZONA.....	102
C1.14.....	102
C1.15.....	102
C1.16.....	102
ZONA.....	103
C1.17.....	103
C1.18.....	103
C1.19.....	103
ZONA.....	104
C1.20.....	104
ZONA.....	105
C2.1.....	105
C2.2.....	105
C2.3.....	105
ZONA.....	106
C2.4.....	106
C2.5.....	106
C2.6.....	106
ZONA.....	107
C2.7.....	107
C2.8.....	107

C2.9.....	107
ZONA.....	109
C2.10.....	109
C2.11.....	109
C2.12.....	109
ZONA.....	110
C2.13.....	110
C2.14.....	110
C2.15.....	110
ZONA.....	112
C2.16.....	112
C2.17.....	112
ZONA.....	114
D1.1.....	114
D1.2.....	114
D1.3.....	114
ZONA.....	116
D1.4.....	116
D1.5.....	116
D1.6.....	116
ZONA.....	117
D2.1.....	117
D2.2.....	117
D2.3.....	117
ZONA.....	118
D2.4.....	118
D2.5.....	118
D2.6.....	118
ZONA.....	120
D3.1.....	120
D3.2().....	120
ZONA.....	121
D4.1.....	121
D5.1.....	121
ZONA.....	122
E4.1.....	122
E4.2.....	122
E4.3.....	122
ZONA.....	123
E4.4.....	123
E4.5.....	123
E4.6.....	123
ZONA.....	124
E4.7.....	124

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

La disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Fonte si attua attraverso l'applicazione di quanto contenuto negli articoli successivi delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G. stesso. Secondo quanto previsto dalla L. N°1150 del 17.08.1942 modificata con la legge N°765/67, e quanto previsto nella Legge Regionale N°61 del 27.06.1985 e loro successive modificazioni; gli articoli seguenti dettano le norme e le prescrizioni delle zone in cui è suddiviso il territorio dell'intero Comune e i cui limiti ed indicazioni appaiono nelle allegate tavole di progetto contraddistinte dal N°13.

Nel caso di incongruenze tra le planimetrie delle tavole di progetto alle diverse scale, valgono i limiti posti dalla tavola in scala maggiore.

Art.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso l'applicazione puntuale della normativa seguente in relazione alle zone in cui è suddiviso l'intero territorio comunale:

1) Zone territoriali omogenee:

1.1) Zone residenziali,

1.2) Zone produttive,

1.3) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale

1.4) Zone agricole.

2) Zone a vincolo speciale:

e come più dettagliatamente indicato negli articoli successivi.

Art.3 - INDICI EDILIZI

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) prevede gli indici edilizi secondo i quali è regolata l'edificazione e la urbanizzazione del territorio comunale.

Gli indici edilizi sono:

3.a) Superficie territoriale (mq):

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento (ove prevista), sulla quale si applicano gli indici territoriali, misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilità.

La superficie territoriale è computabile relativamente ad ogni singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

Può quindi considerarsi una superficie lorda e cioè una superficie comprendente anche le superfici che verranno successivamente destinate a servizi, ed a opere di urbanizzazione primaria.

3.b) Superficie fondiaria (mq):

Per superficie fondiaria si intende un'area risultante dalla differenza tra la superficie territoriale, come precedentemente definita, e le aree da destinarsi a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad opere di uso pubblico. E' cioè l'area netta su cui verrà realizzato l'intervento ed è divisibile in lotti le cui dimensioni minime sono, ove previsto, pari all'unità minima d'intervento ed in ogni caso di entità tale da permettere, attraverso l'applicazione degli indici edificatori, la realizzazione di un edificio rispondente al minimo di funzionalità in relazione alla singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

La superficie deve valutarsi escludendo le porzioni di terreno aventi destinazione d'uso diversa da quella a cui si riferisce la verifica degli indici, ad eccezione delle aree destinate a fasce di rispetto per le quali vige quanto previsto dalla legislazione regionale e cioè la loro computabilità ai soli fini edificatori.

3.c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq):

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la superficie destinata dal P.R.G. a:

- strade di interesse locale e di distribuzione interna;
- spazi per sosta e parcheggio;
- aree di verde primario.

3.d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq):

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è la superficie individuata e normata dalla attuale legislazione vigente.

Tali superfici comprendono le aree per le opere per l'istruzione, per gli spazi pubblici per il gioco, per lo sport ed il verde, per le attrezzature pubbliche, culturali, religiose, sociali, amministrative e sanitarie.

3.e) Superficie minima d'intervento e unità minima di intervento (mq):

E' l'area minima richiesta dalla normativa delle diverse zone, secondo le quali è diviso il territorio comunale, per gli interventi sia preventivi, sia diretti o che è predeterminata graficamente nelle tavole del P.R.G. come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

Le unità di intervento nei centri storici, nei nuclei e edifici di cui all'Art.10 L.R. N°24/1985 o con vincolo monumentale, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole di progetto, sono da intendersi coincidenti con l'unità edilizia come definita al successivo Art.25.

3.f) Densità edilizia territoriale massima (mc/mq):

E' l'indice che esprime il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi (mc), per ogni metro quadrato (mq) di superficie territoriale.

3.g) Densità edilizia fondiaria massima (mc/mq):

E' l'indice che esprime il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi (mc), per ogni metro quadrato (mq) di superficie fondiaria.

3.h) Indice massimo di copertura territoriale (%):

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie massima copribile, espressa in metri quadrati (mq), e cento metri quadrati di superficie territoriale.

3.i) Indice massimo di copertura fondiario (%):

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie massima copribile, espressa in metri quadrati (mq), e cento metri quadrati di superficie fondiaria.

3.l) Densità edilizia territoriale (mc/mq):

E' l'indice che esprime il volume già edificato, espresso in metri cubi (mc), per ogni metro quadrato (mq) di superficie territoriale.

3.m) Densità edilizia fondiaria (mc/mq):

E' l'indice che esprime il volume già edificato, espresso in metri cubi (mc), per ogni metro quadrato (mq) di superficie fondiaria.

3.n) Indice di copertura territoriale (%):

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta edificata, espressa in metri quadrati e cento metri quadrati di superficie territoriale.

3.o) Indice di copertura fondiaria (%):

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta edificata, espressa in metri quadrati e cento metri quadrati di superficie fondiaria.

3.p) Progettazione unitaria (U):

Viene così definita l'area minima richiesta per interventi edilizi ed urbanistici che abbisognano di progettazione unitaria con previsioni planivolumetriche di sistemazione delle aree scoperte e da destinare a standards urbanistici.

E' ammessa la presentazione di progetti relativi alle singole unità edilizie purchè all'interno di una concezione compositiva unitaria. In tali aree l'esecuzione delle opere può essere eseguita per stralci.

Art.4 - MODALITA' PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI

Per il calcolo degli indici di cui all'art.3 valgono le seguenti norme:

4.a) Superficie coperta di P.R.G.:

La superficie coperta di P.R.G. è determinata dal prodotto della superficie fondiaria o l'indice massimo di copertura territoriale, secondo quanto indicato dalla normativa in vigore per l'area interessata.

4.b) Superficie coperta edificata:

Per la determinazione della superficie coperta edificata va considerata la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con l'esclusione dei poggiali aperti con uno sbalzo o aggetto massimo di ml 1.20.

Un aggetto o sbalzo si intende chiuso quando è delimitato da pareti, anche trasparenti, su almeno tre lati.

La determinazione della superficie coperta edificata serve anche a determinare gli indici di copertura.

4.c) Superficie coperta edificabile:

La superficie coperta edificabile sull'area interessata è determinata dalla differenza tra la superficie coperta di P.R.G., e la superficie coperta edificata.

4.d) Altezza:

L'altezza viene determinata dalla distanza verticale tra la quota:

- del marciapiede, o in mancanza da quella dell'asse della via o in mancanza del centro della piazza nel caso l'edificio venga costruito a confine lungo vie o piazze pubbliche, oppure lungo vie e spazi e piazze pubbliche di progetto (ad esempio nel caso di piani attuativi);
- dal piano campagna, naturale orizzontale, o baricentro dell'eventuale piano di campagna inclinato uniformemente, o dalla media delle quote del piano di campagna nel caso di inclinazione non uniforme, relativo al sedime sul quale verrà ad insistere o insiste l'edificio, nel caso che l'edificio stesso non venga costruito lungo vie o piazze o spazi pubblici oppure lungo le vie o piazze e spazi pubblici di progetto (ad esempio nel caso di Piani Attuativi in genere);

e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile.

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

4.e) Distacco tra i fabbricati:

Il distacco tra i fabbricati è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto, tra le sagome limite delle superfici coperte, dei fabbricati interessati, determinate come indicato nel precedente punto 4.b) compresa però l'intera proiezione degli sbalzi o aggetti chiusi anche se di misura inferiore a ml 1.20 e la proiezione degli sbalzi o aggetti aperti per la parte eccedente i ml 1.20.

4.f) Distanza dai confini:

La distanza dai confini è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto, tra la sagoma limite della superficie coperta del fabbricato interessato determinata come indicato nel precedente punto 4.e) e i confini della superficie fondiaria pertinente e/o della proprietà interessata.

4.g) Distanza dalle strade:

La distanza dalle strade è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto, tra la sagoma limite della superficie coperta del fabbricato interessato, determinata come indicato nel precedente punto 4.e), ed il limite esterno della sede stradale determinato secondo la normativa vigente ed in particolar modo l'art.4 D.M.01.04.1968 N°1404, art.27 L.R.61/1985 e D.M. N°1444/1968.

4.h) Volume di P.R.G.:

Il volume di P.R.G. è determinato dal prodotto della superficie fondiaria o territoriale per la densità edilizia fondiaria massima o densità edilizia territoriale massima (definite nell'art.3) secondo quanto indicato dalla normativa in vigore per l'area interessata.

4.i) Volume edificato:

Il volume edificato è il volume già edificato sull'area interessata; tale volume è determinato dal prodotto della altezza, determinata come al punto precedente 4.d) per la superficie coperta edificata come al punto 4.b) compresi i volumi degli sbalzi o aggetti chiusi e l'esclusione dei porticati.

Nel calcolo del volume edificato vanno computati i volumi dei sottotetti quando la pendenza del tetto è superiore al 40% e tutti i volumi abitabili, cioè con altezza utile media non inferiori a ml 2.50, ricavabili nel sottotetto anche se la pendenza del tetto è inferiore al 40%.

La determinazione del volume edificato serve anche a determinare la densità edilizia.

4.l) Volume edificabile:

Il volume edificabile sull'area interessata è determinato dalla differenza tra il volume di P.R.G., calcolato come al precedente punto 4.h), ed il volume edificato, calcolato come al precedente punto 4.i).

4.m) Destinazione d'uso:

E' la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), purchè queste siano parti integranti del volume residenziale ed abbiano i requisiti per i locali abitabili; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

4.n) Vani utili abitabili:

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aereati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

4.o) Lavori di ampliamento:

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio prima esistente.

4.p) Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni:

Sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazione di bagni, cucine, adeguamento delle dimensioni dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

Art.5 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del P.R.G., ogni volume edilizio esistente o da edificare determina sul territorio la superficie fondiaria o territoriale ad esso pertinente.

Per i fabbricati esistenti, al 25 Febbraio 1975, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato interessato, fino a soddisfare i valori degli indici massimi di densità edilizia e degli indici massimi di copertura relativi.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici, ma ciò con riferimento allo stato delle proprietà alla data di adozione del P.R.G.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla il vincolo della superficie fondiaria e/o territoriale ad esso corrispondente, oppure nei casi di cui al comma precedente, lo riconduce al rispetto delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G. che sono inderogabili.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni ditta proprietaria e/o avente titolo di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie territoriale e/o fondiaria ad essi corrispondente.

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.6 - INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. avviene mediante piani attuativi e/o interventi edilizi diretti.

Sono piani attuativi:

i piani di iniziativa pubblica:

- a) Piano particolareggiato (P.P.);
- b) Piano per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- d) Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.);

i piani di iniziativa privata:

- a) Piano di Lottizzazione (P.di L.);
- b) Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Le tavole di P.R.G. riportano l'indicazione del tipo di strumento urbanistico attuativo prescritto; è comunque consentita la presentazione e approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa diversa da quella specificata in planimetria, purchè vengano rispettate le finalità e i contenuti tecnici prescritti (ad es: il recupero dell'esistente e particolareggiate soluzioni).

Il Piano di Lottizzazione è obbligatorio nelle zone residenziali di nuova formazione e nelle zone produttive di nuova formazione.

Tutti gli altri piani attuativi sono obbligatori nelle aree a tale scopo individuate nelle tavole planimetriche del P.R.G. e normate dagli articoli seguenti.

In tutte le altre zone del P.R.G. si applicano gli interventi edilizi diretti.

E' comunque obbligatoria l'adozione di un piano attuativo quando per l'edificazione sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sia nelle zone residenziali, sia in quelle produttive.

E' sempre ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale la redazione del P.P.A. al P.R.G.

Art.7 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area d'intervento".

Contenuti specifici ed elaborati relativi sono indicati dagli artt.12 - 13 - 14 - 15 - 16 della L.R.61/85. I Piani Attuativi relativi ad aree contermini ai Centri Storici ed ai nuclei di cui all'art.10 L.R.24/85 dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive degli stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.

Art.8 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato di cui all'art.13 e ss. della L.U. è regolamentato dall'art.12 della L.R. 61/85.

Ciascun Piano Particolareggiato di esecuzione deve estendersi all'intera "area d'intervento" in cui viene suddivisa la relativa zona territoriale omogenea del Piano Regolatore Generale.

L'ingiunzione ai proprietari di cui al comma 1 dell'art.20 L.U. sarà dal Sindaco formulata con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art.16 comma 10 L.U. e art.12 L.R. 61/85; il termine segnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione non potrà essere superiore a 60 giorni, ove nel detto termine non pervenga al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti a eseguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di esecuzione entro il termine minimo di giorni 60.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo dei Messi Comunali e, nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art.143 Cod. Proc. Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffida di cui ai commi precedenti salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12 della legge 12.2.1985 N°126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'art.946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli artt.63 e 60 della legge 26.6.1865 N°2359. Con la prima ingiunzione di cui al comma 3 del presente articolo, il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art.946 C.C., nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art.21 L.U.

Art.9 - IL COMPARTO

Tutti i "lotti edificabili" in cui il Piano Particolareggiato è suddiviso ai sensi dell'art.13 punto 4 L.U., devono essere costituiti in comparto edificatorio, ai sensi degli artt.23 L.U. 870 Cod. Civ. e art.62 L.R. N°61/85 la relativa campitura all'interno del Piano Particolareggiato equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, prevista dal Piano Particolareggiato, tali contributi comprendono e assorbono quelli di cui all'art.6 della legge 28.1.1977 N°10, così come definiti dalla L.R.61/85.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese anche le aree di cui all'art.24 L.U.

Art.10 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO COMPARTO

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come al comma 1 del precedente articolo determinato, appartengono a due o più proprietari, la costituzione del consorzio di comparto di cui agli artt.870 Cod. Civ. e 23 L.U. e 62 L.R. N°61/85 è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico; il consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del comma 2 del precedente articolo ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio degli stessi costituito; ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria Comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuove l'espropriazione a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.

Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui al Piano Particolareggiato di esecuzione preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico. Ove il rapporto planivolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal Piano Regolatore Generale lo ius aedificandi residuo, come l'area da asservire come di pertinenza di tali edifici sono valutati dal Piano Particolareggiato.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art.11 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

Qualora si sia proceduto, ai sensi del comma 4 del precedente articolo, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all'art.19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art.23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun

edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere; in caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del comma 3 del precedente articolo, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati; l'inosservanza di tali tempi, salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare, del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione. Il Sindaco pronuncia l'intervenuta decadenza e anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.

In caso di adempimento dell'aggiudicazione e di sua decadenza si applicano le disposizioni di cui

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti, in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al comma 2 del precedente articolo 9.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato.

ART.12 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; per ciascun edificio previsto peraltro dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del comma 4 dell'art.10.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al comma 2 del precedente art.9 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria; eventuali rateizzazioni, sono ammesse contro opportune garanzie fidejussorie.

ART.13 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art.13 L.U., eretto ai sensi dell'art.30 della stessa legge, e dell'art.12 punto 6 della L.R.61/85, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art.12 della legge 28.1.1977 N°10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriande.

Tutte le espropriazioni previste saranno regolate dalla legge 22.10.1971 N°865, come modificato dall'art.14 della legge 10/1977 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art.23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art.12 della legge 28.1.1977 N°10.

ART.14 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Le tavole del P.R.G. individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

E' facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone. La delibera consigliare relativa non costituisce variante alle indicazioni del P.R.G. e diverrà esecutiva ai sensi della legge 10.2.1953 N°62.

Tali zone coincidono con le zone classificate "A", "B"(solo in parte) e dei nuclei di cui all'art.10 della L.R. N°24/85, dal P.R.G. e comunque con le zone per le quali l'edificazione è condizionata dalla redazione di un Piano di Recupero.

ART.15 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.DI R. DI I.PU.)

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuati dal precedente articolo, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art.59 della legge 10.2.1953 N°62.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dai punti a - b - c - d dell'art.31 della legge 457/1978.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai Piani di Recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero di i.pu. si applicano:

a) per gli interventi che si intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.1, lett. a) della legge 457/1978, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonchè, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;

b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento U.M.I., in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere alla esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art.16 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.di R. di i.pr.)

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'immobile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art.28, quinto comma, della legge 17.8.1942 N°1150, così come precisata dall'art.63 L.R.61/85.

La proposta di piani deve essere pubblicata ai sensi della legge 17.8.1942 N°1150, con la procedura prevista per i Piani Particolareggiati.

ART.17 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Ove il Comune intenda dotarsi di P.P.A. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei piani di recupero, approvati ai sensi del secondo comma del precedente articolo 15 devono essere inclusi nello stesso P.P.A.

Il Comune può includere nel predetto Programma Pluriennale anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero.

Nella eventuale formulazione dei Programmi di Attuazione, il Comune è tenuto a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed a valutarne l'incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.

Art.18 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P. di L.) NORME PER LA REDAZIONE

Il Piano di Lottizzazione è obbligatorio per la parte destinata a nuovi complessi residenziali o produttivi e comunque ogni qualvolta sia necessaria l'esecuzione di un complesso organico di opere di urbanizzazione primaria o il loro potenziamento.

In queste zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonchè per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art.28 della legge 17.8.1942 N°1150, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

L'estensione dei Piani di Lottizzazione dovrà essere tale da interessare organicamente un'intera area del P.R.G.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art.16 della L.R.61/85 deve prevedere comunque:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente di progetto P.R.;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante planivolumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml 6.00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 km/h.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12.00.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme delle presenti N.T.A.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree di parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml 5.00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato (art.5, punto 2, del D.M. LL.PP. 1444/1968) numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi devono avere una larghezza non inferiore a ml 1.50; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto c) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

E' ammessa l'esecuzione delle opere di lottizzazione in più stralci funzionali.

Art.19 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Gli accessi che portano ai piani interrati devono distare non meno di ml 3.00 dal ciglio stradale e ml 2.00 dai confini di proprietà.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

Art.20 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Il P.di L. d'ufficio è definito dall'art.16, 3° comma della L.R.61/85.

Il Sindaco provvederà alla redazione del progetto di Piano di Lottizzazione d'ufficio comprensivo della relativa convenzione eventualmente assumendo come proprio il progetto presentato da alcuni lottizzanti. Progetto che, sentito il parere della Commissione Edilizia e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, viene inviato alla Provincia per il rilascio del nulla-osta.

Il Piano di Lottizzazione, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del Piano di Lottizzazione equivale al formale "declaratoria di comparto".

Nella formazione di comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.

Ottenuto il nulla-osta di cui al secondo comma del presente articolo, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato fatte salvo l'accettazione o meno delle opposizioni di cui all'art.61 della L.R.61/85, non può essere superiore a giorni sessanta;nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente del consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, o del consorzio di comparto, nel caso siano previsti più comparti, il Sindaco chiede l'espropriazione delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, o nel comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procede ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute nell'art.7 e seguenti delle presenti N.T.A.

Art.21 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) E IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che li prevedono e rispettivamente con gli artt.13 e 14 della L.R.61/85.

Art.22 - L'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dalle presenti N.T.A. previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28.1.1977 N°10.

Art.23 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

L'attuazione degli interventi edificatori dovrà avvenire nelle aree e nelle zone delimitate da Programmi Pluriennali di Attuazione, ove il Comune decida la sua adozione.

Nel qual caso la concessione potrà comunque essere assentita, al di fuori delle aree incluse nei Programmi Pluriennali, per le opere e gli interventi previsti dall'art.9 della legge 28.1.1977 N°10, nonché per gli interventi di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità, per gli allacciamenti ai pubblici servizi di edifici esistenti e per gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi, industriali o artigianali esistenti purchè in conformità allo strumento urbanistico.

Art.24 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI E IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree per le quali il P.R.G. prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area d'intervento può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata agli insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area d'intervento come al precedente comma determinata, nelle dimensioni previste dal Piano Regolatore Generale, è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area d'intervento, anche in deroga alle eventualmente diverse disposizioni generali che prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, anche in relazione ai minimi di cui al 5° comma dell'art.26 della L.R.61/85, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le concorrenti aree possono essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal Piano Regolatore Generale per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti e individuate con la stessa delibera consigliare di cui sopra. Ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Il Comune può destinare le aree trasferitegli in conto standards di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art.35 della legge 865/1971, delle aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal Piano Regolatore Generale a standards corrispondenti.

Art.25 - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI D'INTERVENTO

Gli oggetti d'intervento sono le aggregazioni di materiali costruttivi, diversamente composti ed assemblati, che costituiscono i manufatti edilizi assoggettati ad intervento.

Elemento costruttivo. Ogni manufatto elementare dotato di una propria funzione strutturale o di servizio (per es. muro, trave, serramenti, rivestimenti, lavabo, termosifone).

Organismo costruttivo. Ogni manufatto complesso, cioè di diversi elementi costruttivi, dotato di una funzione connessa all'agibilità dell'edificio in relazione agli usi cui è destinato (per es. murature, scala, ballatoio, tetto, impianti).

Unità immobiliare. L'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad uso specifico e differenziato (per es. alloggio, bottega, laboratorio). In qualunque caso l'unità funzionale può coincidere con l'intero fabbricato (per es. chiesa, capannone).

Unità edilizia. L'insieme di tutti gli organismi costruttivi e loro pertinenze di tutte le unità funzionali costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto.

Art.26 - DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI DI INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI

Demolizione delle superfetazioni

Superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o che ne hanno variato il volume.

La demolizione delle superfetazioni ha come obiettivo il recupero della parte di fabbricato originario o comunque del ripristino di un linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

Demolizione e asportazione

Si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica sia poco rilevante.

Nei fabbricati dei centri storici o comunque nei fabbricati con grado di protezione 1 - 2 - 3 - 4, sono vietati gli interventi di demolizione e/o asportazione su elementi od organismi costruttivi originari.

Consolidamento

E' il rafforzamento degli elementi costruttivi in particolare strutturali, deteriorati o lesionati.

Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva.

Nel caso di interventi di consolidamento in fabbricati dei centri storici, il consolidamento deve interpretare e rispettare la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica.

Nei casi di incipiente pericolo per le persone o le cose, il consolidamento è comunque consentito nel rispetto delle norme vigenti.

E' invece obbligatorio prioritario e condizionante per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.30 punti 1), 2), 3), 4).

Riparazione

E' il rafforzamento di elementi e di organismi costruttivi per i quali non sia necessaria, ammissibile o possibile la loro sostituzione totale.

Nel caso di intervento di riparazione in fabbricati dei centri storici e/o su elementi costruttivi originari la riparazione deve rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.

Sostituzione totale

E' l'asportazione con successiva rimessa in opera di interi elementi od organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione od il consolidamento.

Nel caso di interventi di sostituzione totale in fabbricati dei centri storici e quando si tratti di elementi od organismi sostituiti, devono essere conformi alla morfologia originaria.

Modifiche di forma e/o dimensione

E' il cambiamento dell'aspetto esterno di elementi od organismi costruttivi in relazione ad esigenze funzionali o strutturali del nuovo organismo edilizio.

Le modifiche debbono rispettare, ove ammesse, le proporzioni nei confronti degli elementi originari.

Modifiche di posizione

E' il cambiamento di posto di elementi od organismi costruttivi per i quali non sia possibile, o dal punto di vista strutturale, o distributivo, la conservazione dell'impianto originario.

TITOLO TERZO

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art.27 - DESTINAZIONI DI ZONA E MODALITA' DI INTERVENTO

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole del P.R.G. è suddiviso in:

1) Zone territoriali omogenee;

1.1) Zone residenziali:

A - Centro storico di interesse ambientale;

B - Completamento;

C1 - Nuova formazione;

C2 - Nuova formazione.

1.2) Zone produttive:

D1 - Industria - Artigianato;

D2 - Commercio - direzionalità;

D3 - Turistica - alberghiera - ricettiva;

Fabbricati a destinazione produttiva - Interventi sull'esistente.

1.3) Zone agricole:

Zone agricole E1a;

Zone agricole E2a;

Zone agricole E3a;

Zone agricole E4;

Edifici non più funzionali al fondo rustico - allevamenti zootecnici intensivi esistenti.

1.4) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale:

- a - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b - aree per attrezzature di interesse comune;
- c - aree per spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport;
- d - aree per parcheggi.

2) Zone a vincolo speciale:

- nuclei rurali art.10 L.R.24/85;
- edifici di interesse storico-artistico ed ambientale;
- zone a verde privato;
- zone di rispetto cimiteriale;
- zone a vincolo forestale ed idrogeologico;
- zone a vincolo paesaggistico;
- fasce e zone di rispetto e tutela.
- adeguamento al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.).

Art.28 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari con essa connessi (rete commerciale al minuto ed artigianato di servizio urbano).

Da tali zone sono esclusi insediamenti di:

- a) depositi, magazzini all'ingrosso e ipermercati;
- b) insediamenti industriali di qualsiasi tipo;
- c) macelli;
- d) attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extraurbano che riconducono ad uno dei seguenti casi e/o casi assimilabili:
 - d.1) non sia prevista anche l'abitazione del titolare o di uno dei titolari;
 - d.2) producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici;
 - d.3) non sia realizzabile, rimediabile e mantenibile in forma permanente un'area all'interno della superficie fondiaria interessata, complessivamente pari almeno al 10% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a parcheggio più almeno un 10% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a verde alberato.
- e) ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

E' consentito l'insediamento di supermercati previa presentazione di un progetto che indichi assieme alle previsioni tipologiche e planimetriche, le soluzioni riguardanti l'inserimento nel contesto ambientale circostante, lo smaltimento del traffico indotto dalla struttura commerciale, il collegamento con la viabilità esistente, ed il riferimento degli standards fissati dalla legislazione vigente.

Nei centri storici l'inserimento di strutture commerciali di medie e grandi dimensioni è consentito tramite la presentazione di un Piano Attuativo, con i contenuti di cui al comma precedente.

Sono quindi ammesse nelle zone residenziali attività artigianali non nocive e non moleste o negli edifici residenziali, o in fabbricati propri, ma in questo caso debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa.

Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali plurifamiliari di tutte le tipologie riguardanti edifici esistenti, di nuova costruzione e di interventi inseriti in piani attuativi, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a 55 mq. E andrà contenuta fino a un massimo del 20% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento concessionabile. Il restante 80% dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a 70 mq.. La superficie utile abitabile è quella definita dal D.M. 10/05/1977 nr. 801. Dalla presente norma sono esclusi gli edifici bifamiliari e trifamiliari.¹⁵

E' consentita la costruzione di serre per la climatizzazione solare passiva degli edifici, anche in deroga agli indici edificatori di zona o sottozona, purchè in aderenza con i locali da riscaldare. Tale possibilità è estesa su tutti gli edifici necessitanti di climatizzazione interna a prescindere dalla loro destinazione d'uso.

Le serre dovranno in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:

- a) superficie trasparente captante disposta verso il sud geografico; sono comunque ammesse tolleranze fino a 30° verso ovest o verso est dal sud geografico: nel primo caso preferibilmente la serra dovrà disporsi con le superfici captanti sull'angolo sud-ovest, nel secondo caso verso l'angolo sud-est;
- b) deve essere dimostrata l'assenza di schermature di qualsiasi natura, ad esclusione di alberature a foglia caduca, frapposte tra la serra ed il sole sulla base del calcolo effettuabile con i criteri fissati nel penultimo comma della lettera p) dell'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., con la presentazione di un progetto planivolumetrico in scala opportuna comprendente l'edificio con serra e le eventuali schermature accuratamente quotato e corredato da esauriente documentazione fotografica;
- c) le superfici captanti trasparenti devono essere munite di vetro camera;
- d) le superfici verticali, orizzontali, inclinate ed opache dovranno essere coibentate;
- e) l'inclinazione delle superfici trasparenti captanti preferibilmente dovranno avere un'inclinazione, rispetto al piano orizzontale, compresa tra i 35° e 50°; sono ammesse in ogni caso inclinazioni diverse anche in considerazione di esigenze di composizione ed integrazione architettonica con l'edificio da riscaldare;
- f) la profondità massima consentita è di 3.50 ml, l'altezza massima di 4.00 ml; la lunghezza non potrà comunque superare il fronte sud dell'edificio da riscaldare;

g) deve essere garantito il trasferimento dell'aria calda della serra nei locali da climatizzare attraverso adeguate aperture: porte, finestre e/o bocchette di presa d'aria, poste sulla parete verticale di separazione della serra dagli ambienti da riscaldare, a livello del pavimento e del soffitto, di dimensioni di cm 15 di altezza e 40 di base (tali bocchette vanno tenute aperte per tutto il periodo in cui l'aria della serra è più calda di quella degli altri locali, vanno chiuse nelle ore notturne e nel periodo estivo).

Dovranno inoltre essere rispettate le distanze dalle strade, dagli edifici e dai confini di cui alle prescrizioni relative alle diverse sottozone.

Nel caso di edifici a schiera e/o cortina è consentita l'edificazione lungo tutto il fronte di proprietà, sempre che possieda le caratteristiche di orientamento prescritte.

La costruzione di serre per la climatizzazione solare passiva, non è consentita negli edifici con grado di protezione uno o due; per quelli con grado di protezione tre o quattro la autorizzazione è subordinata alla presentazione di un progetto che risolva compiutamente le delicate problematiche di integrazione architettonica ed in ogni caso dovranno, in aggiunta alle lettere a), b), c), e), f) e g) del presente articolo, possedere le seguenti caratteristiche:

h) tutte le superfici orizzontali, verticali ed inclinate, ad esclusione del pavimento, dovranno essere trasparenti;

i) i profili delle superfici vetrate dovranno essere in legno.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art.29 - ZONE "A" - ZONE DEL CENTRO STORICO

Alle parti del territorio comunale definite come centro storico si applicano le norme dei seguenti articoli.

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico;
- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti ed alle loro attività;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e dalle aree verdi.

Queste zone sono indicate nella tavola di progetto in scala 1:5000 e più dettagliatamente nella tavola 1:2000 delle zone significative.

Nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:

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

- e) ristoranti, bar, locali per lo svago ed il divertimento ad esclusione delle sale da ballo in generale;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico;
- g) commercio al dettaglio;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni;
- l) artigianale di servizio.

In queste zone, l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto (concessione edilizia singola) riferita alla U.M.I., eccetto i casi codificati in cui l'attuazione del P.R.G. avviene per strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, secondo le indicazioni delle tavole di progetto in scala 1:2000, che costituiscono parte integrante della cartografia del P.R.G..

La concessione edilizia singola, dove ammessa, dovrà riguardare in ogni caso la U.M.I..

La concessione edilizia singola si applica anche nelle nuove costruzioni, nel caso in cui, l'indicazione della capacità edificatoria, inclusa all'interno delle sagome limite, non sia compresa in ambiti soggetti a Piano Attuativo.

Nel rispetto di tutte le presenti norme, la concessione edilizia singola potrà consentire anche demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

Le unità minime di intervento (U.M.I.) devono in ogni caso essere estese ad edifici ed ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi e riferirsi all'intero edificio a tutta sagoma ed a tutta altezza.

Qualora non indicata nella planimetria la U.M.I. deve intendersi coincidente con l'unità edilizia così come definita all'art. 25 delle presenti N.T.A. del P.R.G..

E' obbligatorio per le unità minime di intervento (U.M.I.) la presentazione di un progetto di massima unitario esteso unicamente all'U.M.I..

Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano, a seconda dei casi, le disposizioni degli articoli 16-82 della L.R. 27.06.1985 N°61.

Gli ambiti di unità minima di intervento hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui ai secondi commi degli articoli 15-16 della L.R. 27.06.1985 N°61.

Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purchè nella loro interezza.

Il perimetro dei centri storici coincide con le zone di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

Prima dell'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, ove prescritto, sono ammessi soltanto, nel rispetto degli eventuali gradi di protezione indicati gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 5.08.1978 N°457, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

Nuovi edifici potranno essere costruiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:2000 uniformandosi ai caratteri della architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente applicando, oltre

a quanto previsto al terzultimo comma dell'art. 33 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, i seguenti indici e prescrizioni:

Aree per servizi: secondo artt. 25 e 26 L.R. N°61/1985;

Caratteri dell'edificazione: dovranno essere conseguenti preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri dell'architettura tradizionale;

Altezze: non superiori a quelle degli edifici circostanti significativi come dall'art.9 D.M. N°1444/1968 e dall'art.23 della L.R. N°61/1985, ed in ogni caso non superiori a ml 7.50;

Superfici coperte: non superiori a quelle indicate all'interno delle sagome limite sulle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:2000;

Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) dalle strade: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:2000, oppure non inferiori a ml 5.00;

2) dagli edifici: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:2000, oppure non inferiori a ml 10.00 tra pareti finestrate antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza previa convenzione tra i confinanti;

3) dai confini: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:2000, oppure mai inferiori a ml 5.00, salvo convenzione tra i confinanti.

La cartografia del P.R.G. prescrive tutti e i soli interventi ammessi, in relazione dei caratteri dell'edificio, attraverso gradi di protezione, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi di intervento di cui all'art.31 della legge 457, secondo due modelli d'intervento indicati nel successivo art.30.

Art.30 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO

I tipi di intervento di cui all'art.31 della Legge 457/1978 sono stati disaggregati in sette gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:

a) un modello restaurativo: volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1-2-3-4);

b) un modello innovativo: inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 5-6-7).

I sette gradi di protezione con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito sono:

30.1. GRADO DI PROTEZIONE UNO

30.1.1.) Caratteri dell'edificio

Edifici di notevole valore storico e architettonico artistico, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna.

30.1.2.) Tipo di intervento

Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una compatibile a quella originaria.

Ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40: in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

30.2.) GRADO DI PROTEZIONE DUE

30.2.1.) Caratteri dell'edificio

Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

30.2.2.) Tipo di intervento

Risanamento conservativo: l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

30.2.2.a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

30.2.2.b) conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno) salvo il caso dei successivi punti 30.3.2.f) e 30.2.2.o);

30.2.2.c) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

30.2.2.e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;

30.2.2.f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;

30.2.2.g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

30.2.2.h) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;

30.2.2.i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

30.2.2.l) possibilità di traslazione dei solai e tetti privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i cm 30;

30.2.2.m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40: in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

30.2.2.n) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

30.2.2.o) rientra in questo tipo d'intervento il restauro restitutivo, ovvero l'intervento inteso al recupero di tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazione del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio. E' ammessa in questo caso - previa analisi storico-stratigrafica - la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi che l'edificio aveva originariamente e successivamente perduti, anche con l'introduzione di nuovi elementi, purché volume e superficie lorda d'uso non subiscano incrementi inferiori al 5%.

30.3.) GRADO DI PROTEZIONE TRE

30.3.1.) Caratteri dell'edificio

Edifici che rivestono un valore storico artistico in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente, dei quali è prevista la conservazione di tutti gli elementi esterni e di quelli interni qualora rivestano valore architettonico (struttura portante, tipologia interna, ecc.).

30.3.2.) Tipo di intervento

Ristrutturazione edilizia "leggera". E' prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente, ma senza variazione di volume e/o di superficie lorda. E' pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente. La nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni sono subordinate al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione. Vanno eliminate tutte le strutture di epoca più o meno recente che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio restituendone, per quanto possibile, i caratteri originari.

30.4.) GRADO DI PROTEZIONE QUATTRO

30.4.1. Caratteri dell'edificio

Edifici del tipo indicato 30.3.1. precedente e di cui si prevede la conservazione di tutti o parte degli elementi esterni.

30.4.2.) Tipo di intervento:

Ristrutturazione edilizia "pesante": è prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensione, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi.

Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume e/o superficie lorda d'uso, superiore al 10% realizzabili attraverso:

- sopraelevazioni, con traslazioni di solai e/o tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari), con la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei locali all'ultimo piano di ml 2.40; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml 1.80 ed altezza media di ml 2.40.

Vanno eliminate tutte le sovrastrutture di epoca più o meno recente che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio restituendone, per quanto possibile, i caratteri originari.

30.5.) GRADO DI PROTEZIONE CINQUE

30.5.1.) Caratteri dell'edificio

Edifici anche di recente costruzione con nessun carattere intrinseco ed ambientale.

30.5.2.) Tipo di intervento

Ristrutturazione globale purchè volta a dare all'edificio caratteristiche ambientali, eliminazione di superfetazioni, ridisegno delle facciate, sostituzione dei materiali estranei alla tradizione locale, rifacimento della copertura.

Limitate variazioni del sedime possono essere proposte in fase di progetto all'approvazione della C.E., qualora servano ad integrare l'originario tessuto edilizio, o possano risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

Nel caso di continuità con edifici con grado di protezione 1-2-3-4 gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale, che vanno reinterpretati allo scopo di non cadere in una semplice "mimesi" dell'architettura esistente. E' consentito l'aumento del volume esistente fino al 20%, per un massimo di mc 150, purchè non contrasti con i limiti di zona e con la normativa vigente.

30.6.) GRADO DI PROTEZIONE SEI

30.6.1.) Caratteri dell'edificio

Edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale, che non costituiscono motivo di disagio urbano.

30.6.2.) Tipo di intervento

Demolizione con ricostruzione. Il volume demolito è sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona.

Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente alla concessione edilizia relativa alla edificazione del nuovo fabbricato, che in ogni caso deve integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.

Anche per i fabbricati con grado di protezione num. 6, sono ammesse le possibilità di cui al 2° ed ultimo comma del punto 30.5.2. del presente articolo.

La ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime e per un volume pari a quello esistente alla data di adozione del P.R.G..

30.7.) GRADO DI PROTEZIONE SETTE

30.7.1.) Caratteri dell'edificio

Edifici del tipo indicato al punto 30.5.1., ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche.

La demolizione è necessaria per il recupero delle relative aree ed attrezzature pubbliche, o per motivi di ordine storico-ambientale o igienico-sanitario.

30.7.2.) Tipo di intervento

Demolizione senza ricostruzione. Il volume demolito non è recuperabile, la demolizione è in ogni caso condizione inderogabile per il rilascio di concessioni edilizie relative all'area di pertinenza.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori, escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiori ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore. Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni, dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui e distaccati dai fabbricati come dall'art.9 D.M. 2 Aprile 1968 N°1444 e dell'art. 23 della L.R. N°61/1985.

E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

Sono ammesse distanze diverse in corrispondenza dei confini interni nei casi in cui si ha l'attuazione di un intervento su U.M.I. o su un Piano Attuativo quando tale modifica alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta.

Le sopraelevazioni sono ammesse nei limiti massimi individuati dalle categorie tipologiche emergenti alle quali l'edificio dovrà far riferimento; le sopraelevazioni inoltre, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie. Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio ed in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici, i materiali in esso adottati.

In relazione ai caratteri delle aree scoperte il P.R.G. individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a cortili comuni, verde privato, a parcheggio o aree a verde di standards inedificate.

E' prescritto in generale l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti in legno, tetti in coppi laterizi, ecc.).

Per le classi di intervento UNO e DUE la sostituzione di eventuali elementi architettonici irreperibili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi,....; sarà

eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.

E' consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di rilevante impegno architettonico. Le tipologie edilizie ed i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tipologici tradizionali richiamati nelle tavole d'indagine.

Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti gli interventi conseguenti a concessione edilizia con intervento edilizio, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici con gradi di protezione UNO, DUE, TRE e QUATTRO dopo che siano state effettuate le prime operazioni di evidenziazione delle strutture murarie e degli orizzontamenti dell'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di carattere tipologico non rilevabili prima di tali manomissioni.

Art.31 - ZONA "A" - CATEGORIE TIPOLOGICHE ESISTENTI

Ogni intervento dovrà fare riferimento alle categorie tipologiche sottoelencate, al fine di uniformare gli interventi a caratteristiche tipologiche ben definite.

A) In linea o/a cortina:

Allineamento dei fabbricati lungo sedi viarie o linee isoipse. Caratteristica fondamentale è la continuità delle facciate; eventuali appendici sono rilevabili solo come chiusura della linea per ostacoli fisici quali viabilità, valli, ecc.; eventuali appendici a tale tipologia risultano essere

spesso delle superfetazioni. I profili risultano essere facciate con al massimo tre piani, generalmente con due-tre piani fuori terra più soffitta, con regolarità dei fori allineati verticalmente e orizzontalmente con la presenza di chiaroscuri dovuti a portici e/o fienili. I profili di gronda denotano varietà di quota che comunque non sono mai inferiori ai ml 6.00; definiscono generalmente il limite verticale dei volumi e le diverse destinazioni d'uso, nonché le varie fasi costruttive.

I singoli edifici esternamente presentano serramenti in legno ad una o più ante, tinte tenui delle facciate, modeste sporgenze di falda, coperture a due falde in direzione est-ovest con sovrapposte tegole curve (coppi) con pendenze variabili da un minimo del 20% ad un massimo del 35%; in alcuni casi i fori sono perimetrati da profili in pietra dello spessore variabile da 10 a 15 cm, con la parte superiore composta da un piccolo timpano o da un arco in mattoni.

Le finestre della soffitta in alcune delle entità edilizie risultano di forma ovoidale.

B) Schiera:

La schiera è caratterizzata dall'aggregazione di singole unità edilizie ripetitive, anche se non sempre si rivela una continuità delle facciate a causa della diversa profondità dei fabbricati.

Le appendici, sovente destinate ad annessi rustici, coincidono con il tentativo di chiusura a corte delle singole unità. Le caratteristiche fondamentali dei profili sono: facciate con al massimo due piani fuori terra e soffitta, con appendici a destinazione agricola create in continuità di falda e formanti volumi ubicati a nord e/o sud.

Anche nella schiera i profili di gronda generalmente testimoniano le diverse espansioni dell'edificato e/o le diverse edificazioni succedutesi nel tempo.

All'esterno gli edifici presentano serramenti in legno con scuri, modeste sporgenze di falda (ad eccezione dei portici e dei fienili), tinte tenui sull'intonaco; coperture con pendenze comprese tra il 28% ed il 35% con manto in coppi, allineamenti verticali ed orizzontali dei fori che anche in questa categoria a volte sono perimetrati con pietra dello stesso spessore di 10-15 cm.

C) Corte:

L'aggregazione a corte è una tipologia raramente nata tale, molto spesso, invece, è stata la conseguenza della chiusura laterale di una schiera e della contrapposizione di fabbricati in linea. La corte non ha quasi mai pianta quadrata, ma rettangolare, con lato maggiore est-ovest a testimonianza di un'esigenza di unità fra due linee con destinazione, spesso, una di residenza e l'altra ad attività produttiva (stalle, fienili, ricovero attrezzi).

La continuità della corte a volte è interrotta da muretti divisorii in pietra che delimitano gli originari ambiti di proprietà. Caratteristica è la posizione dei volumi che identifica la residenza a nord e le adiacenze a sud; la prima con tre piani o con due piani più soffitta, i secondi con al massimo due piani fuori terra.

D) Ville e palazzi:

Risulta rappresentata in varie forme sul territorio comunale.

La disposizione planimetrica dei volumi è varia, si trovano infatti gli esempi della villa con residenza isolata dai volumi di pertinenza, della villa con pertinenze laterali (dove la residenza è leggibile per la maggiore altezza della facciata e per la diversa finitura e geometria delle aperture), della villa con pertinenze a bretella.

E) Unifamiliari o isolati:

Caratteristica fondamentale di questa categoria, poco presente nei centri storici, è la modesta volumetria e l'ubicazione isolata in pianura e collina o al margine di tessuti edilizi compatti. Gli edifici presentano caratteristiche varie per la diversa soluzione dell'abbinamento residenza-attività produttiva: abitazione con adiacenza a lato, abitazione con adiacenza frontale.

Il volume a residenza denota, in ogni caso, pianta rettangolare con buon equilibrio geometrico di facciata per effetto della simmetria e regolarità dei fori che, talvolta, sono accentuati e irrobustiti da profili in pietra o spallette in mattoni a vista.

La copertura può essere a due falde o a padiglione con manto in coppi.

L'annesso rustico è comunque sempre a due falde con ricovero attrezzi e stalla al piano terra, fienile al piano primo; quest'ultimo, nel caso di annesso isolato, risulta talvolta aperto su più lati.

In questa categoria sono inseribili alcuni dei volumi di una certa consistenza eretti in collina o pianura che contengono in un unico corpo residenza-annesso rustico.

Art.32 - CATEGORIE TIPOLOGICHE EMERGENTI

Si considerano categorie tipologiche emergenti, ai sensi dell'art.4 della L.R.80/1980, le categorie descritte alle lettere A),B), e C) dell'art. precedente, in quanto le stesse hanno concorso in un modo determinante alla formazione del tessuto storico delle zone A. **ZONE RESIDENZIALI TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "B" E "C1"**

Art.33 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B"

Nelle zone residenziali di completamento l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio della sola concessione edilizia nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa e legislazione, salvo negli ambiti definiti nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 come zone di degrado, nei quali è possibile intervenire anche attraverso Piano Attuativo.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche esistenti o ammissibili ai sensi dell'Art.28.

Per gli interventi per cui è ammesso l'intervento diretto, il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione nel lotto di pertinenza di due posti auto per ogni unità abitativa liberamente accessibili dalle strade di servizio esistenti e di progetto (non conteggiabili come standard).

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.29.

In queste zone per gli edifici vincolati non sono ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione se non espressamente previsti nei tabulati di sottozona.

Interventi ammessi:

Tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari e bifamiliari¹⁶ per un massimo di mc 150 in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e applicabile una sola volta; l'aumento volumetrico di mc 150 non è applicabile nelle zone o sottozone nei cui relativi tabulati risultino individuati indici territoriali.

Tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona o sottozona individuati nei tabulati allegati;

Tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti ineditati tipo A - B - C, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà e alle U.M.I. localizzate e definite nei tabulati allegati.

Tipo d): demolizione e ricostruzione del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.;

Negli ambiti individuati come zone di degrado è sempre possibile intervenire previo Piano Attuativo qualora si vogliano effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica; gli indici e le prescrizioni per tali interventi, vengono fissati nei relativi tabulati di sottozona. In assenza del Piano Attuativo sono ammessi solo interventi di cui ai punti a) e d) del comma precedente.

Caratteri dell'edificazione: a meno di prescrizioni particolari, essi saranno conseguenti alle residenze limitrofe, reinterprestando i caratteri dell'architettura tradizionale.

Altezze: indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze, oltrechè dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G. e da quanto prescritto nei tabulati di sottozona.

Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) dalle strade: secondo tabulati di sottozona ed in ogni caso mai inferiori a ml 5.00;
- 2) dagli edifici: tra pareti finestrate antistanti non inferiori a ml 10.00;
- 3) dai confini: secondo tabulati di sottozona: è ammessa la costruzione in aderenza o appoggio. In alternativa le distanze devono essere non inferiori a ml 5.00; distanze minori sono consentite previa convenzione tra confinanti.

Il parcheggio privato di cui all'art.18 della L.6/8/1967 N°765 e successive modificazioni, può essere individuato, laddove possibile, all'esterno della recinzione e opportunamente pavimentato e segnalato.

Sono ammesse distanze diverse, purchè in presenza di strumento urbanistico attuativo ai sensi dell'art.9 u.c. D.M. N°1444/1968, o di convenzioni tra le parti.

Inoltre i nuovi edifici all'interno di queste zone devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) Le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale, presentare qualora la morfologia del lotto lo renda possibile forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe non giustificati da ragioni formali e/o compositive;
- 2) i fabbricati devono disporsi secondo l'orientamento riportato nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, con la maggior superficie esterna a Sud allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento (a tal fine valutare la presenza di manufatti e/o alberi che possano impedire la captazione solare come definito all'art. 56 punto p delle presenti N.T.A.
- 3) la tipologia interna degli edifici deve favorire l'affaccio a sud dei locali più bisognosi di riscaldamento (soggiorno, pranzo, camere, studio, ecc.) ed il raggruppamento a nord dei locali di servizio (cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, magazzino, garage, vano scala, ecc.) visto il loro minor fabbisogno termico;
- 4) la superficie vetrata dei locali non di servizio rivolti a sud, deve essere la più ampia possibile;

5) gli intonaci esterni devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente ed in nessun caso essere dissonanti;

6) le coperture degli edifici devono essere a due falde o a padiglione, con coppi tradizionali del luogo, le gronde debbono avere una sporgenza non superiore a cm 50;

7) i serramenti di finestra, porta finestra e gli oscuri di tipo tradizionale debbono essere in legno ed apribili a ventola, prescrizioni diverse saranno specificate a livello di sottozona;

8) le recinzioni devono uniformarsi per disegno, dimensioni, configurazione e materiali a quelle adiacenti esistenti. Nella realizzazione delle nuove recinzioni e nella ristrutturazione di quelle esistenti devono essere eliminate le zoccolature fuori terra per consentire il libero deflusso delle acque superficiali;

9) sulle pertinenze scoperte devono essere mantenute inalterate le quote ed i profili dei suoli per non alterare l'equilibrio idrogeologico del territorio; sono vietati gli sbancamenti ed i riporti di terreno finalizzati alla creazione di collinette artificiali.

In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

Tipi di edifici non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono ammessi solo per opere di notevole impegno architettonico.

Art.34 - ZONE RESIDENZIALI TIPO "C1"

Nelle zone residenziali di tipo C1 l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio della sola concessione edilizia nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa e legislazione.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art.29 ad esclusione della lettera f).

In queste zone per gli edifici vincolati non sono ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione se non espressamente previsti nei tabulati di sottozona.

Per queste zone residenziali valgono le seguenti norme:

Interventi ammessi:

Tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari e bifamiliari per un massimo di mc 150 in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e applicabile una sola volta; l'aumento volumetrico di mc 150 non è applicabile nelle zone o sottozone in cui risultino individuati nei tabulati indici territoriali, salvo casi specifici indicati nei tabulati di sottozona.

Tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona o sottozona individuati nei tabulati allegati;

Tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti inediti tipo A - B - C, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà e alle U.M.I. localizzate e definite nei tabulati allegati;

Tipo d): demolizione e ricostruzione del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.;

Caratteri dell'edificazione: a meno di prescrizioni particolari, saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri dell'architettura tradizionale;

Altezza, superfici coperte: secondo le prescrizioni contenute nei tabulati di sottozona allegati;

Distanze: secondo le norme delle zone B di cui all'Art.33 delle presenti N.T.A. del P.R.G., oppure dei tabulati di sottozona allegati.

Il parcheggio privato di cui all'Art.18 della L.6/8/1967 n°765 e successive modificazioni deve essere individuato all'esterno della recinzione ed opportunamente pavimentato e segnalato.

Per gli interventi per cui è ammesso l'intervento diretto, il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione nel lotto di pertinenza di due posti auto per ogni unità abitativa liberamente accessibili dalla strada di servizio esistente e di progetto (non conteggiabili come standard).

Valgono per le zone residenziali di cui al presente articolo le prescrizioni relative al terzultimo comma del precedente Art.33.

Art.35 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE "C2"

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e i servizi strettamente connessi alla residenza ed alle attività economiche.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui al precedente Art.29 ad esclusione della lettera f).

Interventi ammessi:

Tipo a): sull'esistente con le norme delle zone C1;

Tipo b): per le nuove edificazioni con intervento urbanistico preventivo; deve essere sfruttata la capacità insediativa nei limiti compresi tra il 75% ed il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dallo strumento urbanistico adottato ai sensi dell'Art.11 della L.R.61/85.

Caratteri dell'edificazione:

- con intervento diretto: conseguenti alle preesistenze limitrofe;
- con intervento preventivo: secondo le norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo, anche in affinamento alle prescrizioni di P.R.G.

Altezze, superfici coperte, distanze:

- con intervento diretto: secondo quanto prescritto nei tabulati relativi a ciascuna sottozona;
- con intervento preventivo: secondo le indicazioni planivolumetriche o moduli plani-altimetrici risultanti dal Piano Attuativo approvato e/o secondo quanto prescritto nei tabulati relativi a ciascuna sottozona.

Parcheggi e verde:

- secondo standards di cui alla L.R.61/85;

Valgono per le zone residenziali di cui al presente articolo le prescrizioni relative al terz' ultimo comma dell'Art.33 ed al secondo comma dell'Art.52 delle presenti norme tecniche di attuazione.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D"

Art.36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D": NORME GENERALI

Queste zone devono essere esclusivamente destinate ad edifici a carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico, alberghiero e ricettivo con esclusione di quelli che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero per qualsiasi motivo recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali limitrofe.

In queste zone è consentita l'installazione di attività connesse al settore secondario e terziario quali uffici, laboratori per studi e ricerche, soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi, permanenza notturna del personale di sorveglianza, oltre a strutture ricettive.

E' ammessa la costruzione di un alloggio per personale di sorveglianza o per il titolare dell'attività che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale ed avere i seguenti requisiti:

- cubatura max.: mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno mq 200 mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standards previsti dagli articoli successivi.

Sono ammesse soluzioni diverse per interventi di particolare impegno architettonico fermi restando gli indici relativi alla cubatura massima ammissibile.

Sono consentiti, inoltre, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti.

Ad ogni attività che si insedia in queste zone devono essere assicurati la disponibilità di acqua potabile e gli allacciamenti a rete in generale, mentre non sono consentiti gli scarichi di residui, solidi, liquidi, gassosi di qualsiasi specie che risultino inquinanti per l'uomo e l'ambiente secondo le disposizioni di legge in materia.

Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentato l'eventuale progetto di trattamento e di smaltimento dei rifiuti che non siano assimilabili agli urbani.

Il P.R.G. suddivide le zone D in tre sottozone D1, D2, D3 con le seguenti destinazioni specifiche ammesse:

Zona "D1":

- 1) Attività artigianali ed industriali;
- 2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1);
- 3) Le attrezzature e gli impianti di servizio ai lotti, bar e servizi di ristorazione, sportelli bancari;
- 4) Gli uffici, i magazzini ed i depositi in relazione alle esigenze dell'attività;
- 5) Residenza del titolare o del custode;
- 6) Le attività commerciali relative ai prodotti derivanti e/o attinenti all'attività;
- 7) Autorimesse.

Zona "D2":

- 1) Attività commerciali e direzionali;
- 2) Gli uffici, i magazzini ed i depositi in relazione alle esigenze dell'attività;
- 3) Bar, ristoranti, alloggi, artigianato di servizio;
- 4) Residenza del titolare o del custode;
- 5) Autorimesse.

Zona "D3":

- 1) Attività turistiche, alberghiere, ricettive e commerciali;
- 2) Alberghi, pensioni, motels, ristoranti, pubblici esercizi, trattorie, sale da ballo e discoteche;
- 3) Strutture relative alle esigenze di cui al punto 1);
- 4) Residenza del titolare o del custode.

Art.37 - ZONE "D1"

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini ed a essi assimilabili con le destinazioni specifiche di cui all'Art. precedente.

In tutte le zone D, gli accessi e le uscite sulla viabilità statale, provinciale e comunale esistente devono essere razionalizzati.

In queste zone valgono le seguenti norme, salvo eventuali prescrizioni contenute nei tabulati relativi a ciascuna sottozona:

Superfici coperte: non superiori al 50% del lotto;

Altezze: secondo le necessità produttive e mai superiori a ml 10.50 od a quelle indicate nei tabulati di sottozona, con esclusione degli impianti tecnologici (silos, ecc.);

Distanze:

- con intervento diretto:

- 1) dai confini ml 5.00;
- 2) dai fabbricati ml 10.00;
- 3) dalle strade ml 5.00 o allineamento alle preesistenze ove individuate dal P.R.G.;

- con intervento preventivo:

- 1) dai confini ml 5.00;
- 2) dalle strade nella misura stabilita dall'Art.27 L.R.61/1985;
- 3) dai fabbricati ml 10.00.

Parcheggi: secondo le norme vigenti.

Verde:

- intervento diretto: è ammessa la monetizzazione.
- intervento preventivo: secondo le norme vigenti.

Indici diversi da quelli sopraindicati possono essere prescritti nei tabulati di sottozona allegati.

Il rilascio della concessione edilizia prevista dal vigente P.R.G. per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica nelle zone D è subordinato alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti produttivi e commerciali alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

Valgono le seguenti indicazioni:

- 1) gli edifici per attività produttive devono essere ubicati lungo la viabilità interna privata seguendo un unico allineamento a formare un fronte continuo ordinato;
- 2) le insegne pubblicitarie delle varie attività devono essere installate complanari sulle facciate degli edifici produttivi; non sono ammesse insegne lungo la viabilità interna e lungo le strade statali, provinciali e comunali;
- 3) gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati in fregio alle aree di pertinenza;
- 4) per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli; per ogni lotto è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione solo del 33% della superficie scoperta del lotto di pertinenza; sulla restante area devono essere mantenute le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni.

Art.38 - ZONE "D2"

Zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art.36.

Oltre alle norme di cui all'Art.36 valgono i seguenti indici e prescrizioni:

Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato o in linea e dovrà uniformarsi alle caratteristiche ambientali;

Superfici coperte: non superiori al 50% del lotto;

Altezze: le altezze dovranno risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non dovranno essere superiori a quelle indicate nei tabulati di sottozona;

Distanze:

- con intervento diretto:

- 1) dai confini ml 5.00;
- 2) dai fabbricati ml 10.00;
- 3) dalle strade ml 5.00 o allineamento alle preesistenze ove individuate dal P.R.G..

- con intervento preventivo:

- 1) dai confini ml 5.00;
- 2) dai fabbricati ml 10.00;
- 3) dalle strade nella misura stabilita dall'Art.27 L.R.61/1985.

Parcheggi: secondo le norme vigenti;

Verde:

- intervento diretto: è ammessa la monetizzazione;
- intervento preventivo: secondo le norme vigenti.

Indici diversi da quelli sopraindicati possono essere prescritti nei tabulati di sottozona allegati; per quanto riguarda le superfici utili destinate alla residenza, laddove consentite non potranno superare il 50% della superficie utile complessiva della unità edilizia.

Art.39 - ZONE "D3"

Zone a prevalente destinazione turistica, alberghiera e ricettiva.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art.36.

Oltre alle norme di cui all'Art.36 valgono i seguenti indici:

Tipologia edilizia: l'edificio può essere isolato o in linea e dovrà uniformarsi alle caratteristiche ambientali;

Superfici coperte: non superiori al 30% del lotto;

Altezze: le altezze dovranno risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non dovranno mai superare ml 12.00;

Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) dalle strade nella misura stabilita dall'Art.27 L.R.61/1985;
- 2) dai confini ml 5.00;
- 3) dai fabbricati ml 10.00;

Parcheggi e verde: secondo le norme vigenti.

Indici diversi da quelli sopraindicati possono essere prescritti nei tabulati di sottozona allegati.

Art.39 bis – Z.T.O. D4.1 ⁽¹⁷⁾

1. Sull'area individuata con apposita grafia nelle tavole di Piano è ammessa la realizzazione di un nuovo insediamento per il trasferimento di attività localizzata in zona impropria al deposito ed al commercio all'ingrosso ed al minuto di legname.
Il totale trasferimento dell'attività dall'attuale sede dovrà avvenire entro il termine di 60 gg. dalla data del rilascio del certificato di agibilità delle nuove strutture.

Nessuna attività potrà essere insediata nelle attuali strutture se non dopo l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno specifico Piano di Recupero che dovrà definire la complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'area e dei volumi esistenti e le destinazioni ammesse nel rispetto di quanto previsto dal P.R.G. e dalla legislazione vigente.

2. All'interno di tale area il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Sc = superficie coperta: 40% della superficie territoriale;
- H = altezza massima: 7.50 ml. fatte salve diverse altezze in presenza di comprovate esigenze di ordine tecnologico.
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml. Dai fabbricati esterni dovrà comunque essere rispettata una distanza minima di ml. 20
- distacco dai confini: ml. 10.

E' consentita altresì l'edificazione di un volume residenziale massimo di 500 mc. da destinare ad abitazione del proprietario o del custode purchè costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.

3. Area a servizi: lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria non inferiore al 10% della superficie di zona. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 10% della superficie della zona, potrà essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolare è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.

4. L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e degli interventi di nuova edificazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'apposita tavola di "Indirizzi progettuali". In sede di definizione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono comunque ammesse tutte le modifiche necessarie per assicurare una migliore funzionalità alle infrastrutture pubbliche previste e/o agli insediamenti produttivi in progetto nel rispetto dei parametri edificatori e delle disposizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3.

5. Considerate le dimensioni e la localizzazione del nuovo complesso, particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento di tale struttura nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo da verificare in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.. Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali con essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purchè l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

6. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm. 50 e/o siepi verdi.

7. La realizzazione delle nuove opere è vincolata all'esecuzione di bonifiche e/o sistemazioni idrauliche o idrogeologiche, come già sottolineato nei pareri di Genio Civile di Treviso e del Consorzio di Bonifica "Pedemontano Brentella di Pederobba, oltre all'esecuzione di indagini preventive e puntuali, come definito dal D.M. 11/03/1988, al fine di valutare adeguatamente le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione anche in relazione ai livelli idrostatici presenti. Va in ogni caso preclusa la realizzazione di interrati e rispettate le opportune fasce di rispetto dai due corsi d'acqua presenti come previsto dalla legislazione vigente.

Art.40 - FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Il P.R.G. definisce inoltre puntualmente nelle tavole di progetto alcuni "interventi

sull'esistente edificato", tali interventi sono così definiti:

a) Attività industriali, artigianali, commerciali ed alberghiere da confermare ai sensi della L.R.11/1987

Per le attività industriali, artigianali, commerciali ed alberghiere localizzate in difformità dalle disposizioni di Piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità di zona, esistenti alla data del 1 Ottobre 1983 ed individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000, sono consentiti gli interventi di cui alla delibera di approvazione N°260 della G.R. del Veneto del 25/1/1991.

Le attività da confermare ai sensi del presente articolo sono:

Le attività da confermare ai sensi del presente articolo sono:

- 1) Martinello Carla - via Pagnano 11
- 2) Torresan Bruna - Fonte Alto - via Belli
- 3) Dal Bello Vittorio - Fonte Alto - via Don Luigi Ceccato
- 9) Bellotto legnami S.A.S. di Bellotto Bruno & C. - Onè - via Monte Grappa 6)
- 10) Bernardi Giacinto - Onè - via Asolana 71
- 11) Nuova Officina Diesel F.II Michielon di Michielon A. & C. S.A.S. - Onè - via Asolana
- 12),13) MAC di Big
- 14) Callegari Rodolfo - Piazza Onè
- 15) La Fontese di Guido Brolese S.N.C. - via Roma
- 16) Torresan Bruno S.N.C. - via S. Margherita
- 17) Brolese Guido e Possiedi Leila - Onè - via Villapiana
- 19) Bernardi Francesco, Carlo S.N.C. e Bernardi Italo - via Lastego
- 22) Pellizzer S.R.L. - via Mattarelli 72
- 26) Pellizzari Maria Nadia e Ziliotto Sergio - Matterelli - via Mattarelli
- 27) Minimarket "La Contrada" S.N.C. - Mattarelli - via Mattarelli
- 28) Bianchin Riccardo - via Lastego
- 32) Plastirex S.P.A. - via Castellana 102
- 34) Rovel S.P.A. - via Castellana 114

b) Attività produttive da confermare

Sono ammessi gli interventi di cui ai commi successivi per gli edifici artigianali, industriali, commerciali ed alberghieri ubicati in zona impropria, o con raggiunti i limiti massimi degli indici di edificabilità di zona individuati nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000.

Le attività da confermare ai sensi del presente articolo sono:

- 2bis) Zuccolotto Giuseppe - via Crespano 23
- 4) Pasqualato Giovanni - via Crespano 10
- 5) Ballestrin Renato - via Malombra 10
- 20) Brolese Alessandro - via Mattarelli 10
- 21) Gazzola Onorio - via Castellana
- 23) Lionello Massimo - via Villa Piana 18

- 24) Cerantola Renzo - via Castell riele - Via S.Margherita
- 25) Gazzola Fabio – via Mattarelli 45
- 29) Torresan Mario e Silvano – via Mattarelli
- 30) Marin Renato – via Lastego 67
- 33) Pietrobon Franco – via Castellana

Inoltre con specifica scheda progettuale e normativa allegata al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G. vengono individuate le seguenti attività da confermare:

31) F.Ili Mazzarolo Egidio & C. S.N.C. – Via Castellana 86

35) De Bortoli Giovanni & Gabriele – Via S. Margherita

37) De Panni Emilio - Via Montegrappa

Inoltre con specifiche schedature della variante nr. 14 sono vengono individuate o modificate le schedature delle seguenti attività da confermare:

- Zuccolotto G. Vial M. Sarai Gino
- Follador e Gazzola¹⁸
- Gazzola Pietro e Bertollo Amalia
- Ziliotto Sergio e Pellizzari Maria Nadia

Le distanze dai confini e dalle strade nonché i distacchi tra i fabbricati sono quelli relativi alle zone territoriali omogenee di appartenenza.

Le altezze dei fabbricati saranno definite nei commi successivi con riferimento ai singoli insediamenti produttivi; altezze maggiori saranno ammesse per gli impianti tecnologici (silos,ecc.).

Gli ampliamenti consentiti dovranno essere obbligatoriamente realizzati in aderenza o sopraelevazione all'edificio destinato alla produzione, commercio, deposito, ecc. alla data di adozione del presente P.R.G.

Gli ampliamenti ammissibili non possono essere utilizzati per il ricavo di un alloggio per il titolare e/o custode.

La quantità d'aree da destinare a verde e parcheggio dovranno rispettare gli standards minimi di legge per la specifica destinazione d'uso del fabbricato ai sensi dell'Art.25 della L.R.61/1985, e riferiti alla somma della parte esistente e dell'ampliamento; è ammessa la monetizzazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie di cui al presente articolo sono subordinate alla stipula della convenzione allegata alle presenti N.T.A. del P.R.G.

Le attività da confermare dovranno inoltre rispettare i seguenti limiti e prescrizioni:

Attività N°2

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 500;
- altezza massima: non superiore a quella max. esistente;
- superficie coperta: non superiore al 60% del lotto;
- caratteri dell'edificazione: l'ampliamento ammesso deve essere conseguente nei caratteri architettonici all'edificio esistente.

Attività N°4

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 100;
- altezza massima: non superiore a quella max. esistente;

- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto;
- caratteri dell'edificazione: dovranno integrarsi all'edificazione circostante, riferendosi ai caratteri dell'architettura tradizionale.

Attività N°5

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 400;
- altezza massima: ml 6.50;
- superficie coperta: non superiore al 60% del lotto;
- caratteri dell'edificazione: l'ampliamento dovrà essere conseguente all'esistente e riferirsi ai caratteri dell'architettura tradizionale del luogo.

Attività N°20

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 100;
- altezza massima: ml 6.50;
- superficie coperta: non superiore al 50% dell'area.

Attività N°21

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 200;
- altezza massima: non superiore a quella max. esistente;
- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto.

Attività N°23

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 200;
- altezza massima: ml 6.50;
- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto;
- caratteri dell'edificazione: l'ampliamento dovrà essere conseguente all'esistente per quanto concerne i caratteri formali puntando alla valorizzazione di quelli maggiormente conseguenti alla cultura architettonica tradizionale.

Attività N°24

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 150;
- altezza massima: ml 6.50;
- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto.

Attività N°25

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 200;
- altezza massima: ml 6.50;

- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto.

Attività N°29

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 200;
- altezza massima: ml 6.50;
- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto;
- caratteri dell'edificazione: l'ampliamento dovrà ricomprendere l'esistente, dando luogo ad un manufatto che recuperi i caratteri formali dell'edilizia tradizionale.

Attività N°30

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 150;
- altezza massima: non superiore a quella max. esistente;
- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto;
- caratteri dell'edificazione: l'ampliamento dovrà essere conseguente all'esistente puntando alla valorizzazione dei caratteri formali più coerenti con la tradizione architettonica locale.

Attività N°33

- ampliamento ammesso: superficie coperta mq 150;
- altezza massima: ml 6.50;
- superficie coperta: non superiore al 50% del lotto;
- caratteri dell'edificazione: l'edificio dovrà architettonicamente adeguarsi a quanto prescritto nelle presenti N.T.A. per le costruzioni in zona agricola. La ditta dovrà inoltre provvedere a quanto previsto dalla legislazione vigente per le autodemolizioni e le rottamazioni; il perimetro dell'area dovrà essere plantumato con essenze arboree locali, atte a mascherare l'insediamento produttivo.

Va inoltre rispettato quanto previsto al successivo art.53 bis quale recepimento dell'articolo 16 di P.T.R.C. - Direttive in materia di smaltimento dei rifiuti.

c) Attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione.

d) Attività da bloccare: non sono ammessi aumenti di superficie o volume; sono consentite solo opere di cui alle lettere a - b dell'Art.31 della Legge 457/1978.

Edifici produttivi in aree per attrezzature collettive

E' ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso o nuove attività oltre a quella esistente. Per i locali residenziali collegati alle attività produttive presenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi il restauro e la ristrutturazione, nonché l'ampliamento per adeguamento delle altezze ai minimi di norma e l'adeguamento dei servizi igienici fino ad un massimo di mc 150.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "E"

Art.41 - ZONE "E" - AGRICOLE

Queste zone sono destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo agricolo; devono altresì avere funzione di salvaguardia e tutela:

- del sistema idrogeologico;
- del paesaggio agricolo;
- dell'equilibrio ecologico;
- dei valori storico-artistici ed ambientali.

In tali zone si possono insediare esclusivamente edifici ed attrezzature necessari alle attività agricole e precisamente:

1) Per le zone agricole:

- case rurali per diretti manuali coltivatori (residenza);
- silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- edifici per allevamenti aziendali (stalle, porcili, ricoveri in genere);

2) Per le attività produttive:

- allevamenti zootecnici intensivi.

Le zone agricole si dividono in :

- zone agricole di tipo E1a
- zone agricole di tipo E2a
- zone agricole di tipo E3a
- zone agricole di tipo E4
- edifici non funzionali al fondo rustico - allevamenti zootecnici intensivi esistenti.

Le zone agricole di cui al comma precedente sono suddivise in ambiti di progetto individuati nella tav. 13.5 in scala 1:5000 e normati dalle corrispondenti schede di progetto d'ambito per le zone agricole allegate al successivo articolo 53 bis delle N.T.A. del P.R.G.

All'interno delle zone agricole è consentita:

- l'edificazione per residenza agricola secondo quanto previsto dalla L.R. 5 Marzo 1985 N°24;
- la costruzione di annessi rustici ed allevamenti aziendali come previsto agli artt.2 e 6 della L.R. 5 Marzo 1985 N°24; fatto salvo quanto definito negli articoli successivi e nelle schede di progetto d'ambito per le zone agricole.

Per le aziende agricole, ai soli fini del raggiungimento della superficie minima di intervento e della superficie fondiaria, potranno essere conteggiate anche le aree che il Piano Regolatore Generale classifica di rispetto ai corsi d'acqua, di rispetto stradale e di rispetto cimiteriale.

Per tale conteggio possono essere utilizzate aree agricole ricadenti nei Comuni contermini.

In queste aree è sempre possibile aggregare e riaccorpere volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purchè tali operazioni siano espressamente previste nell'ambito di un progetto unitario comprendente l'intera proprietà e quindi autorizzate nella relativa concessione edilizia.

Non sono possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico ambientale o paesaggistico.

A salvaguardia dell'integrità del territorio agricolo sono vietati i movimenti di terreno finalizzati alla formazione di giardini o collinette che alterando i profili e le quote dei suoli ne modificano irreversibilmente l'equilibrio idrogeologico.

Per le nuove edificazioni, se non ricadenti all'interno di un aggregato rurale, l'area di pertinenza deve essere circondata da filari alberati per mitigare l'aspetto visivo dei nuovi manufatti sul paesaggio agrario.

Tutti gli interventi sono da realizzarsi nel rispetto dei caratteri tipici dei luoghi, secondo le indicazioni contenute nel Prontuario degli interventi nelle zone agricole, nonchè devono tendere ad un corretto inserimento paesaggistico ambientale, ad una riqualificazione di eventuali volumetrie inadeguate o degradate, ed alla tutela delle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche proprie dei luoghi.

Fatti salvi gli edifici vincolati o schedati con grado di protezione dal P.R.G., il recupero di edifici in condizioni statiche pericolanti o di recente costruzione e privi di valore architettonico, può avvenire anche mediante demolizione e ricostruzione in area adiacente al sedime precedente, per uno spostamento massimo di 10.00 ml, salvo distanze maggiori nel caso di rispetto dalle preesistenze legittime, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale sentita la Commissione Edilizia, a condizione che ciò non comporti un avanzamento sull'eventuale fronte stradale. Gli ampliamenti ammessi possono essere realizzati in deroga alla normativa di P.R.G. sulle distanze dai confini, fatti salvi i limiti previsti nel Codice Civile.

Le distanze e le altezze massime da rispettare sono le seguenti:

TIPO DI ATTIVITA'	DISTANZA MINIMA (in metri)						ALTEZZA MASSIMA
	Dalle abitazioni di proprietà	Dalle abitazioni di terzi	Dai confini	Dalle strade	Dalle zone E4 del P.R.G.	Dalle Zone A,B,C, del P.R.G.	
RESIDENZA	/	10.00	5.00	D.M. 1404/1968	/	/	6.50
ANNESI RUSTICI	10.00	20.00	5.00	D.M. 1404/1968	20.00	20.00	7.50
ALLEVAMENTI AZIENDALI	30.00	50.00	10.00	D.M. 1404/1968	100.00	200.00	7.50
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI	D.G.R. 7949/1989						7.50

Gli interventi all'interno di tali zone devono inoltre rispettare indirizzi, direttive e prescrizioni contenuti nel Prontuario degli interventi nelle zone agricole allegato al P.R.G..

Art.42 - ZONE AGRICOLE E1a

Sono zone agricole che per caratteristiche morfologiche e vegetative, nonché per l'elevato interesse del paesaggio, sono meritevoli di particolare tutela e salvaguardia.

In tali zone sono ammessi gli interventi di cui all'art.4 e art.7, limitatamente ai primi due commi, della L.R.24/85.

L'edificazione di annessi rustici come definiti all'art.2 della L.R.24/85 è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1% del fondo rustico.

Gli interventi edilizi dei comma precedenti sono ammissibili salvo prescrizioni diverse contenute nelle schede di progetto d'ambito per le zone agricole.

I progetti relativi all'edificazione di cui sopra dovranno essere accompagnati da una relazione a firma di un Agronomo relativamente alla congruità funzionale ed ambientale dei nuovi fabbricati.

In queste zone gli interventi edilizi ammissibili devono rispettare le distanze minime e le altezze massime di cui al quintultimo comma dell'art.41 delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Art.43 - ZONE AGRICOLE E2a

Riguardano zone agricole che per natura dei suoli, le infrastrutture produttive e le tipologie aziendali presentano ancora un elevato grado di produttività.

In queste zone sono ammessi gli interventi previsti agli artt.3,4 e 7 della L.R. 24/85. L'edificazione di annessi rustici come definiti all'art.2 della L.R. 24/85 è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 3% del fondo rustico.

L'edificazione di cui al comma precedente è ammessa per fondi rustici con superficie minima di 10.000 mq ed i relativi progetti dovranno essere accompagnati da una relazione a firma di un Agronomo relativamente alla congruità funzionale dei nuovi fabbricati.

Gli interventi edilizi dei comma precedenti sono ammissibili salvo prescrizioni diverse contenute nelle schede di progetto d'ambito per le zone agricole.

In queste zone gli interventi edilizi ammissibili devono rispettare le distanze minime e le altezze massime di cui al quintultimo comma dell'art.41 delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Art.44 - ZONE AGRICOLE E3a

Sono zone agricole parzialmente compromesse da insediamenti residenziali e produttivi, non sempre legati direttamente all'agricoltura, scarsamente interessati dal punto di vista agricolo.

In queste zone si applicano gli interventi di cui agli artt.3,4,5 e 7 della L.R. 24/85.

L'edificazione di annessi rustici come definiti all'art.2 della L.R. 24/85 è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 3% del fondo rustico.

L'edificazione di cui al comma precedente è ammessa per fondi rustici con superficie minima di 5.000 mq ed i relativi progetti dovranno essere accompagnati da una relazione a firma di un Agronomo relativamente alla congruità funzionale dei nuovi fabbricati.

Gli interventi edilizi dei comma precedenti sono ammissibili salvo prescrizioni diverse contenute nelle schede di progetto d'ambito per le zone agricole.

In queste zone gli interventi edilizi ammissibili devono rispettare le distanze minime e le altezze massime di cui al quintultimo comma dell'art.41 delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Nell'area adiacente alla zona D3/1 non sono consentiti nuovi interventi edificatori fino al completamento del riordino idraulico della zona.

Art.45 - ZONE AGRICOLE E4

Sono zone che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Interventi ammessi:

- 1) Aumento volumetrico degli edifici residenziali, per un massimo di 150 mc relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. ed applicabile una sola volta;
- 2) Il recupero una-tantum dei volumi degli elementi precari e di servizio (baracche, magazzini, garages, prefabbricati, ecc.).
- 3) Nuove costruzioni secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti inediti tipo A,B e C indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.
- 4) Sono ammissibili gli interventi di cui all'art.4 della L.R. 24/1985 per le residenze stabilmente abitate da almeno sette anni.

Caratteri dell'edificazione: a meno di prescrizioni particolari, essi saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri dell'architettura tradizionale, secondo quanto contenuto al quintultimo comma dell'art.41 delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Altezze: non superiori a quelle massime esistenti, ed in ogni caso non superiori a 6.50 ml.

Distanze:

- dai confini ml 5.00;
- dai fabbricati ml 10.00;
- dalle strade D.M. 1404/68.

In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime ed accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, anche con cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o agricoli, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi nel rispetto delle norme di zona.

Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere b), e), f), g), l) dell'art.29 delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Indicazioni puntuali: per la nuova zona E4 individuata dalla presente Variante lungo la strada Provinciale Castellana, oltre agli interventi previsti ai commi precedenti, è consentita la realizzazione, all'interno del sedime appositamente indicato nelle tavole di Piano in aderenza al deposito esistente, di un nuovo fabbricato a destinazione artigianale ove trasferire e riaccorpate l'attività esistente.

Il nuovo edificio dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale circostante e sviluppare una sup. coperta non superiore a quella dell'attività esistente di cui è previsto il trasferimento con un'altezza massima di 6.5

Art.45 bis - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO RUSTICO - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI ESISTENTI

Nella tavola 13.1 di P.R.G. in scala 1:5000 con apposita simbologia e numerazione sono individuati gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo rustico così come previsto all'art.4, 2° comma della L.R. 24/1985.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione; nel caso di fabbricati non vincolati in condizioni statiche pericolanti o di grave degrado va prevista solo la demolizione; per gli edifici vincolati con grado di protezione del P.R.G. valgono i relativi interventi ammissibili di cui al precedente art.30 delle N.T.A. del P.R.G..

In ogni caso gli interventi negli edifici di cui al presente articolo dovranno uniformarsi a quanto previsto dal 9° comma dell'art.41 delle presenti N.T.A. del P.R.G., ad eccezione di quanto previsto nei primi tre capoversi dello stesso articolo, dove le relative prescrizioni

vanno rapportate alle caratteristiche dell'edificazione esistente.

Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione ai fini residenziali dell'intero volume dismesso.

Tutti gli allevamenti zootecnici intensivi devono adeguarsi alla normativa vigente per quanto riguarda l'eliminazione di rifiuti sia liquidi che solidi, e non risultare in alcun modo inquinanti per l'uomo e per l'ambiente.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti individuati nelle tavole di P.R.G., come attività produttive da trasferire e soggetti a Piano di Recupero è consentito il recupero della volumetria esistente con cambio di destinazione per attività artigianali di servizio e comunque non inquinanti di 1° e 2° classe ai sensi della normativa vigente.

E' consentita la costruzione di alloggi per il titolare e/o il custode nella misura necessaria ad assicurare la custodia e la sorveglianza per un massimo di 500 mc per ogni attività produttiva.

Sono inoltre consentite attività commerciali limitatamente a quelle relative ai prodotti derivanti dalle attività artigianali o di quelle al minuto, nonché la residenza.

Parcheggi e verde dovranno essere individuati nelle quantità previste dalla L.R.61/85.

Prima dell'approvazione dei Piani di Recupero sono consentiti unicamente gli interventi d'ordinaria manutenzione.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "F"

Art.46 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Il P.R.G. individua nelle tavole in scala 1:5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole 1:2000 le aree di cui al D.M.2 Aprile 1968 n°1444 (art.3) e precisamente:

a) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura (scuole, asili, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);

b) aree per attrezzature di interesse comune:

- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);

- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività amministrative pubbliche;
- per gli impianti speciali (mercati, acquedotti, impianti di depurazione, caserme, carceri, uffici postali e telefonici, ecc.);

c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport nonché il verde pubblico ed i parchi;

d) aree per parcheggi.

Ciascuna di questi quattro tipi di aree viene graficizzata con apposta simbologia nelle tavole di progetto.

Può, inoltre, trovare sede nelle zone stesse tutto quanto necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

Le aree libere vincolate ma non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.

Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate. E' tuttavia ammessa, nelle zone omogenee B, C, D, la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport ed alla ricreazione, purchè le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze od impianti produttivi privati, singoli o plurimi;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di un'associazione.

In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici:

- a) Aree per l'istruzione
- b) Aree per attrezzature di interesse comune
- c) Aree per parco, gioco e sport

Gli indici saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Attuativo, secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione. In mancanza del Piano Attuativo nelle aree dei Padri Oblati e della Congregazione Suore di Maria Bambina è consentito l'ampliamento delle strutture esistenti per un massimo di 500 mc; per la Scuola Professionale di Fonte Alto è consentito l'ampliamento della superficie coperta di 1500 mq.

Nell'ambito del Piano Particolareggiato comprendente il Municipio di Onè è consentita l'edificazione fino ad un massimo di 1.5 mc/mq. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature di interesse collettivo (biblioteca, sala riunioni, centro sociale, uffici pubblici, ecc.), uffici privati, strutture commerciali e la residenza.

Distanze, altezze e caratteri dell'edificazione verranno definiti dal P.A. in rapporto agli specifici caratteri storici, architettonici e paesaggistici del luogo; la piazza pedonale indicata nella tavola

di P.R.G. dovrà divenire il baricentro pubblico dell'abitato, anche in collegamento con gli spazi pubblici esistenti e di progetto indicati dal P.R.G.

d) Aree per parcheggi

L'ambito ed il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.R.G., potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini.

Le aree a parcheggio possono essere ricavate anche su più piani.

In aggiunta alla quantità di P.R.G. devono inoltre essere recuperate le seguenti quantità di spazi per sosta e parcheggio, in relazione alle seguenti destinazioni:

DESTINAZIONI SPAZI SOSTA - PARCHEGGIO

- cinema, teatri, edifici 1 posto macchina per ogni 4

per manifestazioni (sportive, posti a sedere

culturali, ecc.);

- attrezzature ricettive 10 mq ogni 100 mq

(alberghi, pensioni, ecc.);

- ospedali, case di cura, 20 mq ogni 100 mq

ambulatori, Istituti

Previdenziali, ecc.;

- industria; 10 mq ogni 100 mq

- altri edifici; 5 mq ogni 100 mq

Per tutti i progetti di nuove costruzioni, trasformazioni ed ampliamenti si devono predisporre inoltre, all'interno della superficie fondiaria, almeno:

- un posto macchina per il ricovero ed un analogo spazio destinato a parcheggio per ogni alloggio, se l'alloggio supera i 180 mq devono essere predisposti 2 posti macchina per il ricovero;

- un posto destinato a parcheggio per ogni 20 mq di superficie utilizzata dai negozi, uffici, studi, ecc.. Deve essere previsto, comunque, almeno un posto parcheggio per unità commerciale, professionale, amministrativo, ecc.;

- un posto parcheggio per ogni 2 letti per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels, ecc.).

ZONA PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (nr. 75 – stazione di rifornimento e di servizio)¹⁹

Destinazioni d'uso: all'interno di tale zona, è ammesso esclusivamente l'insediamento di impianti per l'erogazione ed il deposito di carburante, strutture per l'assistenza meccanica,

¹⁹

Variante nr. 14 (norma così modificata con voto regionale DGR 715 del 04/03/2005

lavaggio, gommista nonché di attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica e di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole e servizi igienici connessi con l'attività principale.

1. In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto delle indicazioni contenute nell'Allegato 1 alla DGRV n. 4433 del 7.12.1999 "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori stradali di carburante" e per quanto non in contrasto con la nuova legge regionale 23 ottobre 2003 nr. 23 e relativo allegato 1 alla DGR nr. 1562 del 26/05/2004 avente per oggetto "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti", e dei parametri di seguito riportati:

a. rapporto di copertura territoriale: 10% della zona;

b. altezza massima del fabbricato: 7,5 ml;

c. distacco tra fabbricati: 10,00 ml.

d. distacco dai confini : minimo 5,0 ml;

e. distanza minima dal confine stradale: 10,0 ml.

2. L'intervento dovrà armonizzarsi con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale al fine di mitigare l'impatto di tali strutture sull'ambiente circostante.

3. A servizio delle destinazioni commerciali eventualmente previste dovrà essere individuata una superficie da organizzare a parcheggio non inferiore a 0,8mq/mq della superficie lorda di pavimento dell'attività.

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art.47 - NUCLEI RURALI ART.10 L.R.24/1985

Tali zone sono individuate nelle tavole di progetto 1:5000 e più dettagliatamente nelle tavole delle zone significative in scala 1:2000, ai sensi dell'art.10 della L.R.24/85. Gli interventi in tali zone devono tendere, da una parte, al risanamento igienico edilizio ed alla conservazione dei caratteri tradizionali del vecchio tessuto e, dall'altra, alla difesa dei valori ambientali costituiti dai singoli edifici, dal verde e dai corsi d'acqua.

Sono consentiti gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione, le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, interventi edilizi singoli di demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni ove il presente P.R.G. le preveda.

In queste zone l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto (concessione edilizia singola) riferita alla U.M.I. salvo i casi per i quali il P.R.G. prevede l'obbligo allo strumento attuativo; la concessione edilizia singola si applica anche sulle nuove costruzioni laddove previste.

Sono definite in grafia delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 le unità minime di intervento (U.M.I.): esse devono in ogni caso essere estese ad edifici ed ambiti fondiari di forma e dimensioni tale da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

Qualora non indicato nella planimetria la U.M.I. deve intendersi coincidente con l'unità edilizia così come definita all'art.25 delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Devono in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma e a tutta altezza.

E' obbligatorio per le unità minime di intervento (U.M.I.) la presentazione di un progetto di massima unitario esteso unicamente all'U.M.I.

Il perimetro dei nuclei rurali di cui al presente articolo coincide con le zone di degrado ed è quindi possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

I nuovi edifici dovranno essere costituiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:2000, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente applicando oltre a quanto previsto al quart'ultimo comma dell'art.33 delle presenti Norme Tecniche di Attuazioni, i seguenti indici e prescrizioni:

Caratteri dell'edificazione: dovranno essere conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri dell'architettura tradizionale;

Altezze: non superiori a quelle degli edifici circostanti con grado di protezione 1); 2); 3); 4); ed in ogni caso non superiori a ml 7.50;

Superfici coperte, distanze: non superiori a quelle indicate all'interno delle sagome limite nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:2000.

In queste zone oltre alla residenza e alle destinazioni agricole, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi, sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere b), e), f), g), l) dell'art.29 delle presenti N.T.A. del P.R.G..

All'interno degli ambiti soggetti a U.M.I. o a Piano Attuativo sono consentite limitate modifiche al posizionamento della viabilità, degli standards e delle sagome limite, comunque nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 47/93.

I Piani Attuativi dovranno inoltre provvedere:

- all'individuazione degli standards urbanistici;
- alla definizione delle caratteristiche degli insediamenti recependo quanto indicato nel Prontuario degli interventi nelle zone agricole (art.53 bis delle presenti N.T.A.);
- provvedere per le aree pubbliche idonei interventi di arredo urbano; l'Amministrazione potrà indicare particolari interventi per spazi utilizzabili quale momento di aggregazione e scambio sociale.

Art.48 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO ED AMBIENTALE

Si tratta di edifici o parti di edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, situati all'esterno dei centri urbani, a cui attraverso i gradi di protezione, codificati ai sensi del precedente art.30 delle presenti N.T.A. del P.R.G., sono stati definiti i tipi di intervento ammissibili.

Tali edifici comprendono quelli vincolati ai sensi della legge 1089/39, della L.R. 61/85 e dell'ex art.10 L.R. 24/85

Nel caso di edifici situati nelle zone agricole soggetti a grado di protezione 1, 2, 3 e 4, le nuove edificazioni dovranno essere realizzate con particolare attenzione ai problemi di integrazione con i fabbricati di antica origine.

Gli spazi coperti antistanti gli edifici di cui al terzo comma del presente articolo, corti rurali, spazi di manovra, ecc. dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree tipiche della zona.

Art.49 - ZONE A VERDE PRIVATO

Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e deposito attrezzi, purchè di altezza non superiore a ml 2.50; tali strutture, comunque dovranno essere installate ad una distanza minima di mt. 3.00 dall'argine di eventuali corsi d'acqua. La cubatura realizzabile massima, da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parti obsolete e preesistenti nel fondo, è di 0.01 mc/mq con un massimo per unità immobiliare di mc 50. L'edificazione di interrati è ammessa solo all'interno del sedime edificato. Limitatamente agli interventi previsti nelle zone D1, tali aree potranno essere sistemate a spazi di manovra, parcheggi, piazzali, - con fondo in terra battuta o stabilizzato e/o a prato. E' vietata pertanto qualsiasi pavimentazione. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo attuale o previsto. Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto e nella normativa specifica dei Piani Urbanistici Attuativi. Tali superfici non concorrono alla formazione della capacità edificatoria nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

Art.50 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed indicano il vincolo assoluto di ineficabilità ai sensi dell'art.338 del R.D.20.7.1934 n°1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e la onoranza dei defunti.

E' ammesso l'intervento per la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la possibilità, per la residenza, di realizzare eventuali servizi igienici mancanti per un massimo di 20 mq utili per unità immobiliare.

Per i fabbricati esistenti, oltre a quanto sopra precisato, sono ammessi gli interventi previsti dalla L. 1 agosto 2002 nr. 166 art. 28²⁰

Art.51 - ZONE A VINCOLO FORESTALE E IDROGEOLOGICO

In queste zone valgono le prescrizioni di cui al R.D.L. 3267/1923 e L.R.52/1978.

Art.52 - ZONE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Nelle zone sottoposte a tale vincolo tutte le opere sono soggette, oltre all'autorizzazione del Sindaco, all'autorizzazione preventiva del competente ufficio dei Beni Ambientali.

Ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato a:

- la conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- la difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;

- la conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
- la conservazione ed il restauro dei manufatti tipici del paesaggio pedemontano (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
- il divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.

Art.53 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E TUTELA

Le aree di cui al presente articolo sono individuate dall'art.27 della L.R.61/85 anche al di fuori delle zone espressamente graficizzate nelle tavole di P.R.G.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e la costruzione di servizi igienici adeguati, mentre sono esclusi gli ampliamenti, le ristrutturazioni pesanti, fatto salvo quanto contenuto nell'art.7 della L.R.24/85.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa l'installazione di stazioni di servizio carburante.

Il P.R.G. individua inoltre gli ambiti di tutela di cui al D.P.R. 236 del 24/5/1988 per la protezione di pozzi e punti di presa ad uso pubblico.

In tali ambiti compresi entro mt 200 di raggio dal punto di tutela, si applicano le norme previste dal succitato D.P.R.

1. Determinazione della fascia di rispetto

Nella tavola di Piano sono riportate a titolo ricognitivo (essendo compito del richiedente la concessione o autorizzazione edilizia fornire il rilievo esatto della distanza) le distanze di rispetto di cui all'art. 4 della L.R. 27/1993, così come modificato dall'art. 98 della L.R. 28/1/2000 nr. 5 (legge finanziaria 2000) determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 Kv con la seguente profondità per ciascun lato misurata dalla proiezione sul terreno dell'asse della linea elettrica:

KV	Terna singola	Terna doppia non ottimizzata	Terna doppia ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

Nelle situazioni in cui si verificano sovrapposizioni tra distanze previste per due o più elettrodotti (incroci o percorsi ravvicinati) le distanze di rispetto saranno determinate dall'ARPAV con valutazione della specifica situazione.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

2. Disciplina dell'edificabilità all'interno della fascia di rispetto

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto come determinate dal precedente punto 1), è vietata ogni nuova edificazione residenziale; è vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante o per i quali, a tale data, siano iniziati i lavori di costruzione, fatte salve eventuali indicazione puntuali, sono sempre

ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione che non comportino incremento della permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere; è altresì consentita la demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici residenziali, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/1985.

Interventi puntuali diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti l'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiori ai limiti massimi consentiti dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

ART.53 bis - ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)

Il presente articolo definisce indirizzi, direttive e prescrizioni relativamente all'adeguamento del P.R.G. e quanto previsto dal P.T.R.C.; in tal senso va visto quale approfondimento e specificazione della programmazione territoriale superiore.

P.T.R.C. - Articolo 12 - Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche

Direttive

Per la disciplina dell'uso dei fitofarmaci e dei fertilizzanti andranno predisposti i seguenti interventi:

- protezione indiretta dell'ambiente dalle fonti di azoto combinato anche di origine extragricola;
- nell'uso dei fertilizzanti, e nello specifico di quelli azotati, deve essere adottata la logica del bilancio tra la quantità necessaria alla coltura e la quantità che il terreno mette già a disposizione. Solo nel caso che vi sia deficit nutrizionale si deve intervenire con l'apporto esterno di elementi, in modo da renderne massima l'utilizzazione da parte delle colture e minimo il dilavamento.
- l'azoto andrà fornito alla coltura solo al momento in cui questa è in grado di utilizzarlo con il minor rilascio possibile (al risveglio primaverile o nella piena vegetazione, durante l'estate);
- negli appezzamenti vicini ai corsi d'acqua l'applicazione dei fertilizzanti azotati deve essere mirata;
- consigliabile l'uso di mantenere una fascia di 3-4 ml perennemente inerbita lungo i corsi d'acqua nella quale dovrà essere evitata qualsiasi tipo di concimazione minerale e di spargimento liquami. Nelle indicazioni per lo smaltimento dei liquami zootecnici la fascia di rispetto dei corsi d'acqua è stata opportunamente fissata a 5 ml;
- laddove sia possibile è da favorire l'introduzione e la conservazione di siepi campestri lungo i corsi d'acqua, per proteggere le rive dall'erosione e per aumentare l'effetto di interposizione al flusso di nutrienti verso la rete scolante.

Infine per quanto riguarda la disciplina dei metodi di produzione agricola ai fini della tutela e della salvaguardia ambientale, negli appezzamenti vicini ai corsi d'acqua l'applicazione dei fertilizzanti azotati deve essere effettuata in maniera opportuna ad evitare rilasci.

Prescrizioni

Il nuovo insediamento di attività industriali ed artigianali e degli allevamenti zootecnici in ambiti per i quali non è prevista la rete fognaria pubblica, è consentito solo previa dotazione di

impianti di depurazione, trattamento e smaltimento dei reflui; lo scarico delle acque potrà avvenire esclusivamente mediante subirrigazione.

Le attività non collegate o collegabili alla rete fognaria dovranno dotarsi di adeguato impianto conforme alla normativa vigente, con approvazione da parte degli Enti competenti in materia (vasca a tenuta, vasca IMHOFF, impianto di depurazione, impianto di subirrigazione, ecc.).

In caso di nuovi insediamenti in aree già servite dalla rete fognaria pubblica è fatto obbligo di allacciamento e di adeguamento alla normativa vigente in materia di reflui.

E' fatto divieto di scaricare nel sottosuolo e nelle falde acquifere le acque di raffreddamento.

La disciplina dell'uso dei fitofarmaci e dei e dei fertilizzanti dovrà rispettare quanto previsto dalla L.R. 1/1991 articoli 3 e 14 e dalla Direttiva C.E.E. 91/676.

P.T.R.C. - Articolo 13 - Direttive per la tutela e utilizzazione delle risorse idropotabili

Direttive

Gli interventi sul territorio comunale vanno verificati ed attuati nel rispetto delle risorse idropotabili presenti nel territorio comunale, evitando l'impiego di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento di tali risorse.

Andranno riconvertite gradualmente le destinazioni colturali quali i seminativi ed i vigneti, a prato o bosco al fine di ottemperare alla limitazione sull'uso dei fertilizzanti e degli antiparassitari previsti nel D.P.R. 236/1988.

Prescrizioni

Il P.R.G. individua nella tavola 13.1 in scala 1:5000 le zone di tutela di cui al D.P.R. 236 del 24/5/1988 per la protezione sorgenti, pozzi e punti di prelievo ad uso pubblico; in tali ambiti si applica quanto contenuto dal succitato D.P.R. 236/1988.

P.T.R.C. - Articolo 16 - Direttive in materia di smaltimento dei rifiuti

Non esistono attualmente in Comune di Fonte impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti solidi, nonché discariche.

Indirizzi

Il P.R.G. individua nel proprio territorio comunale le aree adibite ad impianti di raccolta dei rottami (v. attività produttiva da confermare n. 33).

Prescrizioni

Le aree adibite ad impianti di rottamazione devono adeguarsi alla normativa vigente per quanto concerne la tutela da potenziali fattori di inquinamento.

Deve essere previsto idoneo equipaggiamento vegetale lungo il perimetro dell'impianto con essenze arboree ed arbustive al fine di mitigare l'impatto visivo dell'impianto.

Sono comunque vietati impianti di rottamazione nelle zone adiacenti alle infrastrutture e ai corsi d'acqua, nelle zone di particolare sensibilità ambientale e valore paesaggistico, le ZTO E1a e gli ambiti vincolati ai sensi della L. 431/85 e della L. 1497/1939.

P.T.R.C. - Articolo 18 - Direttive per gli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione.

Indirizzi

Il P.R.G. recepisce quanto disposto dal P.G.B.T.T.R. e predispone interventi atti alla sicurezza idraulica ed alla tutela dei valori paesaggistici ed ambientali connessi con l'assetto idrografico esistente.

Direttive

Il P.G.B.T.T.R. assume valenza dispositiva per l'individuazione e la progettazione delle opere di bonifica e tutela delle acque e valenza propositiva nei riguardi della difesa dell'ambiente e dei suoli.

Nel P.G.B.T.T.R. le azioni dispositive individuano le opere pubbliche di bonifica nella loro consistenza e grado di conservazione in rapporto alle esigenze di sicurezza idraulica del territorio. Nel territorio di Fonte si evidenzia la necessità di straordinaria manutenzione della rete idraulica compresa tra Lastego e Muson a sud dell'abitato di Onè. La progettazione delle opere irrigue interessa in modo marginale la porzione settentrionale del comune con il lotto V dell'impianto pluvirriguo della fascia pedemontana.

Andranno predisposte misure di difesa del sistema idraulico attraverso tre azioni fondamentali:

- garanzia del corretto deflusso nella rete idraulica;
- ampliamento dell'area irrigua al territorio settentrionale (V Lotto irriguo);
- riordino idraulico delle aree critiche.

Prescrizioni

Il P.R.G. individua le aree soggette ad esondazione; in tali aree l'edificazione è subordinata al riordino idraulico. Tali interventi dovranno utilizzare le tecniche di bioingegneria idraulica e forestale nell'obiettivo di limitare al minimo le modifiche ai sistemi ambientali ed ecologici.

P.T.R.C. - Articolo 19 - Direttive per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali

Indirizzi

Il P.R.G. individua le aree ed i singoli elementi di interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico, al fine di promuoverne la salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione.

Oltre al recepimento delle normative, riferite alle risorse naturalistico-ambientali oggetto di tutela da parte delle legislazioni vigenti nazionale e regionale, il P.R.G. per le risorse locali quali pozzi e punti di presa, aree di risorgiva, biotipi di pregio e 'monumenti naturali' botanici (grandi alberi), detta norme per la loro protezione e valorizzazione.

Direttive e prescrizioni

Per le aree e gli elementi singoli di interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico, vanno attuati interventi e misure atti a garantirne la conservazione, il ripristino e la valorizzazione.

Va rispettato quanto previsto dalla legislazione vigente per le risorse naturalistico-ambientali.

Il P.R.G. definisce inoltre puntualmente direttive e prescrizioni per quanto riguarda:

- pozzi attraverso il recepimento dell'articolo 13 del P.T.R.C.;

- aree di risorgiva, attraverso il recepimento dell'articolo 23 di P.T.R.C. e con le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede di progetto degli ambiti delle zone agricole;
- biotipi di pregio, attraverso specifica individuazione cartografica nel P.R.G. (tav.13.5 - Carta delle potenzialità - Indirizzi progettuali) e relativa normativa di tutela e valorizzazione (vedi recepimenti articoli 23 e 32 di P.T.R.C.);
- 'monumenti naturali' botanici (grandi alberi), attraverso specifica individuazione cartografica nel P.R.G. (tav.13.5 - Carta delle potenzialità - Indirizzi progettuali) e relativa normativa di tutela e valorizzazione (vedi recepimenti articoli 23 e 32 di P.T.R.C.).

P.T.R.C. - Articoli 23 e 32 - Direttive per il territorio agricolo e per gli ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale

Indirizzi

Il P.R.G. individua gli ambiti agricoli caratterizzati da elevata integrità e di sistemi

ambientali di interesse ecologico e paesaggistico, e ne promuove la salvaguardia e la valorizzazione allo scopo di preservarne risorse ed organizzazione territoriale.

Inoltre salvaguardia e valorizza gli ambiti ove gli assetti del paesaggio storico risultano ancora conservati.

Direttive

Il P.R.G. individua gli ambiti di progetto delle zone agricole del territorio comunale alla tavola 13.5 Carta delle potenzialità - indirizzi progettuali in scala 1:5000.

In tali ambiti gli interventi dovranno essere finalizzati alla tutela delle zone agricole, armonizzando tutte le attività residenziali e produttive presenti.

In tal senso l'attività edificatoria dovrà evitare impatti negativi all'ambiente ed all'integrità dei fondi rustici; grande attenzione andrà posta nella tutela delle risorse naturali (corsi d'acqua, boschi, risorgive, ecc.) con precise scelte di localizzazione degli edifici e relativi morfologia e materiali.

Il P.R.G. incentiva inoltre l'impianto di siepi ed alberature sia a livello locale per la mascheratura di manufatti, sia a livello dell'intero territorio comunale relativamente ai corsi d'acqua secondo le indicazioni della succitata tavola 13.5.

Vanno inoltre tutelati e valorizzati gli ambiti dove risultano ancora riconoscibili i segni costitutivi del paesaggio agrario storico, nonché quelli che svolgono un importante ruolo ecologico (zone prative in corrispondenza delle risorgive).

Tutti gli interventi sul territorio anche quelli a piccola scala (recinzioni, sistemazione dei terreni, piantumazioni, ecc.) dovranno essere realizzati in maniera tale da non creare danno e alterazione all'ambiente ed al paesaggio.

Prescrizioni

Il P.R.G. norma l'attività edificatoria nelle sottozone agricole E1, E2, E3, nonché nei nuclei rurali E4 ed in quelli individuati ai sensi dell'art.10 della L.R.24/1985.

Disciplina inoltre le attività extragricole e definisce gli interventi di recupero del degrado ambientale e di tutela e valorizzazione dell'ambiente agricolo.

Oltre a quanto disposto all'articolo 41 - Zone 'E' - Agricole, delle presenti N.T.A. il P.R.G. attua gli indirizzi e le direttive precedenti attraverso:

- individuazione nella cartografia di P.R.G. alla tavola 13.5 Carta delle Potenzialità - Indirizzi progettuali, delle linee di intervento a scala territoriale, per la tutela e valorizzazione del territorio agricolo;
- la perimetrazione degli ambiti di progetto delle aree agricole (vedi tav.13.5);
- definizione di schede progettuali e normative relative ai succitati ambiti;
- la predisposizione di un Prontuario degli interventi nelle zone agricole.

La carta delle potenzialità - Indirizzi progettuali, e le schede d'ambito per le zone agricole, definiscono le indicazioni relative alle successive norme e caratteristiche specifiche:

- Ambiti di edificazione, corrispondono alla individuazione relativa alle aree dove vanno localizzati gli interventi edilizi ammissibili.

Gli ambiti sono definiti con l'obiettivo di preservare l'integrità del territorio agricolo.

- Edificazione in continuità, corrisponde alla prescrizione d'eseguire gli interventi edilizi consentiti in prosecuzione diretta degli edifici esistenti;
- Edificazione in contiguità, corrisponde alla prescrizione di eseguire gli interventi edilizi assenti in area limitrofa agli edifici esistenti ed in ogni caso ad una distanza non superiore a ml 50.00;
- Interventi di ricomposizione e riqualificazione edilizia, corrisponde alla prescrizione per edifici singoli o gruppi di edifici, previa progettazione unitaria, di attuare interventi edilizi di ricomposizione architettonica e/o urbanistica dell'edificazione impropria o non rispondente agli schemi insediativi tipici delle aree agricole.

La progettazione unitaria dovrà prevedere la sistemazione delle attuali superfici coperte e scoperte anche attraverso demolizioni e ricostruzioni delle volumetrie esistenti; dovrà prevedere inoltre la sistemazione del verde ed in generale degli elementi costitutivi il paesaggio agrario delle aree contermini.

Tali interventi potranno interessare più proprietà attraverso la presentazione di progetti comuni.

L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci.

- Ambiti di ricostruzione floristica, sono zone per le quali va incentivato e previsto il restauro delle strutture e la tipologia della vegetazione locale al fine di ricostruire un assetto floristico e paesaggistico adeguato;
- Emergenze naturalistiche - biotipi di pregio, riguardano ambiti significativi di tipo naturalistico dei quali va promossa ed attuata la tutela e valorizzazione anche ai fini della funzione pubblica, in considerazione della particolare valenza del contesto ove si collocano.

Sono consentiti unicamente interventi di restauro e ripristino ambientale, nonché le opere strettamente necessarie alla fruizione pubblica (aree di sosta, segnaletica ecc.).

- Ambiti a primaria vocazione boschiva, sono aree di particolare importanza ecologica, paesaggistica, naturalistica e produttiva.

Va incentivato il mantenimento ed eventuale potenziamento delle aree a bosco; vanno evitate trasformazioni colturali diverse dal bosco.

- Ambiti prativi e risorgive, sono aree di particolare importanza ecologica e paesaggistica caratterizzati da una elevata vulnerabilità e sensibilità ambientale.

Va incentivato il mantenimento ed eventuale potenziamento delle aree con cotico erboso (prato) a tutela della risorsa acqua; non sono consentiti usi agricoli non compatibili con l'ambiente della risorgiva e, in ogni caso, vanno evitate trasformazioni colturali diverse dal prato.

Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro degli edifici esistenti.

- Assi progettuali di valorizzazione ambientale e paesaggistica, sono ambiti fluviali di grande rilevanza ecologica e paesaggistica caratterizzati da una elevata vulnerabilità e sensibilità ambientale, coincidente con i corsi d'acqua principali (Muson, Lastego, Riazolo, Ru, Mardignon).

Interessano specificità fisico-naturalistiche assai diversificate corrispondenti a diversi regimi di scorrimento dei corsi d'acqua (incisioni vallive, arginature, ecc.).

In tali ambiti vanno incentivati e realizzati interventi di restauro, ripristino, riqualificazione ed impianto della vegetazione tipica degli ambienti fluviali.

Per i seguenti corsi d'acqua è previsto:

- Lastego e Muson interventi generalizzati di riqualificazione ambientale;
- Ru e Riazolo interventi di riqualificazione puntuale della struttura vegetale;
- Mardignon interventi conservativi della situazione ambientale esistente.

In ogni caso gli interventi di cui al comma precedente sono specificati all'interno delle schede di progetto d'ambito delle zone agricole.

- Monumenti naturali botanici (grandi alberi), sono beni naturali di particolare importanza da tutelare e conservare nella loro integrità strutturale e biologica, salvaguardandone l'apparato radicale da manomissioni di qualsiasi genere che possano comprometterne la stabilità e lo stato sanitario.

Le succitate indicazioni progettuali trovano applicazione relativamente:

- al recupero delle tipologie edilizie tradizionali;
- alla definizione di tipologie edilizie ammissibili, residenziali e per annessi rustici;
- alla ricomposizione urbanistica delle aree agricole anche attraverso il recupero ambientale e la valorizzazione delle risorse naturali;
- nel definire una corretta struttura insediativa nel recupero riqualificazione dei modelli tradizionali;
- all'uso dei materiali e delle tecnologie per manufatti ed edifici;
- all'utilizzo degli elementi vegetali per equipaggiamento arboreo;

nel Prontuario degli interventi nelle zone agricole.

A tale Prontuario, che fa parte integrante del P.R.G., dovranno fare riferimento gli interventi edilizi nonché quelli ambientali e paesaggistici nelle zone E.

P.T.R.C. - Articolo 30 - Direttive per gli itinerari d'interesse storico e ambientale

Indirizzi

Vanno predisposti interventi di formazione di itinerari e viabilità per la fruizione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico ed ambientale del territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale si attiverà al fine di inserire questi itinerari all'interno di circuiti culturali attrezzati ed in ogni caso in circuiti di interesse sovracomunale.

Direttive e Prescrizioni

Il P.R.G. individua nella tavola 13.5 i percorsi di interesse storico, paesaggistico ed ambientale.

Interessano strade comunali, nonché viabilità sentieristiche e pedonali esistenti per le quali andrà previsto il recupero e l'utilizzo ai fini della fruizione collettiva delle aree di interesse storico, paesaggistico ed ambientale.

La loro localizzazione così come definita nella succitata tavola di P.R.G. non è vincolante e l'Amministrazione Comunale potrà sempre individuare percorsi alternativi sempre nel rispetto dei succitati indirizzi.

I percorsi andranno attrezzati prevedendo i seguenti interventi:

- sistemazione della viabilità esistente per l'adeguamento alla circolazione ciclabile, nel rispetto comunque delle attività caratteristiche; sono consentite solo leggere modifiche alla morfologia ed all'andamento planimetrico;
- pulizia del manto viario dalla vegetazione arbustiva per consentire la percorribilità pedonale e ciclabile;
- realizzazione di elementi di protezione e agevolazione per il pubblico transito;
- dotazione di opportuna segnaletica indicativa e divulgativa, nonché di spazi attrezzati per la sosta.

Non sono consentiti interventi che possano arrecare pregiudizio alla realizzazione degli itinerari individuati.

P.T.R.C. - Articolo 47 - Direttive in materia di accessi alle strade di scorrimento primario

Indirizzi

Il P.R.G. individua la SS 248 Marosticana-Schiavonesca quale viabilità di scorrimento primario, per la quale va prevista la sistemazione organica degli accessi ed innesti esistenti di insediamenti residenziali, industriali e commerciali. Gli accessi ed innesti verso la SS 248 Marosticana-Schiavonesca devono essere progettati in modo tale da garantire la sicurezza della circolazione ai diversi livelli (motorizzata, ciclabile, pedonale).

Tutti gli accessi esistenti dovranno rispondere ai requisiti di sicurezza e se necessario prevedere le opportune opere di adeguamento o soluzioni alternative.

La realizzazione di queste opere non deve, in ogni caso, comportare modificazioni rilevanti all'ambiente circostante e per quanto concerne le aree agricole o comunque aperte, garantire e valorizzare la percezione visiva del paesaggio.

Direttive

In sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni riferite ad interventi od opere da realizzare in aree prospicienti la SS 248 Marosticana-Schiavonesca, ed in ogni caso ove sia previsto verso quest'ultima un accesso diretto, vanno rispettati gli indirizzi sovraesposti.

Per quanto previsto in sede di varianti ai piani urbanistici comunali o di realizzazione di opere riguardanti gli accessi verso la SS 248 Marosticana-Schiavonesca, vanno previste le misure di tutela necessarie alla esecuzione degli interventi e di valorizzazione dell'ambiente circostante.

Prescrizioni

Gli accessi alla SS 248 Marosticana-Schiavonesca sono disciplinati dalle presenti prescrizioni e dalla cartografia di P.R.G. in scala 1:2000.

Non è consentita la realizzazione di nuovi accessi alla SS 248 Marosticana-Schiavonesca, salvi i casi previsti ai comma successivi.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o totale ristrutturazione di edifici esistenti, gli accessi carrai vanno previsti verso viabilità pubbliche diverse da quella della SS 248.

Nel caso si proceda all'eliminazione degli accessi veicolari esistenti sulla SS 248, è consentito l'ampliamento degli edifici mono e bifamiliari esistenti, fino ad un massimo di 100 mc, in aggiunta a quanto già assentito dal P.R.G., purchè nel rispetto delle distanze da strade e confini previsti dal P.R.G., con possibilità di distanze inferiori in caso di accordo tra confinanti.

Nei casi sia dimostrata l'impossibilità di adempiere alle prescrizioni dei precedenti comma, è consentito il mantenimento degli attuali accessi verso la SS 248.

Sono incentivati interventi di razionalizzazione e sistemazione degli accessi comprendenti più proprietà, al fine di una loro riduzione e concentrazione attraverso la predisposizione di progetti unitari e la realizzazione di accessi comuni; in questo caso è consentito l'ampliamento degli edifici mono e bifamiliari esistenti fino ad un massimo di 100 mc, in aggiunta a quanto già assentito dal P.R.G., purchè nel rispetto delle distanze da strade e confini previsti dal P.R.G., con possibilità di distanze inferiori nel caso di accordo tra confinanti.

In ogni caso, gli interventi dovranno adeguarsi agli indirizzi ed alle direttive indicate in precedenza ed essere valutati di volta in volta dalla Commissione Edilizia al fine verificare le soluzioni progettuali proposte.

Qualora necessari nuovi accessi dovranno essere localizzati in prossimità degli esistenti o dove indicato dalla Commissione Edilizia, al fine di una loro concentrazione.

L'apertura di nuovi accessi verso la SS 248 è eccezionalmente ed esclusivamente consentita se conseguente alla riorganizzazione di quelli esistenti e qualora sia dimostrabile l'impossibilità di usufruire di altra viabilità.

Al fine di garantire la sicurezza della circolazione si prevedono i successivi interventi disciplinati dalle presenti norme ed individuati nella cartografia di P.R.G. in scala 1:2000.

Piste ciclabili: tale indicazione è relativa a percorsi ciclabili protetti dove è escluso il traffico motorizzato; alcuni tratti di questi percorsi potranno essere utilizzati congiuntamente con la viabilità pedonale.

I tratti indicati nella cartografia di P.R.G. in scala 1:2000 quale pista ciclabile corrispondono:

- a marciapiedi o viabilità pedonali, che dovranno essere oggetto degli interventi necessari alla riconversione in pista ciclabile, rispettando compatibilmente alla

situazione esistente, le dimensioni minime di 2.00 ml. ed in ogni caso garantire il doppio senso di marcia; sono consentite, per brevi tratti, larghezze minori di quella minima, laddove a seguito di problematiche di natura tecnica non sia possibile raggiungere la larghezza di 2.00 ml..

- alle nuove parti da realizzare.

I percorsi indicati in cartografia sono da considerarsi indicativi e potranno essere modificati in fase esecutiva.

La larghezza dei nuovi tratti da realizzare dovrà in ogni caso garantire il doppio senso di marcia, ad eccezione dei tratti dove la carreggiata stradale non consente la realizzazione di tali prescrizioni; in questi casi andranno predisposte soluzioni alternative.

Si prevede la realizzazione di due diverse tipologie di piste ciclabili: percorsi autonomi e percorsi in bordo strada.

I primi si riferiscono a viabilità ciclabili separate da quella motorizzata da aiuole, marciapiedi, fossati, zone verdi ecc..

I secondi sono individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale costituita da fasce colorate di delimitazione, o dall'intera colorazione della pavimentazione dei percorsi.

Ambedue le tipologie dovranno essere dotate di specifica segnaletica orizzontale e verticale, con particolare cura per i tratti di discontinuità di percorso e di circolazione contromano.

Concentrazione accessi: corrisponde alla prescrizione di unificare gli attuali accessi o quelli di progetto sulla SS 248 così come individuati in tavola 13.3.1 di P.R.G. al fine di una loro concentrazione e riduzione numerica.

Gli interventi dovranno portare alla formazione di una accessibilità dotata di unico ingresso ed unica uscita verso la SS 248, anche con la realizzazione di controstrade o canalizzazioni.

Fino all'attuazione delle presenti prescrizioni, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento alla legislazione vigente degli edifici esistenti delle proprietà inadempienti.

Punti potenziali di conflitto: riguardano snodi viari dove, per le condizioni della visibilità o dei volumi di traffico attuali o di previsione, abbisognano di una accurata progettazione degli innesti sulla SS 248.

Prescrizioni particolari: riguardano indicazioni in merito agli accessi sulla SS 248 in corrispondenza di previsioni di P.R.G. che possono comportare la ridefinizione urbanistica di parti del tessuto edificato.

GRAFIA E SIMBOLOGIA DELLE ZONE DI P.R.G.

Art.54 - AMBITI TAVOLE DI PROGETTO DI P.R.G.

Le tavole di progetto sono così distinte:

- tavola scala 1:5000 - relativamente all'intero territorio comunale;
- tavola scala 1:2000 - relativamente alle zone significative A - B - C1 - C2.

In queste tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e simbologie riportate nei successivi articoli. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona di cui

agli articoli precedenti, prevalgono sulle stesse purchè non contrastanti con il rilievo aggiornato degli impegni edilizi e con fattori di non fattibilità.

Art.55 - 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 per la zona stessa.

La stessa zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla Legge Regionale 61/85, art.24 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

Per ogni zona o sottozona sono individuati specifici perimetri all'interno delle stesse, per i quali si ha il riferimento nei tabulati di progetto.

Tali tabulati specificano per ogni zona o sottozona i seguenti parametri:

- superficie territoriale (se riferita ad un piano attuativo);
- superficie fondiaria (se riferita a intervento singolo);
- modo di intervento (diretto o soggetto a Piano Attuativo);
- l'indice (territoriale o fondiario) di progetto;
- il volume di progetto (per gli ambiti nei quali l'edificazione avviene esclusivamente all'interno dei lotti liberi);
- altezza massima;
- n° piani max/min.;
- l'indice di copertura;
- distanze;
- gli standards prescritti relativamente alle lettere c e d dell'art.4 del D.M.1444;
- prescrizioni particolari.

Nel caso di difformità tra i dati contenuti nei tabulati di sottozona e quelli relativi ai Piani Attuativi adottati od approvati, valgono le prescrizioni ed i limiti relativi a questi ultimi.

I dati dimensionali relativi alla superficie fondiaria e/o territoriale e relative capacità edificatorie, vanno considerati puramente indicativi; valgono i dati presentati dalle singole ditte sulla base delle superfici catastali e/o del rilievo delle aree.

All'interno dei lotti con previsione edificatoria di mc. 800 e 100 e con sagome limite di mq. 150 e mq. 200 individuati dalla Variante al P.R.G. nr. 14/2003 è ammessa l'edificazione di massimo due unità abitative²¹

2) Perimetro strumenti urbanistici vigenti:

La linea tratteggiata individua i Piani Attuativi convenzionati o comunque approvati dal Consiglio Comunale .

I dimensionamenti relativi sono riportati nei tabulati di cui al paragrafo precedente.

Per le aree così individuate valgono le norme del P. di L. sino a decadenza o revoca dello stesso.

3) Lotti inediticati tipo A:

A questa simbologia corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria. Indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 800 mc. All'interno di tali lotti è ammessa l'edificazione di massimo due unità abitative.²²

4) Lotti inediticati tipo B:

Come i lotti di tipo A, con volumetria predeterminata di 1200 mc. All'interno di tali lotti è ammessa l'edificazione di massimo tre unità abitative.²³

5) Lotti inediticati tipo C:

Come per i lotti di tipo A e B, con volumetria predeterminata di 2000 mc.

5a) Lotti inediticati tipo D:

Come per i lotti di tipo A, B e C, con volumetria predeterminata di 600 mc. All'interno di tali lotti è ammessa l'edificazione di massimo una unità abitativa.

5b) Sagome limite

Nel caso di sagome limite con superficie non superiore a 130 mq è ammessa l'edificazione di massimo una unità abitativa; per sagome limite con superficie superiore a 130 mq è ammessa l'edificazione di massimo due unità abitative.²⁴

6) Indicazioni progettuali di coordinamento:

Riguardano indicazioni grafiche all'interno di ambiti nei quali si prevedono interventi unitari obbligatori (Piani Attuativi, Progettazione Unitaria, Unità Minima di Intervento).

Queste indicazioni relative alla viabilità alla localizzazione degli standard e ad elementi puntuali di progetto (piazze, percorsi pedonali, ecc.) non vanno considerate come vincolanti, ma come ipotesi che tendono a prefigurare gli obiettivi pianificatori del P.R.G.

I proprietari non sono obbligati a seguire le indicazioni di P.R.G. nel caso sorgano problematiche di natura tecnico-operative; in questo caso dovranno produrre un progetto altrettanto valido o migliorativo di quello previsto dal P.R.G..

Art.56 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti nelle zone o sottozone, vengono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto (1:5000 e 1:2000) relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

a) Allineamenti: prescrizione di adeguamento degli interventi alle linee determinate delle preesistenze e dei grafici di progetto.

²² Variante nr. 22

²³ Variante nr. 22

²⁴ Variante nr. 22

b) Portici: prescrizioni di definire organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, 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 privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

d) Sagome limite nuovi edifici: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti. Sono escluse dalla sagoma limite le superfici coperte dei porticati; quest'ultimi dovranno in ogni caso essere progettualmente risolti e armonicamente inseriti nel nuovo fabbricato²⁵

Sono escluse dalla sagoma limite le superfici coperte dei porticati; questi ultimi dovranno in ogni caso essere progettualmente risolti e armonicamente inseriti nel nuovo fabbricato

e) Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando terreni, articolando le nuove piantumazioni in modo da non eliminare tali possibilità visuali preesistenti.

f) Percorsi pedonali e ciclabili: i primi sono indicativi di tracciati e relazioni, tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche recuperando percorsi di retaggio storico caduti in obsolescenza.

Per i secondi, valgono i contenuti di quelli pedonali; hanno altresì funzione di collegamento protetto tra parti del tessuto urbano che presentano condizioni di pericolosità ed inadeguatezza rispetto al traffico veicolare.

I due livelli pedonale e ciclabile, possono usufruire di una viabilità comune, prevedendo opportune attrezzature e segnaletiche (vedi i percorsi di interesse storico, paesaggistico ed ambientale, oppure i tratti di elevata pericolosità).

Nei percorsi pedonali e/o ciclabili, viene escluso il traffico veicolare.

g) Scalinate: prescrizione di collegamento non veicolare tra due punti del tessuto urbano a quote altimetriche diverse, per i quali è auspicabile un collegamento.

h) Filari alberi alto fusto: prescrizione relativa alla previsione di conservazione o piantumazione di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali e di divisioni naturali tra aree.

i) Piazze pedonali: prescrizione relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale. Essi dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni.

Potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:1000 ferme restando le quantità di P.R.G., purchè in presenza di un Piano Attuativo.

l) Corti: indicazione di spazi comuni ad una pluralità di residenze o di funzioni miste (abitazioni, commercio, annessi agricoli, artigianato, ecc).

m) Altezze particolari: definizione di altezze prescrittive per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano. Il rispetto di tali altezze è pertanto obbligatorio in sede di Piano attuativo o di progetto esecutivo.

n) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse od all'interno di una singola zona; possono essere modificati in sede di progetto esecutivo i tracciati e le dimensioni.

o) Andamento falde tetto: prescrizione indicativa cui la progettazione edilizia deve uniformarsi, per quanto riguarda l'andamento delle falde di copertura, ai grafici delle tavole di progetto di P.R.G.-

Potranno essere proposte soluzioni diverse solo in presenza di progettazioni unitarie, oppure in caso siano dimostrabili concreti vantaggi derivanti dall'adozione di soluzioni alternative.

p) Orientamento: prescrizione relativa all'obbligo di orientare i fabbricati lungo l'asse est-ovest, come indicato nei grafici di progetto del P.R.G., possibile con la più grande superficie esterna rivolta a sud (sono ammesse tolleranze fino a 25° verso est od ovest rispetto al sud geografico), allo scopo di favorire al massimo la captazione solare.

Soluzioni diverse possono essere proposte qualora la morfologia dei lotti non renda possibili ampi affacci a sud degli edifici, oppure quando sia dimostrabile la schermatura pressoché totale della facciata sud da parte di manufatti che ne provochino l'ombreggiamento.

Quest'ultima verifica deve essere fatta sulla base di un angolo a 21 gradi formato dall'incontro della retta portata dal punto più alto del manufatto schermante con il piano orizzontale.

Qualora la schermatura riguardi solo il primo piano fuori terra del nuovo edificio, in questo piano vanno collocati tutti i locali meno necessitanti di riscaldamento (magazzini, garages, bagni, ripostigli, cucina, taverna, ecc).

q) Recinzioni: è prescritto il mantenimento delle recinzioni in muratura od in sasso esistenti e di valenza storico-ambientale. Eventuali interventi sulle stesse dovranno tendere al ripristino della originaria configurazione.

Nelle zone 'E' valgono le prescrizioni contenute nel Prontuario degli interventi nelle zone agricole.

Art.57 - TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE

Nelle tavole di progetto della serie 13.3 sono graficizzate le "tipologie edilizie nuove".

Esse devono intendersi semplicemente simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e ubicazione.

Dovranno, comunque, essere mantenute nei progetti 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.

Nelle tavole di progetto sono individuate le seguenti tipologie:

1) Consequente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi alle preesistenze storiche, con particolare riferimento alle tipologie storicamente emergenti.

Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici definiti dai sedimi massimi edificabili risultanti dalla grafia del P.R.G. laddove indicati

2) Isolata o unifamiliare e bifamiliare: la prima corrisponde al tipo edilizio più diffuso nell'area comunale e coincide con un'unità abitativa autonoma senza parti in comune con altri; la seconda al tipo edilizio con parti verticali e/o orizzontali comuni tra due unità abitative.

3) A schiera: tipi edilizi definiti da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml 2) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità, purchè tale interruzione sia architettonicamente risolta dal punto di vista progettuale.

4) In linea, a cortina, a corte: edifici definiti da cellule edilizie ripetute e continue. Gli spazi di servizio (accessi, cortili, portici, ecc.) risultano tra loro in stretta connessione e spesso fruiti in comune dalle varie cellule edilizie. Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti; profondità dei corpi di fabbrica massimo ml 12.

5) A blocco: tipi edilizi definiti dalla presenza di percorsi verticali serventi più unità edilizie e costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

6) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitamente, per dare luogo a soluzioni formali che prevedono un adeguato inserimento nel contesto ambientale.

Art.58 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le tavole di progetto della serie 13 congiuntamente alla tavola 10.9 - Carta delle Penalità ai fini Edificatori - della Carta Tematica Geomorfologica - Idrogeologica allegata alla variante al P.R.G. di adeguamento al P.T.R.C. individuano le zone, le sottozone od i lotti singoli nei quali l'edificazione è subordinata a particolari norme prescrittive condizionanti l'intervento stesso:

1) Indagine geologica preventiva : le indagini geologiche - geofisiche riguardanti la natura e la portata dei terreni andranno condotte secondo quanto di seguito previsto rispetto alla classificazione delle penalità ai fini edificatori.

TERRENO BUONO

In questa classe rientrano quelle zone che non presentano particolari problemi dal punto di vista geologico: essa si colloca nella zona pianeggiante, a Sud dei centri abitati. La penalizzazione è dovuta alla presenza di depositi superficialmente argillosi.

In questa zona si prescrivono indagini speditive (ex trincee esplorative); in ogni caso però il sottosuolo dovrà essere indagato fino ad almeno mt 3.00 dal piano campagna e comunque ad una profondità non inferiore ai due metri dal piano di posa delle fondazioni.

Se il piano di posa delle fondazioni sarà posto nelle argille, si prescrive l'esecuzione di sondaggi meccanici con prelievo di campioni e/o prove penetrometriche.

TERRENO MEDIOCRE

In questa classe rientrano quelle zone che si collocano:

a) nella zona collinare;

b) nelle aree con la falda alla profondità variabile da zero a circa dieci metri dal piano campagna.

Zona collinare

La penalizzazione di questa area è dovuta alla pendenza del rilievo.

In questa zona si prescrivono indagini speditive (trincee, trivellazioni a mano, indagini geofisiche, ecc) e un rilievo geologico e geomorfologico convenientemente esteso a monte e a valle dell'area interessata dall'intervento, tendente ad evidenziare eventuali dissesti potenziali

o in atto, fenomeni erosivi, sorgenti, masse instabili, indizi di cavità sotterranee. Tutto si prescrive nei seguenti casi:

- per gli edifici ad uso residenziale, direzionale o commerciale;
- per gli annessi rustici e per gli edifici ad uso produttivo (artigianale, industriale);
- per gli interventi di recupero che comportino sensibili aumenti di carico sulle fondazioni (sopraelevazioni, ricavo ex-novo di vani sotto il livello delle fondazioni, ecc.);
- per gli ampliamenti aventi una superficie coperta superiore ai mq 25.00;
- per gli edifici ad uso commerciale destinati alla grande distribuzione (grandi magazzini, supermercati), edifici pubblici e locali di pubblico spettacolo.

Zona con la falda variabile da 0 a circa 10 metri dal piano campagna

Gran parte dei centri abitati è rientrato in questa classe. Questo settore presenta problemi di natura geologica.

Nell'area di pianura abbiamo una falda non continua, a volte affiorante, e dei terreni particolarmente ghiaiosi sabbiosi con lenti a limose argillose. Dalle indagini eseguite non si sono riscontrati fenomeni di liquefazione.

In questa zona si prescrive la realizzazione di indagini speditive (trincee, trivellazioni a mano, ecc.) e/o sondaggi meccanici con prelievo di campioni e/o prove penetrometriche, e un'indagine idrogeologica; in ogni caso però il sottosuolo dovrà essere indagato fino ad almeno mt 3.00 dal p.c. e comunque ad una profondità non inferiore a mt 2.00 dal piano di posa delle fondazioni e si dovranno mettere in evidenza eventuali materiali liquefattibili.

Tutto ciò viene prescritto nei seguenti casi:

- per gli edifici ad uso residenziale, direzionale o commerciale con numero di piani fuori terra uguale o superiore a due e/o con numero di piani entro terra maggiore di uno;
- per gli edifici ad uso residenziale, direzionale o commerciale aventi una superficie coperta superiore o uguale ai 120 mq;
- per gli annessi rustici e per gli edifici ad uso produttivo (artigianale, industriale) aventi una superficie coperta superiore o uguale ai 100 mq;
- per gli interventi di recupero che comportino sensibili aumenti di carico sulle fondazioni (sopraelevazioni, ricavo ex-novo di vani sotto il livello delle fondazioni, ecc.);
- per gli edifici ad uso commerciale destinati alla grande distribuzione (grandi magazzini, supermercati), edifici pubblici e locali di pubblico spettacolo.

TERRENO PESSIMO

In questa classe vi sono delle zone isolate del territorio comunale.

Le zone sono suddivise e distinte tra loro come segue:

aree di cava attiva, cave dismesse e/o abbandonate, cave e/o depressioni vallive colmate con materiali prevalentemente inerti, aree esondabili e/o con drenaggio difficoltoso (vedi Carta Tematica 1996). In queste aree si sconsiglia l'edificazione; nelle aree di cava dismessa e/o abbandonata è possibile edificare solo qualora venga determinata la stabilità del sito attraverso una relazione geologica di dettaglio.

Nel caso in cui si realizzino bonifiche e/o sistemazioni idrauliche o idrogeologiche, queste aree potranno essere classificate come i terreni limitrofi, meno penalizzati.

Sarà necessaria la sola relazione "geologica" attestante tale variazione, per poter riclassificare il terreno pessimo in terreni meno penalizzati.

2) Indagine archeologica preventiva: interessa le zone delimitate nelle tavole di P.R.G. ove siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici. Essa dovrà verificare, attraverso le opportune documentazioni storiche e gli eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

E' fatto comunque obbligo, dopo le prime manomissioni dei fabbricati e/o dopo i primi scavi dei terreni, di richiedere il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale ed eventualmente, ove richiesto, delle competenti autorità.

3) Indagine storica preventiva: in tutte le aree oggetto di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato all'interno del perimetro dei centri storici è obbligatoria la redazione di un'indagine storica preventiva.

Per le aree espressamente perimetrate, tale indagine dovrà essere particolarmente approfondita in relazione alla formazione storica del tessuto urbano, attraverso l'analisi dei reperti iconografici, fotografici e più propriamente storici.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.59 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Per gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme di attuazione del P.R.G., sono ammessi interventi di restauro, ampliamento o modifica, solo nel caso di adeguamento alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art.60 - OPERE GIA' AUTORIZZATE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione del P.R.G., non sono soggette alle nuove disposizioni nel caso i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio (art.31 L.N. 1150/42).

Art.61 - DEROGHE

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di derogare alle presenti norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo quanto consentito dalla L.R. 61/1985.

Art.62 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le presenti Norme di Attuazione del P.R.G. entrano in vigore dopo l'approvazione degli Organi Competenti il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art.63 - SANZIONI

Le contravvenzioni alle presenti Norme di Attuazione del P.R.G. vengono applicate ai sensi della legislazione vigente in particolare delle leggi comunali e provinciali.

Non è ammessa l'oblazione in breve.

Art.64 - NORME ANTISISMICHE

Ogni proposta progettuale (nuove costruzioni, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazioni) dovrà essere compatibile con la vigente normativa antisismica.

In ogni caso i progetti di qualsivoglia costruzione interessante la pubblica incolumità dovranno essere elaborati sulla base di specifiche indagini geognostiche, in ottemperanza ai disposti di Legge n°64/1974 e Norme Tecniche di Attuazione del D.M. 24.1.1986 nonché secondo le modalità contenute nella Circolare Regionale n°57/1987.

Ogni intervento edilizio sul territorio dovrà essere supportato da uno specifico studio geologico con puntuali verifiche, in particolare dovrà essere presentata una relazione geologico/geotecnica con le caratteristiche ed i contenuti di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 24 settembre 1988 nr. 30183 (vedi Circolare Regionale 5 aprile 2000 nr. 9)²⁶

Art.65 - ELABORATI DEL P.R.G.

Oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, il P.R.G. è composto nella sua parte progettuale dalle seguenti tavole numerate ai sensi della "Grafia e Simbologia Regionali unificate per l'elaborazione degli strumenti urbanistici" elaborate dal Dipartimento per l'Urbanistica, della Regione Veneto, ai sensi dell'art.104 della Legge 61/85:

TAV. N° 13.1 P.R.G. Intero territorio comunale scala 1:5000

TAV. N° 13.2 P.R.G. Reti tecnologiche scala 1:5000

TAV. N° 13.3.1 P.R.G. Zone significative : Onè scala 1:2000

TAV. N° 13.3.2 P.R.G. Zone significative : Fonte Alto scala 1:2000

TAV. N° 13.4 P.R.G. Riferimento schedatura beni culturali scala 1:5000

TAV. N° 14 P.R.G. Verifica al dimensionamento

Oltre alle precedenti tavole normative, fanno parte, a corredo della fase conoscitiva del territorio interessato, le tavole di indagine.

Tali tavole, qui di seguito riportate secondo la sopraccitata dizione della "Grafia e Simbologia Regionali unificate per l'elaborazione degli strumenti urbanistici", devono intendersi soltanto come tavole di indagine e pertanto non determinanti agli effetti normativi sul territorio:

TAV. N° 1.1 Ambiti amministrativi sovracomunali scala 1:50.000

TAV. N° 2.2 Analisi storica dell'insediamento scala 1:10.000

TAV. N° 3.3 Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti

scala 1:25.000

TAV. N° 4.4 Pianificazione e programmazione comunali in atto scala 1:5000

TAV. N° 5.1.5 Destinazioni d'uso prevalenti nell'edificato scala 1:10.000

TAV. N° 5.2a.6 Classi di età degli edifici residenziali scala 1:10.000

TAV. N° 5.2b.7 Numero dei piani degli edifici residenziali scala 1:10.000

TAV. N° 5.2c.8 Tipologie degli edifici residenziali scala 1:10.000

TAV. N° 5.2c.1.9 Tipologie degli edifici residenziali Onè e Fonte Alto

scala 1:2000

TAV. N° 5.2d.10 Distribuzione territoriale degli alloggi scala 1:10.000

TAV. N° 5.3.11 Attività ed attrezzature primarie e secondarie scala 1:10.000

TAV. N° 5.4.12 Attività ed attrezzature terziarie e turismo scala 1:10.000

TAV. N° 6.13 Infrastrutture di collegamento opere di urbanizzazione, infrastrutture tecnologiche a rete scala 1:10.000

TAV. N° 7.14 Opere di urbanizzazione - servizi ed impianti di interesse comune scala 1:10.000

TAV. N° 10.1.15 Carta geomorfologica scala 1:10.000

TAV. N° 10.2.16 Carta geolitologica scala 1:10.000

TAV. N° 10.3.17 Carta della classificazione agronomica dei terreni

scala 1:10.000

TAV. N° 10.4.18 Carta idrogeologica scala 1:10.000

TAV. N° 10.5.19 Carta delle colture intensive di pregio scala 1:10.000

TAV. N° 10.6.20 Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio

scala 1:10.000

TAV. N° 10.7.21 Carta della classificazione socio - economico delle aziende

agrarie scala 1:10.000

TAV. N° 10.8.22 Carta del paesaggio agrario scala 1:10.000

TAV. N° 10.9.23 Carta delle penalità ai fini edificatori scala 1:10.000

TAV. N° 11.24 Vincoli - servitù e beni culturali scala 1:10.000

ELENCO PIANI ATTUATIVI

5) ONE' - P.di L. - adottato dal C.C. N°65 del 12/5/1975

- approvato dalla G.R. N° 4197 del 18/11/1975

- mq 14.974

- mc 23.000

6) ONE' - P.di L. - adottato dal C.C. N°110 del 30/10/1975

N°68 del 7/11/1979

N°119 del 30/11/1981

- approvato dalla G.R. N° 1309 del 17/4/1976

- mq 76.620

- mc 64.463

7) FONTE ALTO - P.di L. - adottato dal C.C. N°10 del 19/3/1977

- approvato dalla G.R. N°3724 del 6/9/1977

- mq 14.312

- mc 11.450

8) FONTE ALTO - P.di L. - adottato dal C.C. N°9 del 19/5/1977

- approvato dalla G.R. N°3725 del 6/9/1977

- mq 4.218

- mc 3.632

9-18) ONE' - P.E.E.P. - adottato dal C.C. N°49 del 25/11/1977

N°17 del 31/1/1983

N°29 del 29/3/1983

- approvato dalla G.R. N°1232 del 7/3/1978

- mq 27.299

- mc 29.418

10) FONTE ALTO - P.di L. - adottato dal C.C. N°60 del 6/8/1981

- approvato dalla G.R. per decorrenza termini

- mq 13.666

- mc 10.933

11) ONE' P.di L. - adottato dal C.C. N°28 del 7/4/1983

- approvato dalla G.R. per decorrenza termini

- mq 8.852

- mc 7.082

12) FONTE ALTO - P.di L. - adottato dal C.A. N°74 del 8/7/1983

N°44 del 27/10/1987

- approvato dalla G.R. N°5328 del 2/11/1983

- mq 8.996

- mc 7.197

13) ONE' - P.di L. - adottato dal C.C. N°5 del 30/1/1985

N°7 del 13/1/1984

- approvato dalla G.R. N°3489 del 19/6/1984

- mq 25.818

- mc 29.064

14) FONTE ALTO - P.di L. - adottato dal C.C. N°48 del 26/7/1984

- approvato dalla G.R. per decorrenza termini

- mq 11.827

- mc 9.462

15) FONTE ALTO - P.di L. - adottato dal C.C. N°49 del 26/7/1984

- approvato dalla G.R. per decorrenza termini

- mq 3.012

- mc 2.049

16) ONE'- P.di R. di i.pr. - adottato dal C.C. N°67 del 29/10/1985

- approvato dalla G.R. per decorrenza termini

- mq 270

- mc 1.378

17) ONE' - P.di L. - adottato dal C.C. N°85 del 30/1/1986

- approvato dalla G.R. per decorrenza termini

- mq 4.779

- mc 3.823

19) ONE' - adottato dal C.C. N°61 del 10/10/1980

P.di L. Artigianale N°10 del 13/1/1984

- approvato dalla G.R. N°3186 del 2/6/1981

- mq 26.437

21) ONE'- P.di R. di i.pu. - adottato dal C.C. N°18 del 30/5/1988

N°8 del 8/3/1989

- approvato dalla G.R. N°2258 del 22/11/1988

- mq 648

- mc 2.915

22) ONE'- P.di R. di i.pu. - adottato dal C.C. N°17 del 30/5/1988

N°9 del 8/3/1989

- approvato dalla G.R. N°2257 del 22/11/1988

- mq 2.680

- mc 10.300

23) ONE' P. di L. artigianale mq. 90.271²⁷

24) ONE' Piano di Recupero di iniziativa privata mq. 6401 mc. 8100

I numeri del presente elenco corrispondono a quelli riportati nella tavola 4.4 di analisi in scala 1:5000 e nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 relativamente alla simbologia indicante i Piani Attuativi vigenti.

ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE (ART.40 DELLE N.T.A. DI P.R.G.)

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI FONTE

PROVINCIA DI TREVISO

tra il sig. Parisotto geom. Livio nato ad Asolo il 12 gennaio 1951, residente ad Asolo in via Malcanton nr. 18 che agisce in atto nella sua qualità di Resposanbile del Servizio ufficio Tecnico Comunale del Comune di Fonte; i __ sig. _____ che agisc_____ in atto nella sua qualità di legale rappresentante della ditta _____, che nel proseguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G. stabilisce modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, od attività commerciale, ricadenti in zone non destinate ad attività produttiva dal vigente strumento urbanistico (o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità di zona);
- La Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;
- trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale, artigianale o commerciale (o con esauriti indici massimi di edificabilità di zona), il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della presente convenzione;
- i presupposti della convenzione debbono essere:
 - a) esistenza di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale commerciale od alberghiera;
 - b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
 - c) esigenza documentata di:
 - 1. riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
 - 2. aumento del numero degli addetti;
 - 3. igiene ambientale e sicurezza del lavoro;

4. applicazione delle leggi vigenti;

d) rispetto dei parametri edilizi di legge;

e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie

di pertinenza oppure quantificare in base alla normativa di zona vigente;

f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;

g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò' premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

art.1) Viene dato atto che sull'area descritta in censo del Comune di Fonte fg. ____ M.N. _____ della superficie di mq. ____ catastali e mq. ____ reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (od attività commerciale).

art.2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona ____" e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

art.3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al nr. ____ di prot. Generale in data ____ entro tre anni dal rilascio della concessione.

art.4) La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di nr. ____ a nr. ____, entro sei mesi dal rilascio della licenza di agibilità per l'ampliamento di cui al citato progetto, che si impegna a chiedere entro il ricordato termine di tre anni dalla data di rilascio della richiesta di concessione.

art.5) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia nr. ____ in data ____ che:

- la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato _____ esistente, alla data del ____ è di mq. ____ come già detto al precedente art. 1;
- la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq. ____
- la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq. ____

– la superficie lorda dell’immobile esistente mq. _____ sommata a quella dell’ampliamento in progetto mq. _____ forma un totale di mq. _____, che è inferiore al _____ della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.

art.6) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l’area, della superficie di mq. _____ pari al _____% della superficie del lotto, a _____, ed a sistemare tale area a propria cura e spese a verde e parcheggio.

art.7) La Ditta si impegna a mantenere l’attuale destinazione dell’area di pertinenza e di servizio, nonché gli immobili, fino al permanere dell’attività specifica riportata nella schedatura. La Ditta si impegna altresì a ricondurre tali aree ed immobili a proprie cure e spese, la destinazione conforme alla classificazione vigente, alla cessazione o trasferimento dell’attività stessa.

art.8) La Ditta a garanzia dell’integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fideiussoria del _____ nr. _____ in data _____ articolata nei seguenti tempi ed importi:

- per il rispetto integrale dei precedenti artt. Da 1 a 7 relativi all’ampliamento, £. _____ (._____) per un periodo di quattro anni presunti, e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;

art.1) La Ditta si impegna:

- al vincolo d’uso decennale dell’immobile;
- a non cedere in affitto i locali, in parte o tutti, ad altre ditte fatto salvo l’eventuale contratto di leasing;
- all’adeguamento alla legislazione vigente in materia d’inquinamento;
- a non ospitare lavorazioni insalubri o nocive in contrasto con le prescrizioni di zona;

art.2) Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all’eventuale ipoteca legale ed esonero del sig. Conservatore da ogni analoga responsabilità.

art.3) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1.6.1943 nr. 666 e 28-1-1977 nr. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

TABULATI DI SOTTOZONA

CENTRO		ONE'	MATTARELLI	SIGNORIA
ZONA		A1	A2	A3
SUPERFICIE (mq.)		18.093 (S.F.)	10.560 (S.F.)	7.074 (S.F.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO/PIANO ATTUATIVO	DIRETTO	DIRETTO
INDICE (mc./mq)		/ - 1.50	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		COME DA PIANO ATTUATIVO-SAGOME LIMITE ²⁸	1.125	
ALTEZZA MASSIMA (ml.)		7.50	D.M. 1444/1968 - 7.50	D.M. 1444/1968
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		/ - 30%	SECONDO SAGOMA LIMITE	/
TIPOLOGIA		ESISTENTE CONSEGUENTE ALL'ANTICO	ESISTENTE CONSEGUENTE ALL'ANTICO	ESISTENTE CONSEGUENTE ALL'ANTICO
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 30 N.T.A.	COME ART. 30 N.T.A.	COME ART. 30 N.T.A.
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 30 N.T.A.	COME ART. 30 N.T.A.	COME ART. 30 N.T.A.
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 30 N.T.A.	COME ART. 30 N.T.A.	COME ART. 30 N.T.A.
S T A N D A	C	COME L.R. 61/1985	/	/
	D	COME L.R. 61/1985	/	/
NOTE		La densità edilizia di 1.50 mc./mq. Si applica solo nell'ambito soggetto a Piano Attuativo. Dovranno essere individuati gli standards previsti dalla L.R. 61/1985. In particolare grande attenzione dovrà essere proposta nelle soluzioni viarie per lo smaltimento del traffico e di integrazione architettonico-ambientale con il contesto circostante. La superficie utile a destinazione commerciale non potrà superare il 50% della superficie complessiva.		

CENTRO		PIOVEGA		
ZONA		A4		
SUPERFICIE (mq.)		6722 (S.F.)		
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO		
INDICE (mc./mq)		/		
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/		
ALTEZZA MASSIMA (ML.)		D.M. 1444/1968		
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1		
INDICE DI COPERTURA		/		
TIPOLOGIA		ESISTENTE		
D I S T A N Z E S T A N D A	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 30 N.T.A. DEL P.R.G.		
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 30 N.T.A. DEL P.R.G.		
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 30 N.T.A. DEL P.R.G.		
	C	/		
	D	/		
NOTE				

CENTRO		ONE'	ONE'	ONE'
ZONA		B1	B2	B3
SUPERFICIE (mq.)		56.142 ²⁹ (S.F.)	27.659 ³⁰ (S.F.)	46.640 (S.F.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO – PIANO ATTUATIVO UMI – PROGETTAZIONE UNITARIA	DIRETTO – PIANO ATTUATIVO UMI – PROGETTAZIONE UNITARIA
INDICE (mc./mq)		/	/ - 3.00	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		5.600 ³¹	5.190	7.930 ³²
ALTEZZA MASSIMA (ml.)		7.50	10.50	10.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		30%	35%	30%
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO
DISTANZE	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
STAGIONE	C	/	/	/
	D	/	/	/

²⁹ Variante nr. 22

³⁰ Variante nr. 4

³¹ Variante nr. 22

³² Variante nr. 22

NOTE	1) I fabbricati dovranno distare dal torrente Riazzo almeno ml. 10.00 2) Per l'ambito lungo via Roma soggetto a Progettazione Unitaria (U), è consentito, oltre a quanto previsto dall'art. 33 delle N.T.A. l'ampliamento di un massimo di mc. 90 finalizzato al riordino edilizio³³ 3) Per i due lotti di tipo "A" (800 MC/cad) adiacenti posti tra via Roma e via Acque venga studiato un unico accesso per entrambi, preferibilmente localizzato come indicato in planimetria, lasciando un cono di visuale libero	1) la densità edilizia di 3.00 mc./mq. È applicabile solo negli ambiti compresi nella zona di degrado, qualora attraverso un Piano Attuativo si intenda dare luogo ad interventi di ristrutturazione urbanistica che portino al miglioramento complessivo dell'area relativamente alla viabilità ed agli standards; 2) Nell'ambito lungo via Villapiana soggetto ad UMI, è ammessa una densità edilizia di 2 mc/mq.; 3) Negli ambiti contermini alla Piazza pedonale di progetto è consentita l'edificazione sul limite della stessa di spazi commerciali, anche con la realizzazione di porticati. 4) Nel caso di interventi lungo via Roma, è obbligatorio il ricavo al piano terra di un porticato di larghezza non inferiore a ml. 2.00 di uso pubblico laddove il sedime edificato prospetta sulla succitata strada; il recupero di questa volumetria è sempre possibile nel fondo di pertinenza 5) Per l'ambito delle ex scuole elementari soggetto ad UMI lungo la via Castellana, le prescrizioni progettuali sono contenute nell'apposita scheda allegata ai tabulati di sottozona delle presenti N.T.A. 6) Nell'ambito soggetto ad UMI individuato dall'apposita Variante al P.R.G. n. 14 a sud di via Roma, l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla contestuale realizzazione nell'adiacente area del parcheggio ed alla costituzione su tale area di servitù di uso pubblico; La sagoma limite prevista all'interno della nuova U.M.I. deve rispettare la distanza dai confini di proprietà e sia garantito l'accesso evitando di interessare la prevista area a parcheggio;³⁴ 7) La costruzione del nuovo fabbricato residenziale di 600 mc. Previsto dalla variante nr. 14/2002 a Nord di via Villapiana (vedi modifica nr. 29) è subordinata a: - alla cessione da parte del proprietario di una fascia di terreno idoneo per l'allargamento della sede stradale prevista di una larghezza minima di mt. 6; - alla cessione del terreno per il ricavo di una pista ciclabile della larghezza di mt. 2; - al ricavo di una sola unità abitativa; - al rispetto della distanza minima dalle strade, prevista per la zona, misurata dalla nuova viabilità (5 mt.)³⁵	1) la densità edilizia di 2.00 mc/mq è applicabile solo negli ambiti compresi nella zona di degrado qualora attraverso un Piano Attuativo si intenda dare luogo ad interventi di ristrutturazione urbanistica che portino al miglioramento complessivo dell'area 2) i fabbricati dovranno distare almeno ML. 7.00 da Via Asolana; 3) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 dal torrente Lastego; 4) Per i fabbricati lungo via Asolana, compresi tra via Castellana ed il torrente Lastego, sono obbligati gli interventi di cui al punto 4) nelle note della sottozona B2 5) Per l'ambito compreso tra via castellana e il torrente Lastego soggetto a Progettazione Unitaria (U) è consentito l'ampliamento delle volumetrie esistenti per un massimo di mc. 400 finalizzato al riordino urbanistico ed edilizio dell'area³⁷ 6) All'interno dell'ambito individuato dalla Variante parziale è prescritta la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione, in allineamento all'edificio adiacente, di un fabbricato di pari volume in conformità alle indicazioni contenute negli elaborati di dettaglio (Tav. n. 5 e 6 in scala 1.100) allegati alla variante. L'intervento dovrà altresì prevedere la conservazione e valorizzazione della lapide del ten. Ceccato secondo le modalità evidenziate nello specifico progetto. In sede esecutiva sono pertanto consentite esclusivamente limitate modifiche dell'organizzazione delle aree esterne e/o delle soluzioni prospettiche adottate fermo restando il sedime proposto ed il rispetto dei restanti parametri edificatori previsti dal P.R.G.³⁸
------	---	---	--

33

Variante nr. 5

34

Variante nr. 14 prescrizione regionale DGR nr. 715 del 04/03/2005

35

Variante nr. 14 – Prescrizione espressa in sede di esame regionale con DGR 715 del 04/03/2005;

36

variante nr. 24

37

Variante nr. 5

		8) Per l'ambito individuato con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. in scala 1 : 2000 è prescritta la redazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbana, Edilizia ed Ambientale di iniziativa pubblica - di cui alla L.R. n.11/04 ed alla legge 17.02.1992 n. 179- che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali. Fino alla approvazione di tale strumento sono consentiti unicamente, mediante I.E.D. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.³⁶	P.R.G.³⁸ 7)Per la realizzazione del parcheggio pubblico previsto lungo il torrente Lastego, dovrà essere mantenuta un'adeguata distanza dal corso d'acqua evitando di andare con il muro di contenimento fino al ciglio, per mantenere per quanto possibile, la naturalità del detto corso d'acqua.
--	--	---	--

CENTRO		ONE'	ONE'	ONE'
ZONA		B4	B5	B6
SUPERFICIE (mq.)		103.445 ³⁹ (s.f.)	28.048 (s.f.) ⁴⁰	39.641 ⁴¹ (s.f.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO – PIANO ATTUATIVO - UMI	DIRETTO	DIRETTO – PIANO ATTUATIVO - UMI
INDICE (mc./mq)		/	/	/ - 3.00
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		13.122 ⁴²	6.600 ⁴³	7.600 ⁴⁴
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50	7.50	10.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	4-1
INDICE DI COPERTURA		25%	25%	35%
TIPOLOGIA		UNI – BIFAMILIARE – SCHIERA – CONSEQUENTE ALL'ANTICO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO
D I S T A N Z A	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
S T A N D A	C	/	/	/
	D	/	/	/

³⁹ Variante nr.22
⁴⁰ Variante nr.22
⁴¹ Variante nr. 4
⁴² Variante nr.22
⁴³ Variante nr.22
⁴⁴ Variante nr. 3

NOTE	1)I fabbricati dovranno distare almeno ml. 7.00 da via Asolana; 2)Il volume di progetto è indicativo; faranno fede, ad esclusione dei lotti liberi, le volumetrie ammissibili del P.A. vigente (vedi ambito nr. 6 dell'elenco allegato alle presenti N.T.A.); 3)Nell'ambito a Nord di via San Pio X e compreso tra via S. Salvatore ed il torrente Mardignon, gli interventi edilizi di nuova edificazione sono realizzabili all'interno delle sagome limite graficizzate nella tavola di P.R.G. 13.3.1; particolare cura dovrà tenersi a riguardo dell'integrazione dei manufatti con il contesto circostante; nelle aree scoperte lungo il torrente Mardignon andrà tutelato e potenziato l'attuale equipaggiamento arboreo ed arbustivo; 4)Stralcio 5)Nella U.M.I. lungo via San Pio X confinante con la zona C2.12, è consentito l'ampliamento dei volumi esistenti per un massimo di 400 mc.	1)l'attuazione degli interventi edificatori all'interno dell'UMI (900_+800)⁴⁵ è subordinata alla sottoscrizione da parte della ditta richiedente di apposito atto d'obbligo contenente l'impegno a: A. realizzare a scomputo degli oneri tabellari, l'area a parcheggio prevista lungo la viabilità esistente; B. a cedere al Comune l'area destinata a parcheggio localizzata lungo il confine Est della zona; C. a consentire l'istituzione di una servitù pubblica di passaggio di ml. 6 per l'accesso a tale area così come indicato nelle tavole di Piano	1. Per l'attività da trasferire individuata con l'apposita grafia nelle tavole di P.R.G. (⁴⁶) è consentito il recupero dei volumi esistenti secondo la destinazione di zona; 2. La densità edilizia di 3.00 mc/mq. È applicabile solo nell'ambito della zona di degrado e qualora attraverso un Piano Attuativo si intenda dare luogo ad interventi di ristrutturazione urbanistica che portino al miglioramento complessivo dell'area relativamente alla viabilità ed agli standards. 3.Per l'ambito individuato con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. in scala 1 : 2000 è prescritta la redazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbana, Edilizia ed Ambientale di iniziativa pubblica - di cui alla L.R. n.11/04 ed alla legge 17.02.1992 n. 179- che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali. Fino alla approvazione di tale strumento sono consentiti unicamente, mediante I.E.D. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.⁴⁷ 4.Gli interventi all'interno dell'ambito della S.I.D. nr. 1 sono disciplinati dalla scheda di intervento Diretto nr. 1 - Lastego allegato alle presenti NTA⁴⁸
------	--	---	--

⁴⁵ Variante nr.22
⁴⁶ variante nr. 24
⁴⁷ variante nr. 24
⁴⁸ Variante nr. 3

CENTRO		ONE'	Fonte Alto	Fonte Alto
ZONA		B7	B8	B9
SUPERFICIE (mq.)		73.809_(S.F.) ⁴⁹	74.977 (S.F.) ⁵⁰	20.648 (S.F.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO/PIANO ATTUATIVO	DIRETTO/UMI	DIRETTO - PIANO ATTUATIVO - UMI
INDICE (mc./mq)		/ - 2.00	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		6.800 ⁵¹	9.360 ⁵²	5.475
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50	7.50	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		30%	25%	30%
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICO	UNI - BIFAMILIARE - CONSEQUENTE ALL'ANTICO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO
D I S T A N Z S T A N D A	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
S T A N D A	C	/	/	/
	D	/	/	/

⁴⁹ Variante nr. 22

⁵⁰ Variante nr. 22

⁵¹ Variante nr. 22

⁵² Variante nr. 22

NOTE	1)la densità edilizia di 2.00 mc/mq si applica solo nell'ambito soggetto a Piano attuativo, anche attraverso il recupero dei volumi produttivi esistenti secondo le destinazioni di zona; 2)I fabbricati dovranno distare da via Roma almeno ml. 7.00; 3)Per gli ex alloggi bifamiliari INA casa, ubicati tra l'area delle attrezzature a parco, gioco e sport e la scuola media di Onè è consentito un ampliamento fino a mc. 300 per unità abitativa, previa presentazione di progetto unitario nel caso di tipologia bifamiliari. 4)Per le aree contrassegnate con apposita grafia (Piano di Recupero nr. 24) valgono le prescrizioni del P.A. Vigente⁵³ 5) Le edificazioni sul lotto di tipo B (1200 mc) in prossimità dell'incrocio di via S. Chiara, dovranno distare mt. 5.00 dalla fascia larga almeno mt. 3.00; tale fascia, estesa per tutto il fronte Est dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune ai fini dell'allargamento della S.P. 20	L'edificazione prevista per il lotto di tipo B (1.200 mc.), individuato dalla scheda nr. 6 della variante al PRG nr. 14, è subordinata alla verifica che la densità fondiaria rientri nei parametri disposti dal secondo comma dell'art. 23 della L.R. 61/85 ; l'edificazione dovrà comunque rispettare le distanze minime previste dalla zona⁵⁴ Nell'ambito soggetto a Progettazione Unitaria in Via Crespano al Catasto Fg.1 mapp. 203 (B8/7), è consentito un aumento di volume di 160 mc oltre l'esistente, a chiusura dell'attuale porticato.⁵⁵	1) Negli ambiti soggetti ad UMI in Contrada Faveri, la nuova edificazione dovrà ricomprendere anche le volumetrie dei fabbricati con grado di protezione 6, che dovranno essere ricostruite all'interno dei sedimi delle sagome limite opportunamente individuate
------	--	--	--

⁵³ Variante nr. 4

⁵⁴ Variante nr. 14 – prescrizione Regionale D.G.R. 715 del 04/03/2005

⁵⁵ Variante nr. 22

CENTRO		FORTE ALTO	FORTE ALTO	<u>ONE'</u>
ZONA		B10	B11	B12
SUPERFICIE (mq.)		39.969 ⁵⁶ (s.f.)	22.238 (s.f.)	<u>14.583 (s.t.)</u>
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	<u>DIRETTO</u>
INDICE (mc./mq)		/	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		2.800 ⁵⁷	2.000	/
ALTEZZA MASSIMA (ml.)		7.50	7.50	<u>VEDI PL 5</u>
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	<u>VEDI PL 5</u>
INDICE DI COPERTURA		25%	25%	<u>VEDI PL 5</u>
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO	<u>VEDI PL 5</u>
D I S T A N Z S T A N D A	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	<u>VEDI PL 5</u>
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	<u>VEDI PL 5</u>
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	<u>VEDI PL 5</u>
	C	/	/	/
	D	/	/	/

⁵⁶ Variante nr. 4

⁵⁷ Variante nr. 4

NOTE		Nell'ambito soggetto a Piano di Recupero è consentito il recupero dei volumi produttivi esistenti secondo le destinazioni di zona. E' consentito l'utilizzo degli attuali edifici per un periodo limitato a favore dell'Istituto Professionale con sede a Fonte Alto. I suddetti immobili potranno essere utilizzati per le attività scolastiche di tipo pratico, finché l'Istituto non avrà provveduto a dotarsi di strutture proprie. Nel frattempo sono consentiti gli interventi in adeguamento alla legislazione vigente per quanto concerne l'utilizzo scolastico degli edifici⁵⁸ I fabbricati dovranno distare almeno ml. 7.00 da via Montegrappa	1)I fabbricati dovranno distare almeno ml. 7.00 da via Monte Grappa 2) All'interno del Piano di Recupero tra Via Don L. Ceccato e Via Pagnano è ammessa una densità edilizia massima di 1,50 mc/mq, anche attraverso il recupero dei volumi esistenti; 3) All'interno dell'UMI su Via Don L. Ceccato è consentito l'ampliamento del 50% del volume esistente, consentendo la destinazione commerciale condizionata alla realizzazione degli standard urbanistici ; 4) All'interno delle UMI su Via S. Salvatore l'attuazione degli interventi edificatori sono subordinati alla cessione al Comune delle aree a standard qualora indicati.⁵⁹ 5)Nella UMI lungo via Don Luigi Ceccato a Sud dell'area di degrado soggetta a P.d.R. In prossimità dell'incrocio con via Pagnano, e per il lotto ineditato di tipo "B", sia fatta particolare attenzione nella progettazione del nuovo volume che deve comunque relazionarsi con il limitrofo di antica origine.	1) All'interno della sottozona valgono gli indici dell'ex PL 5; per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie previste dal suddetto PL 5, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 33 delle NTA.⁶⁰
------	--	--	---	--

⁵⁸ Variante nr. 22

⁵⁹ Variante nr. 22

⁶⁰ Variante nr. 22

CENTRO		ONE'
ZONA		B SPECIALE
SUPERFICIE (mq.)		16.399M (s.t.)
MODO IN INTERVENTO		PIANO DI RECUPERO
DESTINAZIONI D'USO		Quelle Previste dall'art. 29 delle n.t.a. del p.r.g. con esclusione della lettera i)
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		RECUPERO VOLUMETRICO CUBATURA ESISTENTE
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		2-1
INDICE DI COPERTURA		Tale da garantire un intervento molto articolato, ad alta densità e bassa altezza
TIPOLOGIA		INTERVENTO COORDINATO
D I S T A N	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
S T A N D A	C	L.R. 61/85
	D	L.R. 61/85
NOTE		1)Il Piano attuativo dovrà porre grande attenzione alla ricomposizione ambientale dell'area attraverso una ridistribuzione dei volumi che ne faciliti l'integrazione con il contesto vegetazionale circostante 2)Grande attenzione dovrà essere posta alla sistemazione definitiva del terreno ed all'equipaggiamento arboreo (a tal fine, vedere Prontuario degli interventi in zona agricola) 3)I caratteri formali degli edifici ed i materiali impiegati dovranno essere in sintonia con le indicazioni del Prontuario per le zone agricole; 4)Sono da evitare le pavimentazioni del terreno realizzate con materiali impermeabili; vanno utilizzati materiali che consentano la permeabilità dell'acqua e l'inerbamento; 5)L'approvazione del Piano Attuativo è subordinata alla soluzione del problema dell'accessibilità all'area.

CENTRO		ONE'	ONE'	ONE'
ZONA		C1.1	C1.2	C1.3
SUPERFICIE (mq.)		22.188(s.f.) ⁶¹	5.690 (s.f.)	68.266_(s.f.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO – PIANO ATTUATIVO	DIRETTO –UMI - PIANO ATTUATIVO	DIRETTO – UMI
INDICE (mc./mq)		/	1.00	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		11.964 ⁶²	5.870	12.760 ⁶³
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50	7.50	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		30%	30%	30%
TIPOLOGIA		UNI-BIFAMILIARE-SCHIERA	CONSEQUENTE ALL'ANTICO	UNI – BIFAMILIARE – SCHIERA CONSEQUENTE ALL'ANTICO
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00 ⁶⁴	10.00 ⁶⁵	10.00 ⁶⁶
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
S T A N D A	C	/	/	/
	D	/	/	/

⁶¹ Variante nr. 22

⁶² Variante nr. 22

⁶³ Variante nr. 22

⁶⁴ Variante nr. 4

⁶⁵ Variante nr. 4

⁶⁶ Variante nr. 4

NOTE	1)Per le aree contrassegnate con l'apposita grafia (n. 11 dell'elenco allegato alle presenti N,T,A) valgono le prescrizioni del P.A. vigente; 2)Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrate; 3)I volumi accessori fino ad un massimo di mc. 100 non concorrono al volume ammissibile; 4)I fabbricati dovranno distare almeno ml. 7.00 da via Giolli; 5)In questa zona la realizzazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune, oppure a vincolo convenzionale di uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle prescrizioni di P.R.G. (strade, aree a verde etc.) 6) La progettazione unitaria sarà notificata a tutti i proprietari dell'intero ambito, e costituirà piano guida di riferimento ed atto di indirizzo per i successivi strumenti urbanistici di attuazione⁶⁷. 7) Relativamente al lotto inedificato di tipo B di cui alla scheda nr. 28 della Variante nr. 14, sia curata l'accessibilità di servizio⁶⁸	1)Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrate; 2)I volumi accessori fino ad un massimo di mc. 100 non concorrono al volume ammissibile; 3)I fabbricati dovranno distare almeno ml. 7.00 da via Giolli 4)La progettazione unitaria sarà notificata a tutti i proprietari dell'intero ambito, e costituirà piano guida di riferimento ed atto di indirizzo per i successivi strumenti urbanistici di attuazione⁶⁹.	1)Per le aree contrassegnate con apposita grafia (n. 17 dell'elenco allegato alle presenti N.T.A.) valgono le prescrizioni del P.A.A vigente 2)I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 da via Castellana 3)I fabbricati dovranno distare almeno ml. 20.00 dal torrente Lastego 4)La sagoma limite lungo via Castellana di mq. 150 dispone di una volumetria massima di mc. 600 5)All'interno dell'UMI lungo Via Castellana è consentito l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mc 600 oltre l'esistente⁷⁰ 6)L'ampliamento previsto per l'attività produttiva nr. 24 è subordinato al raggiungimento dei parametri massimi previsti dal PTRC (art. 41)⁷¹
------	---	---	---

⁶⁷ variante nr. 24

⁶⁸ Variante nr. 14 Prescrizione regionale DGR nr. 715 del 04/03/2005

⁶⁹ variante nr. 24

⁷⁰ Variante nr. 22

⁷¹ variante nr. 14 Prescrizione regionale DGR nr. 715 del 04/03/2005

CENTRO		ONE'	ONE'	ONE'
ZONA		C1.4	C1.5	C1.6
SUPERFICIE (mq.)		248.466_(S.F.) ⁷²	20.290 ⁷³	25.973 ⁷⁴
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO – UMI – PIANO ATTUATIVO	DIRETTO	DIRETTO
INDICE (mc./mq)		/	1.00 ⁷⁵	1.00
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		44.887 ⁷⁶	16.358 ⁷⁷	13.803 ⁷⁸
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50	7.50	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		30%	30%	30%
TIPOLOGIA		UNI-BIFAMILIARE-SCHIERA INTERV. COORDINATO CONSEG. ALL'ANTICO	UNI-BIFAMILIARE	UNI-BIFAMILIARE-SCHIERA
D I S T A N Z A	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00	10.00	10.00
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
S T A N D A	C	/	/	/
	D	/	/	/

⁷² Variante nr . 22

⁷³ Variante nr. 4

⁷⁴ Variante nr . 22

⁷⁵ Variante nr . 22

⁷⁶ Variante nr . 22

⁷⁷ Variante nr . 22

⁷⁸ Variante nr . 22

NOTE	1)I fabbricati dovranno distare da via Asolana almeno 7.00 ml. 2)Nell'U.M.I. sul lato Ovest lungo via Lastego in prossimità dell'incrocio con via Mattarelli, l'edificazione è condizionata alla demolizione con possibilità di ricostruzione, dell'edificio in fregio stradale; il richiedente la concessione Edilizia dovrà cedere gratuitamente al Comune l'area necessaria all'allargamento della viabilità, come indicato in tavola di P.R.G. nr. 13.3.1 3) La costruzione del nuovo fabbricato residenziale di 600 mc previsto dalla Variante al P.R.G. n. 14 in prossimità dell'incrocio con via Mattarelli (vedi scheda nr. 32) è subordinata: •alla cessione da parte del proprietario di una fascia di terreno idonea per l'allargamento della sede stradale; •ricavo di una sola unità abitativa. 4) L'attuazione degli interventi previsti dalla Variante n. 14/2002 all'interno dell'insediamento individuato dal P.R.G. ad est di via Mattarelli (vedi modifica n. 25) è subordinata alla cessione al Comune della fascia di terreno esistente lungo via Asolana, in fregio alla zona D1.2, al fine di consentire l'adeguamento dell'incrocio con via Larga e migliorare complessivamente la visibilità in corrispondenza di tale intersezione stradale.⁷⁹ 5)Nell'UMI sul lato ovest di Via Lastego sul limitare sud della sottozona, l'edificazione è condizionata alla cessione al Comune delle aree a standard come indicate nelle tavole di P.R.G.. Nel lotto di tipo C è consentita l'edificazione di massimo quattro unità abitative. Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrate, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 50 mc, per unità abitativa, non concorrono alla definizione del volume ammissibile⁸⁰ 6)Nell'ambito dell'ex P.L. 13 valgono gli indici del Piano stesso; laddove sono state esaurite le potenzialità edificatorie i cui sopra, per i fabbricati sono consentiti gli interventi di cui all'art. 34 delle NTA.⁸¹	L'edificazione all'interno del nuovo lotto individuato dall'apposita Variante al P.R.G. n. 14/2002 è subordinata alla cessione al Comune della fascia necessaria all'adeguamento di via Larga come evidenziato nella tavola di progetto.⁸² La nuova costruzione dovrà essere realizzata fuori del vincolo di rispetto stradale⁸³	Nella sagome limite è consentita un'altezza massima di ml. 6.50⁸⁴ La sagoma di mq. 150 sul limite Nord-Ovest della zona dispone del volume max di mc. 650; La sagoma di mq. 150 sul limite Nord-Est dispone del volume massimo di mc. 600. All'interno dell'ambito C1/6 localizzato ad est di via S. Pio X sono consentiti esclusivamente gli interventi di nuova edificazione puntualmente individuati nelle tavole di progetto escludendo pertanto l'applicazione dell'indice fondiario previsto in via generale per la zona;⁸⁵ l'estensione della zona è limitata all'inclusione dell'annesso esistente a Sud della viabilità privata⁸⁶
------	---	---	--

79

Variante nr. 14

80

Variante nr. 22

81

Variante nr. 22

82

Variante nr. 14

83

Variante nr. 14 prescrizione regionale DGR nr. 715 del 04/03/2005

84

Variante nr. 4

85

Variante nr. 14

86

Variante nr. 14 – prescrizione espressa in sede di DGR 715 del 04/03/2005

CENTRO		ONE'	ONE'	FONTE ALTO
ZONA		C1.7	C1.8	C1.9
SUPERFICIE (mq.)		27.592 (S.F.)	39.496(s.f.) ⁸⁷	41.433(s.f.) ⁸⁸
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO – UMI	DIRETTO – UMI	DIRETTO
INDICE (mc./mq)		/	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		7.100 ⁸⁹	2.000	6.600 ⁹⁰
ALTEZZA MASSIMA (Ml.)		7.50	7.50	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		30%	30%	30%
TIPOLOGIA		UNI – BIFAMILIARE – SCHIERA- INTERVENTO COORDINATO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO
D I S T A N Z	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.
S T A N D A	C	/	/	/
	D	/	/	/
NOTE		1)I fabbricati dovranno distare dal torrente Lastego almeno 10.00 ml; 2)All'interno dell'ambito soggetto a UMI è ammessa l'edificazione fino ad un massimo di mc. 4.500 3)All'interno dell'ambito soggetto a UMI lungo Via Asolana è ammesso il recupero dell'esistente con un ampliamento massimo di mc 1.000 dell'attuale volume; è prescritta la razionalizzazione degli accessi sulla S.S. 248 Asolana⁹¹	1) I fabbricati dovranno distare da via Montegrappa almeno ml. 10.00	1) Per le aree contrassegnate da apposita grafia (nr. 8 e nr. 15 dell'elenco dei Piani Attuativi allegato alle presente N.T.A.) valgono le prescrizioni del P.A. vigenti 2) l'attuazione degli interventi edificatori all'interno dell'UMI nell'ambito C1.9/2 è subordinata alla cessione al Comune dell'area destinata a parcheggio compresa nell'UMI.⁹²

⁸⁷ Variante nr. 22

⁸⁸ Variante nr. 22

⁸⁹ Variante nr. 22

⁹⁰ Variante nr. 22

⁹¹ Variante nr. 22

⁹² Variante nr. 22

CENTRO		FONTE ALTO	<u>ONE'</u>	<u>FONTE ALTO</u>
ZONA		C1.10	C1.11	<u>C1.12</u>
SUPERFICIE (mq.)		12.240 (S.F.)		Stralciata Variante 22 – Regione Veneto DGRV nr. 1068 del 6-5-2008
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	
INDICE (mc./mq)		1.00	/	
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		3.186	/	
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50	7.5 ML.	
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	
INDICE DI COPERTURA		30%	30%	
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICO	UNI-BIFAMILIARE- CONSEQUENTE ALL'ANTICA	
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	10 ML.	
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	
S T A N D A R D	C	/	∠	
	D	/	∠	
NOTE		I fabbricati dovranno distare da via Montegrappa almeno ml. 7.00	La sagoma limite individuata è destinata esclusivamente al recupero (con un amplia- mento una tantum di 200 mc) del volume del fabbricato rurale esistente lungo la viabilità pubblica (via Monte Grappa) di cui si prevede la contestuale demolizione (G.P. 6). ⁹³ La nuova edificazione, ricupero di volumetria in demolizione, può trovare ubicazione o in aderenza ad Est dell'edificio esistente o in alternativa nella zona limitrofa esterna alle fasce di rispetto (stradale e fluviale) ⁹⁴	

CENTRO		<u>FONTE ALTO</u>
ZONA		<u>C1.13</u>
SUPERFICIE (mq.)		Stralciata Variante 22 – Regione Veneto 1068 del 6-5-2008
MODO IN INTERVENTO		
INDICE (mc./mq)		
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		
ALTEZZA MASSIMA (Ml.)		
Nr. PIANI MAX/MIN		
INDICE DI COPERTURA		
TIPOLOGIA		
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)	
	DAI FABBRICATI (ml.)	
	DAI CONFINI (ml.)	
S T A N D A R D		
NOTE		

CENTRO		<u>FONTE ALTO</u>	<u>FONTE ALTO</u>	<u>ONE'</u>
ZONA		<u>C1.14</u>	<u>C1.15</u>	<u>C1.16</u>
SUPERFICIE (mq.)		Stralciata Variante 22 – Regione Veneto 1068 del 6-5-2008	7.383 (S.F.)	79.190 (S.T.)
MODO IN INTERVENTO			DIRETTO-UMI	DIRETTO
INDICE (mc./mq)			/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)			1.400	/
ALTEZZA MASSIMA (ML.)			6.5 ML.	VEDI PL 6
Nr. PIANI MAX/MIN			2-1	VEDI PL 6
INDICE DI COPERTURA			30%	VEDI PL 6
TIPOLOGIA			UNI-BIFAMILIARE- CONSEQUENTE ALL'ANTICA	VEDI PL 6
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)		7 ML.-SECONDO ALLINEAMENTO PRG	VEDI PL 6
	DAI FABBRICATI (ml.)		10 ML.	VEDI PL 6
	DAI CONFINI (ml.)		5 ML.	VEDI PL 6
S T A N D A R D	C		/	/
	D		/	/
NOTE				1) All'interno della sottozona valgono gli indici dell'ex PL 6; per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie previste dal suddetto PL 6, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 34 delle NTA. ⁹⁵

CENTRO	<u>ONE'</u>	<u>ONE'</u>	<u>ONE'</u>
--------	--------------------	--------------------	--------------------

ZONA		<u>C1.17</u>	<u>C1.18</u>	<u>C1.19</u>
SUPERFICIE (mq.)		8.500 (S.F.)	8.674 (S.T.)	31.417 (S.T.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO
INDICE (mc./mq)		/	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/	/	/
ALTEZZA MASSIMA (ML.)		7.50	VEDI PL 11	VEDI PL 13
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	VEDI PL 11	VEDI PL 13
INDICE DI COPERTURA		30%	VEDI PL 11	VEDI PL 13
TIPOLOGIA		UNI-BIFAMILIARE- CONSEQUENTE ALL'ANTICA	VEDI PL 11	VEDI PL 13
D I S T A N Z	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 33 N.T.A. P.R.G.	VEDI PL 11	VEDI PL 13
	DAI FABBRICATI (ml.)	10 ML.	VEDI PL 11	VEDI PL 13
	DAI CONFINI (ml.)	5 ML.	VEDI PL 11	VEDI PL 13
S T A N D A	C	/	/	/
	D	/	/	/
NOTE			1) All'interno della sottozona valgono gli indici dell'ex PL 11; per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie previste dal suddetto PL 11, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 34 delle NTA.	1) All'interno della sottozona valgono gli indici dell'ex PL 13; per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie previste dal suddetto PL 13, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 34 delle NTA. ⁹⁶

CENTRO	<u>ONE'</u>
ZONA	<u>C1.20</u>
SUPERFICIE (mq.)	Stralciata Variante 22 – Regione Veneto

MODO IN INTERVENTO	
INDICE (mc./mq)	
VOLUME DI PROGETTO (mc.)	
ALTEZZA MASSIMA (MI.)	
Nr. PIANI MAX/MIN	
INDICE DI COPERTURA	
TIPOLOGIA	
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)
	DAI FABBRICATI (ml.)
	DAI CONFINI (ml.)
S T A N D A R D	C
	D
NOTE	

CENTRO	ONE'	ONE'	ONE'
ZONA	C2.1	C2.2	C2.3
SUPERFICIE (mq.)	9796 (s.t.)	6051 (s.t.)	6420 (s.t.)
MODO IN INTERVENTO	PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO
INDICE (mc./mq)	1.00	1.00	1.00
VOLUME DI PROGETTO (mc.)	9.796	6.051	6.420
ALTEZZA MASSIMA (MI.)	7.50	7.50	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN	3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA	30%	30%	30%
TIPOLOGIA	CONSEQUENTE ALL'ANTICO	UNI-BIFAMILIARE- SCHIERA INTERVENTO COORDINATO	UNI - BIFAMILIARE - SCHIERA

D I S T A N - S T A N D A	DALLE STRADE (ml.)	5.00	5.00	5.00
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00 ⁹⁷	10.00 ⁹⁸	10.00 ⁹⁹
	DAI CONFINI (ml.)	5.00	5.00	5.00
S T A N D A	C	L.R. 61/85	L.R. 61/85	L.R. 61/85
	D	L.R. 61/85	L.R. 61/85	L.R. 61/85
NOTE		1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrate; 2) I volumi fino ad un massimo di 100 mc. Non concorrono alla definizione del volume ammissibile; 3) Le superficie territoriali ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con i relativi Piani Attuativi	1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrate; 2) I volumi fino ad un massimo di 100 mc. Non concorrono alla definizione del volume ammissibile; 3) Le superficie territoriali ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con i relativi Piani Attuativi	1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrate; 2) I volumi fino ad un massimo di 100 mc. Non concorrono alla definizione del volume ammissibile; 3) Le superficie territoriali ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con i relativi Piani Attuativi

CENTRO		ONE'	ONE'	ONE'
ZONA		C2.4	C2.5	C2.6
SUPERFICIE (mq.)		16090 (S.T.)	12.209 (S.T.)	/
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO/PIANO ATTUATIVO	VEDI P. DI L. NR. 5	/
INDICE (mc./mq)		1.00 RESIDENZIALE 0.60 COMMERCIALE	3.00	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/	32.373	/
ALTEZZA MASSIMA (ml.)		10.50	VEDI P. DI L. NR. 5	/
Nr. PIANI MAX/MIN		4-1	VEDI P. DI L. NR. 5	/
INDICE DI COPERTURA		35%	VEDI P. DI L. NR. 5	/
TIPOLOGIA		UNI-BIFAMILIARE-SCHIERA INTERVENTO COORDINATO	VEDI P. DI L. NR. 5	/
D I S T A N - S T A N D A	DALLE STRADE (ml.)	7.00	VEDI P. DI L. NR. 5	
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00	VEDI P. DI L. NR. 5	
	DAI CONFINI (ml.)	5.00	VEDI P. DI L. NR. 5	
S T A N D A	C	L.R. 61/85	VEDI P. DI L. NR. 5	
	D	L.R. 61/85	VEDI P. DI L. NR. 5	

⁹⁷ Variante nr. 4

⁹⁸ Variante nr. 4

⁹⁹ Variante nr. 4

NOTE	1)La volumetria complessiva edificabile andrà calcolata sulla base della superficie territoriale al netto dell'area a parcheggio individuata nella cartografia di P.R.G. 2)L'indicazione della piazza pedonale va rispettata dimensionalmente, mentre variazioni possono essere proposte per quanto riguarda la localizzazione e la morfologia di questo spazio; parte della piazza potrà essere utilizzata a parcheggio; 3)La progettazione dovrà tendere a valorizzare la piazza come luogo pubblico attestandovi direttamente le strutture commerciali che potranno essere edificate sul limite della stessa anche con la realizzazione di spazi porticati; 4)La superficie territoriale ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con i relativi Piani Attuativi		Stralciato dalla Regione
------	---	--	--------------------------

CENTRO		FORTE ALTO	FORTE ALTO	FORTE ALTO
ZONA		C2.7	C2.8	C2.9
SUPERFICIE (mq.)		14.930 (S.T.)	30.771	15.566 (S.T.)
MODO IN INTERVENTO		PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO
INDICE (mc./mq)		0.80	0.80 RESIDENZIALE 0.20 COMMERCIALE	0.80
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		11.944	24.617	12.453
ALTEZZA MASSIMA (ML.)		6.50	7.50	6.50
Nr. PIANI MAX/MIN		2-1	3-1	2-1
INDICE DI COPERTURA		25%	30%	25%
TIPOLOGIA		UNI-BIFAMILIARE – SCHIERA – INTERVENTO COORDINATO	UNI-BIFAMILIARE – SCHIERA – INTERVENTO COORDINATO	CONSEQUENTE ALL'ANTICO
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)	5.00 ¹⁰⁰	5.00	5.00
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00	10.00 ¹⁰¹	10.00 ¹⁰²
	DAI CONFINI (ml.)	5.00 ¹⁰³	5.00	5.00
S T A N D A	C	L.R. 61/85	L.R. 61/85	L.R. 61/85
	D	L.R. 61/85	L.R. 61/85	L.R. 61/85

¹⁰⁰ Variante nr. 4
¹⁰¹ Variante nr. 4
¹⁰² Variante nr. 4
¹⁰³ Variante nr. 4

NOTE	1) La superficie territoriale ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con i relativi Piani Attuativi	1)La superficie territoriale ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con i relativi Piani Attuativi; 2)La progettazione dovrà provvedere alla realizzazione di una piazza pedonale di almeno 600 mq., laddove ritenuto urbanisticamente più corretto; all'interno dell'area dovrà essere esclusa il più possibile la circolazione veicolare interna a favore di quelle pedonale attraverso una progettazione degli spazi pubblici orientata in tal senso; 3)La progettazione dovrà tendere alla valorizzazione delle piazze pedonali come luogo pubblico estendendosi direttamente le strutture commerciali sul limite stesso della piazza anche con la realizzazione di spazi porticati	1)La superficie territoriale ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con i relativi Piani Attuativo 2)Per l'area contrassegnata con apposita grafia (nr. 12 dell'elenco dei P.A. allegato alle presenti N.T.A.) valgono le prescrizioni del P.A. vigente
------	--	--	--

CENTRO		FONTE ALTO	FONTE ALTO	One'
ZONA		C2.10	C2.11	C2.12
SUPERFICIE (mq.)		/	11.827 (s.t.)	13.265
MODO IN INTERVENTO		/	Vedi P. di L. nr. 4	PIANO ATTUATIVO
INDICE (mc./mq)		/	0.80	1.00
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/	9.462	13.265
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		/	Vedi P. di L. nr. 4	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		/	Vedi P. di L. nr. 4	3-1
INDICE DI COPERTURA		/	Vedi P. di L. nr. 4	30%
TIPOLOGIA		/	Vedi P. di L. nr. 4	UNI-BIFAMILIARE – SCHIERA – INTERVENTO COORDINATO
D I S T A N Z A	DALLE STRADE (ml.)	/	Vedi P. di L. nr. 4	5.00
	DAI FABBRICATI (ml.)	/	Vedi P. di L. nr. 4	10.00 ¹⁰⁴
	DAI CONFINI (ml.)	/	Vedi P. di L. nr. 4	5.00
S T A N D A	C	/	Vedi P. di L. nr. 4	L.R. 61/85
	D	/	Vedi P. di L. nr. 4	L.R. 61/85

NOTE		Stralciato Regione	1) L'intervento dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata o sovvenzionata; 2) E' consentito un unico punto di accesso su via S. Pio X 3) Il Piano di Lottizzazione dovrà individuare un'ampia fascia di verde alberato, inframmezzato da superfici prative, posta a confine con l'area destinata ad ospitare gli impianti sportivi 4) Venga mantenuta una fascia di inedificabilità lungo il corso d'acqua a norma dell'art. 96 del R.D. 523/1904; 5) Vengano attrezzati gli spazi lungo il corso d'acqua con punti di sosta, panchine, percorso pedonale ecc. 6) Parte dell'intervento dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata o sovvenzionata; l'urbanizzazione dovrà comunque interessare l'intero ambito di zona, in concorso con le proprietà private attualmente comprese nell'ambito stesso.¹⁰⁵
------	--	--------------------	---

CENTRO		ONE'	<i>Fonte Alto</i>	<i>ONE'</i>
ZONA		<i>C2.13</i>	<i>C2.14</i>	<i>C2.15</i>
SUPERFICIE (mq.)		9.514 (S.P.)	15.631 (S.T.)	5.780 (S.T.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO	PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO
INDICE (mc./mq)		/	0.80	1,00
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		720 ¹⁰⁶	12.505	5.780
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		6.50	6.50	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		2-1	2-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		20%	25	30%
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICA	CONSEQUENTE ALL'ANTICA	CONSEQUENTE ALL'ANTICA
DISTANZ	DALLE STRADE (ml.)	7.00	7.00	5.00
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00 ¹⁰⁷	10.00	10.00
	DAI CONFINI (ml.)	5.00	5.00	5.00

¹⁰⁵

variante 24

¹⁰⁶

Variante nr. 22

¹⁰⁷

Variante nr. 4

S T A N D A	C	/	L.R. 61/85	L.R. 61/85
	D	/	L.R. 61/85	L.R. 61/85
NOTE		1) Nelle sagome limite è consentita un'altezza massima di 6.00 ml. ¹⁰⁸	1) La progettazione dovrà provvedere alla realizzazione di una piazza di almeno 600 mq., laddove ritenuto urbanisticamente più corretto, favorendo prioritariamente gli ambiti in grado di esaltare le peculiarità ambientali del sito e/o dare continuità all'assetto urbanistico del PL 26. 2) La superficie territoriale ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con il relativo Piano Attuativo; ¹⁰⁹	1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 100 mc, non concorrono alla definizione del volume ammissibile;
				2) La superficie territoriale ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con il relativo Piano Attuativo; 3) Va realizzata la viabilità di progetto di PRG con demolizione dell'edificio interessato dalla nuova strada. ¹¹⁰ 4) L'attuazione è finalizzata alla realizzazione/potenziamento della viabilità e relative infrastrutturazioni, che potrà essere realizzata in proprio o tramite specifica convenzione con il Comune, in modo da prevedere un complessivo accordo anche con le altre proprietà; chiaramente la realizzazione della citata viabilità deve essere prioritaria.

¹⁰⁸ Variante nr. 5

¹⁰⁹ Variante nr. 22

¹¹⁰ Variante nr. 22

CENTRO		<u>ONE'</u>	<u>ONE'</u>	
ZONA		<u>C2.16</u>	<u>C2.17</u>	
SUPERFICIE (mq.)		2.710 (S.T.)	<u><i>Stralciata Regione Veneto variante nr. 22 DGR 1068 del 6/5/2008</i></u>	
MODO IN INTERVENTO		PIANO ATTUATIVO		
INDICE (mc./mq)		1.00		
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		2.710		
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50		
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1		
INDICE DI COPERTURA		30%		
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICA		
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)	5.00		
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00		
	DAI CONFINI (ml.)	5.00		
S T A N D A R D	C	L.R. 61/85		
	D	L.R. 61/85		

NOTE	1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 100 mc, non concorrono alla definizione del volume ammissibile; 2) La superficie territoriale ed il volume di progetto sono puramente indicativi, faranno fede le quantità individuate con il relativo Piano Attuativo.¹¹¹ 3) L'attuazione è finalizzata alla realizzazione/potenziamento della viabilità e relative infrastrutture, che potrà essere realizzata in proprio o tramite specifica convenzione con il Comune, in modo da prevedere un complessivo accordo anche con le altre proprietà; chiaramente la realizzazione della citata viabilità deve essere prioritaria. La viabilità di accesso e relative infrastrutture, indicata nella zona C2 limitrofa, deve essere assicurata tramite una convenzione tra i proprietari per l'utilizzo comune della stessa, e che deve essere realizzata/accessibile prima della stesura dello strumento Urbanistico, altrimenti la zona non è attuabile.		
------	--	--	--

CENTRO		ONE'	ONE'	FONTE ALTO
ZONA		D1.1	D1.2	D1.3
SUPERFICIE (mq.)		7.791 ¹¹²	222.756 ¹¹³	49.295 (S.T.) ¹¹⁴
MODO IN INTERVENTO		/	/	/
INDICE (mc./mq)		/	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/	/	/
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		8.00	10.50	NON SUPERIORE A QUELLA MASSIMA ESISTENTE
Nr. PIANI MAX/MIN		SECONDO NECESSITA' PRODUTTIVE	SECONDO NECESSITA' PRODUTTIVE	SECONDO NECESSITA' PRODUTTIVE
INDICE DI COPERTURA		50%	50% ¹¹⁵	50% ¹¹⁶
TIPOLOGIA				
D I S T A N Z A	DALLE STRADE (ml.)	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG
	DAI FABBRICATI (ml.)	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG
	DAI CONFINI (ml.)	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG	COME ART. 37 N.T.A. DEL PRG
S T A N D A	C	L.R. 61/85	L.R. 61/85	L.R. 61/85
	D	L.R. 61/85	L.R. 61/85	L.R. 61/85

¹¹² Variante nr. 22

¹¹³ Variante nr. 4

¹¹⁴ Variante nr. 22

¹¹⁵ Variante nr. 4

¹¹⁶ Variante nr. 4

NOTE	1)I fabbricati dovranno distare almeno ml. 30.00 da via Asolana 2)L'ampliamento della zona D1/1 con scheda nr 21 della variante nr. 14, è finalizzato alla realizzazione di una struttura destinata al ricovero ed alla manutenzione dei velivoli ultraleggeri a servizio dell'Associazione Asolo Flight¹¹⁷	1)Per le aree contrassegnate da apposita grafia (n. 18 e 23 dell'elenco P.A. allegato alle presenti NTA) valgono le prescrizioni dei P.A. vigenti 2)Nell'area soggetta ad UMI delimitata a Nord da via Asolana, ad Est da via Larga e a Sud ed Ovest da aree agricole, non è consentita alcuna accessibilità veicolare da via Asolana 3)La viabilità di progetto, così come indicata nelle tavole di P.R.G. va rispettata integralmente; modifiche possono essere proposte qualora i fattori di ordine tecnico o tecnologico ne impediscano la realizzazione o qualora venga proposta una soluzione valida rispetto a quella indicata; 4)L'indicazione del rispetto fluviale sul limite Sud dell'area va inteso come zona da mantenere a verde privato normato dall' art.49 delle N.T.A.¹¹⁸ 5)Gli interventi di nuova edificazione saranno possibili solamente dopo effettuato il riordino idraulico dell'area 6) Per l'edificio indicato nella cartografia di PRG in scala 1:200 con apposita simbologia (asterisco cerchiato) posto lungo Via Asolana, è consentita la destinazione commerciale fino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento, purchè sia rispettata la dotazione di aree a servizi richiesta dalla L.R. 61/85.¹¹⁹	1)i Fabbricati dovranno distare almeno mt. 30 da via Montegrappa 2)Va mantenuta una fscai di rispetto nei confronti del torrente Lastego
------	--	---	--

¹¹⁷ Variante nr. 14

¹¹⁸ Variante nr. 19

¹¹⁹ Variante nr. 22

CENTRO		FORTE ALTO	ONE'	ONE'
ZONA		D1.4	D1.5	D1.6
SUPERFICIE (mq.)		/	173.864 (S.T.)	/
MODO IN INTERVENTO		/	DIRETTO - PIANO ATTUATIVO	/
INDICE (mc./mq)		/	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/	/	/
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		/	10.50	/
Nr. PIANI MAX/MIN		/	SECONDO NECESSITA' PRODUTTIVE	/
INDICE DI COPERTURA		/	50%	/
TIPOLOGIA		/	ISOLATA - IN LINEA	/
D I S T A N Z I E	DALLE STRADE (ml.)	/	COME ART. 37 NTA DEL PRG	/
	DAI FABBRICATI (ml.)	/	COME ART. 37 NTA DEL PRG	/
	DAI CONFINI (ml.)	/	COME ART. 37 NTA DEL PRG	/
S T A N D A R D	C	/	L.R. 61/85	/
	D	/	L.R. 61/85	/
NOTE		Stralciato Regione	1)I Fabbricati dovranno distare almeno mt. 30 da via Castellana; 2)La viabilita' in tavola 13.1 relativa all'ambito di Piano Attuativo, ha carattere indicativo; possono essere proposte soluzioni alternative che in ogni caso devono prevedere un unico accesso verso la strada Provinciale Castellana; 3)L'esecuzione delle opere e l'edificazione dell'area di Piano Attuativo, non potrà avvenire prima della realizzazione di una adeguata viabilità di collegamento con la strada Provinciale Castellana. 4)Non sono consentite pavimentazioni delle aree scoperte impermeabili all'acqua (asfalto, calcestruzzo etc.); vanno utilizzati materiali che consentano l'inerbamento e l'assorbimento da parte del terreno dell'acqua piovana; 5)Vanno piantumati con filari di alberi (pioppi, salici, bagolari, carpini) il perimetro dei lotti verso le aree agricole; 6)Devono essere predisposti idonei sistemi di depurazione per i reflui; 7)Gli interventi di nuova edificazione saranno possibili solamente dopo effettuato il riordino idraulico dell'area	Stralciato Regione

CENTRO	ONE'	ONE'	ONE'
--------	------	------	------

ZONA		D2.1	D2.2	D2.3
SUPERFICIE (mq.)		/	4.600 (s.t.)	/
MODO IN INTERVENTO		/	DIRETTO	/
INDICE (mc./mq)		/	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/	/	/
ALTEZZA MASSIMA (ML.)		/	8.00	/
Nr. PIANI MAX/MIN		/	Secondo Necessita' Produttive	/
INDICE DI COPERTURA		/	50%	/
TIPOLOGIA		/	Isolata – In Linea Intervento Coordinato	/
D I S T A N Z A	DALLE STRADE (ml.)	/	Come art. 38 N.T.A. del P.R.G.	/
	DAI FABBRICATI (ml.)	/	Come art. 38 N.T.A. del P.R.G.	/
	DAI CONFINI (ml.)	/	Come art. 38 N.T.A. del P.R.G.	/
S T A N D A	C	/	L.R. 61/85	/
	D	/	L.R. 61/85	/
NOTE		Stralciato Regione	1) Non sono ammesse le superfici residenziali di cui all'ultimo comma dell'art. 38 delle N.T.A.	Stralciato Regione

CENTRO		ONE'	ONE'	ONE'
ZONA		D2.4	D2.5	D2.6
SUPERFICIE (mq.)		14.951_(S.T.) ¹²⁰	8.120(S.T.)	14.620(S.T.)
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO/PIANO ATTUATIVO	DIRETTO – UMI	PIANO ATTUATIVO
INDICE (mc./mq)		/ - 3.00	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/	/	/
ALTEZZA MASSIMA (ml.)		9.50	9.50	8.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	2-1
INDICE DI COPERTURA		50%	50%	50%
TIPOLOGIA		ISOLATA – IN LINEA INTERVENTO COORDINATO	ISOLATA – IN LINEA INTERVENTO COORDINATO	ISOLATA – IN LINEA INTERVENTO COORDINATO
D I S T A N Z I E	DALLE STRADE (ml.)	7.00	5.00	20.00
	DAI FABBRICATI (ml.)	10.00	10.00	10.00
	DAI CONFINI (ml.)	7.00	5.00	10.00
S T A N D A R D	C	L.R. 61/1985	L.R. 61/1985	L.R. 61/1985
	D	L.R. 61/1985	L.R. 61/1985	L.R. 61/1985

NOTE		1) Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 38 delle N.T.A.; 2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 da via Montegrappa; 3) La Piazza Pedonale potrà essere localizzata laddove ritenuto urbanisticamente più corretto ma dovrà essere collegata anche visivamente con il percorso pedonale indicato nelle tavole di P.R.G. 4) Per il fabbricato lungo via Roma ex biblioteca comunale, è consentito l'ampliamento oltre l'esistente di mc. 500 attraverso la sopraelevazione del corpo più basso e l'aumento sul lato Ovest del sedime dell'edificio allo scopo di rendere simmetrico l'impianto planimetrico dell'edificio; è altresì utilizzabile l'intera volumetria ricompresa nella sagoma dell'edificio.	1) Nell'ambito soggetto ad U.M.I. è ammesso il recupero della volumetria esistente; 2) Sono ammesse le superfici residenziali di cui all'art. 38 delle N.T.A.	1) Gli edifici sulla via Asolana dovranno distare dalla stessa almeno ml. 30.00 2) Gli edifici dovranno distare da torrenti e canali almeno ml. 10.00 3) Non sono ammesse le superfici residenziali di cui all'ultimo comma dell'art. 38 delle N.T.A.
CENTRO		ONE'	ONE'	
ZONA		D3.1	D3.2 ⁽¹²¹⁾	
SUPERFICIE (mq.)		24.050_(S.T.) ¹²²	95.213	
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO – UMI	PIANO ATTUATIVO	
INDICE (mc./mq)		/	Secondo le indicazioni planivolumetriche previste nel progetto allegato alla variante parziale nr. 18	
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		/		
ALTEZZA MASSIMA (ml.)		SECONDO LE NECESSITA' MASSIMO 12.00		
Nr. PIANI MAX/MIN		4-1		
INDICE DI COPERTURA		30%		
TIPOLOGIA		ISOLATA – IN LINEA – BLOCCO INTERVENTO COORDINATO	ISOLATA-IN LINEA INTERVENTO COORDINATO	
DISTANZE	DALLE STRADE (ml.)	10.00	10.00	
	DAI FABBRICATI (ml.)	15.00	15.00	
	DAI CONFINI (ml.)	10.00	10.00	
C		L.R. 61/85	L.R. 61/85	

¹²¹ Variante nr. 18 – zonizzazione stralciata in sede di voto Regionale DGR nr. 716 del 16/03/2005

¹²² Variante nr. 22

	D	L.R. 61/85	L.R. 61/85	
	NOTE	1)nella u.m.i. compresa tra il territorio comunale di San Zenone degli Ezzelini e la S.S. 248, includente la discoteca Niagara, le aree scoperte di pertinenze degli edifici dovranno essere organizzare a parcheggi, verde e percorsi attrezzati, spazi di sosta e relazione. Tali aree dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale, nonché particolarmente curate nella loro realizzazione e successiva manutenzione ¹²³	Permane per la zona la classificazione E1-E2; con DGR nr. 716 del 4/3/2005 è approvato l'intervento secondo la specifica progettazione planovolumetrica della variante nr. 18. Relativamente alla sistemazione della zona pertinenziale sono da considerarsi prescrittive le disposizioni esposte nella proposta progettuale in quanto finalizzate ad effettuare una globale riqualificazione formale dell'ambito interessato; per quanto attiene alle aree a servizi e/o per le infrastrutture (area a parcheggio e viabilità di distribuzione interna etc) queste dovranno essere particolarmente curate nella loro realizzazione, in particolare i materiali delle pavimentazioni dovranno essere permeabili per maggiormente armonizzarsi con l'ambito circostante. Il complesso edilizio che si andrà a realizzare è strettamente legato alla attività alberghiera-ricettiva pertanto inscindibile; analogamente alla metodologia adottata per l'ampliamento delle attività produttive in zona impropria, cui all'art. 30 L. R. 61/85, si dovrà procedere alla stipula di apposita convenzione per il rispetto delle disposte prescrizioni. Dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli enti interessati sulla progettazione definitiva	
	<u>CENTRO</u>	ONE'	ONE¹²⁴	
	<u>ZONA</u>	D4.1	D5.1	
	<u>SUPERFICIE (mq.)</u>	27.790		
	<u>MODO IN INTERVENTO</u>	Piano attuativo	DIRETTO	
	<u>INDICE (mc./mq)</u>	vedi art. 39 bis	/	
	<u>VOLUME DI PROGETTO (mc.)</u>	vedi art. 39 bis	/	
	<u>ALTEZZA MASSIMA (ML.)</u>	vedi art. 39 bis	7.50	
	<u>Nr. PIANI MAX/MIN</u>		3-1	
	<u>INDICE DI COPERTURA</u>	vedi art. 39 bis	10%	
	<u>TIPOLOGIA</u>	Vedi art. 39 bis	ISOLATA-BLOCCO	
<u>D</u> <u>I</u> <u>S</u> <u>T</u> <u>A</u> <u>N</u> <u>Z</u>	<u>DALLE STRADE (ml.)</u>	Vedi art. 39 bis	10.00	
	<u>DAI FABBRICATI (ml.)</u>	Vedi art. 39 bis	10.00	
	<u>DAI CONFINI (ml.)</u>	Vedi art. 39 bis	5.00	
<u>S</u> <u>T</u> <u>A</u> <u>N</u> <u>D</u> <u>A</u>	<u>C</u>	Vedi art. 39 bis	L.R. 61/85	
	<u>D</u>	Vedi art. 39 bis	L.R. 61/85	

¹²³ Variante nr. 6

¹²⁴ Variante nr. 14 – riclassificata zona “per servizi ed impianti di interesse comune”-art. 46-

<u>NOTE</u>	Vedi art. 39 bis	Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni contenute nell'allegato 1 alla D.G.R.V. nr. 4433 del 7-12-1999 "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori stradali di carburante"	
--------------------	-------------------------	---	--

CENTRO		ONE'	FONTE ALTO	<u>ONE</u> ¹²⁵
ZONA		E4.1	E4.2	E4.3
SUPERFICIE (mq.)		26.019 (S.T.) ¹²⁶	17.713 (S.F.)	
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO
INDICE (mc./mq)		/	/	/
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		2.250 ¹²⁷	/	/
ALTEZZA MASSIMA (MI.)		7.50	7.50	7.50
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	3-1
INDICE DI COPERTURA		25%	30%	30%
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICA	CONSEQUENTE ALL'ANTICA	CONSEQUENTE ALL'ANTICA
D I S T A N Z I E	DALLE STRADE (ml.)	10.00	5.00	5.00
	DAI FABBRICATI (ml.)	2H MAX DA FABBRICATI A SUD – 10.00 DA ALTRI	10.00	8710.00
	DAI CONFINI (ml.)	5.00	5.00	5.00
S T A N D A	C	/	/	/
	D	/	/	/
NOTE		1) Le nuove edificazioni sono consentite solo all'interno delle sagome limite graficizzate nella tav. 13.3.1; modificazioni delle sagome limite possono essere consentite per una maggiore integrazione nel contesto circostante	1)Stralciato 2)Valgono inoltre le indicazioni contenute nella scheda d'ambito nr. 7 delle zone agricole	

CENTRO	<u>ONE'</u>	<u>ONE'</u>	<u>ONE'</u>
--------	-------------	-------------	-------------

¹²⁵ Variante nr. 14

¹²⁶ Variante nr 22

¹²⁷ Variante nr. 4

ZONA		<u>E4.4</u>	<u>E4.5</u>	<u>E4.6</u>
SUPERFICIE (mq.)		30.100	16.234	<u>Stralciata Regione Veneto variante nr. 22 DGR 1068 del 6/5/2008</u>
MODO IN INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	
INDICE (mc./mq)		/	/	
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		600	600	
ALTEZZA MASSIMA (ml.)		7.50	7.50	
Nr. PIANI MAX/MIN		3-1	3-1	
INDICE DI COPERTURA		25%	30%	
TIPOLOGIA		CONSEQUENTE ALL'ANTICA	CONSEQUENTE ALL'ANTICA	
D I S T A N Z E	DALLE STRADE (ml.)	5.00	5.00	
	DAI FABBRICATI (ml.)	2H MAX DA FABBRICATI A SUD – 10.00 DA ALTRI	2H MAX DA FABBRICATI A SUD – 10.00 DA ALTRI	
	DAI CONFINI (ml.)	5.00	5.00	
S T A N D A R D	C	/	/	
	D	/	/	
NOTE				

CENTRO	<u>ONE'</u>
--------	--------------------

ZONA		E4.7
SUPERFICIE (mq.)		
MODO IN INTERVENTO		
INDICE (mc./mq)		
VOLUME DI PROGETTO (mc.)		
ALTEZZA MASSIMA (Ml.)		
Nr. PIANI MAX/MIN		
INDICE DI COPERTURA		
TIPOLOGIA		
DISTANZE	DALLE STRADE (ml.)	
	DAI FABBRICATI (ml.)	
	DAI CONFINI (ml.)	
STANDARD	C	
	D	
NOTE		