

## Legenda

Modifiche introdotte con V3 al PRG e approvate con D.G.R.V. 3536 del 6/11/2007 e 2363 del 8/08/2008

Modifiche introdotte con V4 al PRG con parere R. V. n. 159978 del 20/03/2007

Prescrizioni contenute nel DGRV n. 3536 del 06-11-2007 di approvazione ex art. 46 L.R. 61/85

Considerazioni contenute nel parere ULSS alla V4 con prot. 7.1 del 16-11-2006

Modifiche respinte con DGRV n. 3536 del 06-11-2007 e 2363 del 8/08/2008

## CAPO I°- DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 FUNZIONE E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 1) Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale e si realizza o per mezzo degli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) indicati all'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 o per interventi edilizi diretti ( I.E.D.).
- 2) Solo nelle zone indicate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. con apposita simbologia e in quelle indicate dal successivo art. 7 comma 2 (Rif. V2 - 1.6 e 1.7 cartografia), il P.R.G. si attua esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici attuativi; anche in tali zone, pur in mancanza di detti strumenti sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art. 31 L.S. 457/1978.
- 3) Con la concessione edilizia il Sindaco può, su conforme parere della Commissione Edilizia, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale di singoli edifici, anche non soggetti al vincolo di cui alle leggi 1/06/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1497 e non specificatamente classificati e/o vincolati dal P.R.G..

### Articolo 2 ELABORATI DEL P.R.G.

- 1) Sono elementi costitutivi del P.R.G.

A. Tav. 13.1 P.R.G.	-	Intero territorio comunale	(Scala 1:5000)
B. Tav. 13.2 P.R.G.	-	Zone significative	(Scala 1:2000)
C. Norme di attuazione			
D. Regolamento edilizio			
- 2) Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

### Articolo 3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.) COMPARTI EDIFICATORI SOGGETTI A PROGETTO UNITARIO

- 1) Il territorio Comunale, secondo la grafia del P.R.G., è suddiviso nelle zone indicate dall'art. 24 della L.U.R. 61/1985.
- 2) La realizzazione delle previsioni del P.R.G. deve rispettare le disposizioni sia sostanziali che procedurali contenute nelle leggi di materia (segnatamente nella L.U.R. 61/1985 e, per quanto in essa regolato, nella legge urbanistica statale 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni), oltre le prescrizioni contenute nel presente P.R.G. e nel R.E.C.
- 3) All'interno della singola Z.T.O., escluse quelle classificate E ed F, il P.R.G. può individuare singole aree di intervento unitario (a.i.u.), alle quali deve corrispondere un progetto unitario. All'interno delle a.i.u. la realizzazione del P.R.G. deve aver luogo attraverso un progetto unitario e con una sola istanza di concessione edilizia. Qualora all'interno delle a.i.u. siano individuate dalle tavole di P.R.G. aree a parcheggio, a verde pubblico e a strade, il rilascio della concessione d'uso è subordinato alla loro realizzazione.

- 4) Le tavole di P.R.G. possono indicare aree da assoggettare a intervento edilizio diretto con progettazione unitaria e con una sola istanza di concessione edilizia.

#### **Articolo 4 PIANI DI RECUPERO**

- 1) Le zone degradate del territorio sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e possono esserlo con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della L.S. 457/1978, in vista dell'approvazione del piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- 2) Gli interventi di cui alle lettere c e d dell'art. 31 L.S. 457/1978, possono essere attuati anche mediante demolizione e la ricostruzione di edifici, col mantenimento della volumetria edificata preesistente, purché siano previsti dal Piano di Recupero, che dovrà comunque prevedere le modifiche necessarie per il rispetto degli allineamenti.  
Sono comunque da rispettare i gradi di intervento nell'edificato previsti nelle planimetrie di Piano.
- 3) Il piano di recupero anche di iniziativa privata, che non preveda aumenti di volume complessivo edificato, può prevedere il mantenimento delle preesistenti distanze dai confini e tra fabbricati, purché sia assicurata l'igiene e la salubrità degli edifici e l'ordinato assetto dell'area interessata.

### **CAPO II° - INTERVENTI EDILIZI**

#### **Premessa**

Tutti gli interventi realizzabili in attuazione della Variante 1<sup>A</sup> al P.R.G. approvata con Delibera G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 devono rispettare tipologie, forme e materiali come da tradizione costruttiva locale.<sup>1</sup>

Per gli stessi deve altresì essere verificata ed assicurata la compatibilità per i seguenti aspetti:

- compatibilità fra nuove aree residenziali ed insediamenti produttivi e/o zootecnici esistenti. E' evidente che l'individuazione di aree residenziali in vicinanza di attività produttive o zootecniche esistenti può comportare un onere per l'azienda che deve rendersi "compatibile" con il contesto, ma potrebbe anche comportare un non completo utilizzo delle possibilità insediative, in quanto alcune emissioni derivanti dalle attività non possono essere eliminate del tutto.
- compatibilità del sistema di smaltimento dei reflui: per le aree non servite da pubblica fognatura è necessario che sia preventivamente verificata la possibilità di smaltimento sul suolo degli scarichi civili (valutazione idro-geologica).
- compatibilità con le zone di rispetto approvvigionamenti idro-potabili (pozzi, ma anche sorgenti). Si ricorda quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. 236/88.<sup>2</sup>

Per tutte le aree considerate dalla variante, come del resto su tutto il territorio comunale, vanno prescritte le indagini geologiche e geotecniche a norma del D.M. 11/3/88.<sup>3</sup>

#### **Articolo 5 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

- 1) Gli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. vengono definiti dal presente articolo. Il numero d'ordine attribuito a ciascuna categoria di intervento va riferito alle tavole di P.R.G. ricavandone, per gli edifici indicati, il tipo di intervento ammesso.
- 2) Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:
- a) per **rinnovo** si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso;
  - b) per **ripristino** si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi colassati, irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
  - c) per **sostituzione** si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;
  - d) per **superfetazioni** devono intendersi le aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche o di abitabilità, nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi, sia pubblici che privati.
- 3) In tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, è obbligatorio predisporre parcheggi privati ai sensi dell'art. 18 della L.S. 765/1967 nelle seguenti quantità riferite alla superficie utile S.u. (Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra,

<sup>1</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 231 - raccomandazioni generali

<sup>2</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 231 - parere U.L.S.S.

<sup>3</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 230 - 231 - parere Direzione Regionale Geologia

misurate al netto di muratura, pilastri, tramezzi, scale interne, ascensori, logge, balconi, porticati, cantine, soffitte, volumi tecnici, autorimesse, annessi rustici e sottotetti non abitabili):

- per fabbricati residenziali: un posto auto coperto per appartamento anche moncamera e comunque non meno di mq. 15,00 per ogni 100 mq. di Su;
- per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 20 per ogni 100 mq. di Su;
- per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400: mq. 15 ogni 100 mq. di Su di vendita;
- per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto macchina ogni due camere e comunque non meno di mq. 10 ogni 100 mq. di Su;
- per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 100 ogni 100 mq. di Su;
- per attività direzionali e simili: mq. 30 ogni 100 mq. di Su.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio di manovra degli automezzi.

Le aree destinate a parcheggio privato devono essere vincolate all'uso specifico con apposita indicazione negli elaborati relativi alla destinazione d'uso e con costituzione di vincolo o servitù a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

#### 4) MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.

#### 5) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e la superficie delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro.

#### 6) RESTAURO (RS) - CATEGORIA 1 -

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro pertanto prevedono o consentono:

- a) il ripristino e la conservazione dell'impianto distributivo originale;
- b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali (scale);
- c) il ripristino o la conservazione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- d) la conservazione e/o il ripristino del sistema strutturale originale;
- e) l'eventuale sostituzione delle parti strutturali non recuperabili, senza modificarne posizione e, per quanto possibile, tipo di materiale;
- f) il divieto di traslazione dei solai e di variazione dell'altezza di gronda e del colmo degli edifici, con conseguente divieto di modifica all'impianto volumetrico e all'involucro esterno dell'edificio;
- g) l'eliminazione delle superfetazioni;
- h) il restauro e il ripristino dei fronti esterni con particolare attenzione alla dimensione originale dei fori ed ai loro allineamenti;
- i) la conservazione e il ripristino degli spazi liberi esterni; in particolare corti, slarghi, percorsi privati o pubblici, giardini, orti;
- l) l'installazione di servizi igienici e servizi di cucina eventualmente mancanti, illuminati e aerati naturalmente o artificialmente, ogni intervento essendo comunque operato con il metodo e la cautela del restauro scientifico;

m) l'uso di tecniche e materiali tradizionali, e in particolare:

- per le murature, archi, volte e pilastri: pietra, mattoni faccia a vista con mattoni di recupero opportunamente selezionati o materiali diversi opportunamente intonacati;
- per i solai e i tetti: strutture in legno;
- per quanto riguarda il ripristino dei tetti va rigorosamente mantenuta la pendenza originale, o comunque va uniformata a quella degli edifici antichi vicini;
- deve essere mantenuto il numero delle falde;
- i telai delle porte e delle finestre devono preferenzialmente essere in legno verniciato; la chiusura deve essere fatta con oscuri in legno a una o due ante verniciati;
- sono in ogni caso vietati avvolgibili o simili; è consentito l'uso di inferriate al piano terra;
- per eventuali intonaci esterni vengono usate tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso con il solo vincolo dell'accertata compatibilità della nuova destinazione con l'edificio esistente.

## 7) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

### 7.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MANTENIMENTO SAGOMA ESISTENTE - CATEGORIA 2 -

Tale tipo di ristrutturazione non consente aumenti di volume e modifiche dell'altezza, tranne quanto specificato nei punti successivi, e si applica agli edifici di valore storico e ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma esistente prevedono:

- a) il mantenimento delle strutture verticali-perimetrali attraverso il loro ripristino con le tecniche del restauro senza alterazione delle loro caratteristiche originali;
- b) la sostituzione di parti strutturali verticali interne, quali setti portanti, pilastri e architravi;
- c) la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni contenute delle quote di intradosso degli stessi;
- d) il mantenimento della pendenza originale delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con recupero per quanto possibile di quelli vecchi; è ammesso il riordino delle falde dei tetti a giudizio insindacabile della C.E.C. integrata espresso all'unanimità ferma restando la pendenza originaria e come edificazione circostante;<sup>4</sup>
- e) la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate;
- f) il rispetto fra i vuoti e i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata;
- g) eventuali parziali modifiche dei fori che non alterino l'immagine dei fronti e l'unitarietà dei prospetti;
- h) l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali;
- i) la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro;
- l) il divieto dell'uso di avvolgibili o simili;
- m) l'eventuale uso di inferriate al piano terra;
- n) l'uso di eventuali intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali;
- o) il divieto di usare graffiati e intonaci plastificati.

## 8) AMPLIAMENTO (A)

L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento, il volume dell'edificio esistente, nei limiti consentiti dalle norme della zona omogenea di appartenenza o anche in deroga a queste qualora il P.R.G. dia specifiche indicazioni volumetriche relativamente agli ampliamenti consentiti.

L'obiettivo prioritario dell'intervento è la riqualificazione formale dell'edificio, da perseguire, non solo con interventi sull'involucro del volume edilizio, ma anche sulla sua area di pertinenza, mediante opere di pavimentazione, piantumazione arborea, ecc.

L'intervento può prevedere, nell'ottica sopra menzionata, la demolizione delle parti non più recuperabili per degrado dell'edificio e la loro ricostruzione secondo i parametri sopra esposti, ed alle seguenti condizioni:

- a) l'involucro murario esterno, la copertura, la forometria, devono essere realizzati secondo le tipologie e con i materiali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) devono essere conservati e ripristinati gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Negli interventi di ampliamento di edifici qualificati come beni culturali, l'involucro murario esterno, la copertura, la forometria devono essere realizzati secondo le tipologie e con i materiali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale locale.

In relazione alle diverse situazioni sono previste cinque categorie di ampliamento.

### 8.0 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO - CATEGORIA 3 -

Tale tipo di ristrutturazione consente l'ampliamento dell'edificio fino ai limiti consentiti dalla Z.T.O. di appartenenza; per le Z.T.O. "A" l'ampliamento massimo consentito è del 20% del volume esistente e comunque con obbligo di redigere apposito S.U.A. (P.d.R.)<sup>5</sup>

### 8.1 AMPLIAMENTO PER SOPRAELEVAZIONE (A1) - CATEGORIA 4 -

L'ampliamento in altezza consente la sopraelevazione di un piano dell'edificio fino ad un massimo di tre piani fuori terra.

Il perimetro della sopraelevazione deve sovrapporsi al perimetro delle strutture portanti verticali sottostanti.

### 8.2 AMPLIAMENTO TRASVERSALE (A2) - CATEGORIA 5 -

L'ampliamento trasversale consente di aumentare la larghezza del corpo di fabbrica lungo l'asse trasversale fino al limite massimo del raddoppio dello spessore esistente.

L'ampliamento trasversale è applicabile solo ai fabbricati a corpo semplice (spessore di una stanza ed

<sup>4</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

<sup>5</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

eventuale corridoio).

### **8.3 AMPLIAMENTO LONGITUDINALE (A3) - CATEGORIA 6 -**

L'ampliamento longitudinale consente di aumentare la lunghezza del corpo di fabbrica lungo il suo asse longitudinale.

La lunghezza massima dell'ampliamento ammissibile è riportata nelle tavole di P.R.G.; se questa non è riportata è ammessa la lunghezza massima di ampliamento corrispondente a un modulo edilizio, intendendosi per modulo edilizio la lunghezza media dei solai in opera nell'edificio assoggettato ad ampliamento.

L'altezza dell'ampliamento può essere uguale, oppure più alta di un piano, oppure più bassa di un piano di quella del fabbricato assoggettato ad ampliamento; comunque non sono mai consentiti più di tre piani fuori terra. Le tavole di P.R.G. possono indicare l'altezza massima dell'ampliamento.

La lunghezza massima dell'ampliamento è di ml. 12,00; sono ammessi sfalsamenti rispetto ai fronti del fabbricato esistente, con limite massimo pari alla metà della larghezza di quest'ultimo.

### **8.4 AMPLIAMENTO A PETTINE - CATEGORIA 7 -**

L'ampliamento a pettine consiste la realizzazione di corpi ortogonali rispetto al fabbricato principale, con le seguenti limitazioni:

- l'altezza massima dell'ampliamento non deve superare quella del fabbricato principale;
- l'ampliamento deve essere a corpo semplice e quindi la larghezza massima non può essere superiore a ml. 6,00;
- la lunghezza massima dell'ampliamento non può superare la lunghezza del fronte principale e comunque deve essere inferiore a ml. 10,00;
- la distanza minima fra due corpi di fabbrica successivi, collegati a pettine allo stesso fabbricato principale deve essere uguale a 1,5 volte l'altezza del corpo e pettine più alto, con limite minimo di ml. 10,00.

## **9) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)**

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si riferiscono agli edifici esistenti in contrasto con l'ambiente circostante e che non presentano caratteristiche meritevoli di conservazione; o anche ad edifici in condizioni di tale fatiscenza da renderne impossibile il recupero.

Qualora la demolizione sia totale, o comunque tale da non lasciare vincoli strutturali abitativi (solai, pareti con finestre, porte o altre aperture) i nuovi locali dovranno essere conformi al disposto del Decreto Ministero della Sanità (D.M.S.) 5 luglio 1975. Qualora i locali ricostruiti, causa la persistenza di vincoli strutturali nella parte non demolita, non possedessero i requisiti di cui al citato D.M.S., dovranno comunque essere ritenuti salubri, a giudizio del responsabile del Settore Igiene Pubblica o suo incaricato.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione consistono nella demolizione, parziale o totale del fabbricato esistente e nella ricostruzione di un nuovo fabbricato nell'area di sedime del fabbricato demolito.

Il P.R.G. può definire gli "ambiti di edificazione obbligatori" intendendo con tale dizione le aree all'interno delle quali devono essere obbligatoriamente collocati gli edifici per i quali è ammessa la ricostruzione e per i quali il P.R.G. può indicare anche le altezze massime ammissibili e l'orientamento delle falde.

Le concessioni a demolire un edificio saranno rilasciate unitamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire.

Non potrà essere rilasciata la concessione di abitabilità per la nuova costruzione, se prima non si sarà provveduto alla demolizione del fabbricato preesistente.

Sono previste tre categorie di intervento.

### **9.1 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO (DR1) - CATEGORIA 8 -**

È ammessa la demolizione con ricostruzione senza aumento di volume.

L'intervento è ammissibile alle seguenti condizioni

- a) l'involucro murario esterno, la copertura, la forometria, devono essere realizzati secondo le tipologie e con i materiali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) devono essere conservati e ripristinati gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

### **9.2 DEMOLIZIONE E RICOSTR. CON AUMENTO PERCENTUALE DI VOLUME (DR2) - CATEGORIA 9 -**

È ammessa la demolizione con ricostruzione con aumento parametrico del volume demolito fino ad un massimo del 20% di questo, con le stesse condizioni dell'intervento definito come categoria 8.

### **9.3 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON I PARAMETRI DELLA Z.T.O. (DR3) - CATEGORIA 10 -**

È ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio nel rispetto degli indici nella zona territoriale omogenea di appartenenza dell'edificio demolito.

## **10) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)**

Gli interventi di demolizione si riferiscono ad edifici, privi di caratteristiche meritevoli di conservazione, che hanno occupato aree che, nella struttura territoriale originaria rappresentano spazi funzionalmente vitali, o che si sono costituiti come volumi morfologicamente incompatibili con gli edifici antichi.

Le demolizioni indicate nelle tavole di P.R.G. devono essere inderogabilmente eseguite prima del rilascio di qualunque concessione d'uso relativa ad unità catastali che le includano alla data di adozione del P.R.G.. Sono previste due categorie di intervento.

#### **10.1 DEMOLIZIONE PARZIALE (D1) - CATEGORIA 11 -**

Comporta la demolizione di parti del fabbricato (superfacciatezze, ampliamenti, ecc.) o di elementi costruttivi particolari (ringhiere, terrazze, sporti, ecc.) in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'edificio o del tessuto edilizio circostante.

#### **10.2 DEMOLIZIONE TOTALE (D2) - CATEGORIA 12 -**

Comporta la demolizione totale dell'edificio al quale si riferisce.

### **11) NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Sono previste tre categorie di nuova costruzione.

I nuovi locali dovranno essere conformi al disposto del D.M.S. 5 luglio 1975

#### **11.1 NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO (NC1) - CATEGORIA 13 -**

Per questi interventi le tavole di P.R.G. possono indicare con apposita simbologia, i seguenti elementi

- il perimetro dell'area interessata all'intervento, sulla cui superficie vengono applicati i parametri urbanistici della zona territoriale omogenea di appartenenza;
- gli ambiti di edificazione indicanti il perimetro al cui interno deve obbligatoriamente essere posta la superficie coperta del fabbricato;
- gli allineamenti obbligatori.

L'involucro murario esterno la copertura e la forometria devono essere realizzati secondo le tipologie caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale.

#### **11.2 NUOVA COSTRUZIONE SENZA PRESCRIZIONI FORMALI (NC2) - CATEGORIA 14 -**

Per questi interventi il P.R.G. indica con apposita grafia il perimetro dell'area interessata all'intervento, sulla cui superficie vengono applicati i parametri urbanistici della zona territoriale omogenea di appartenenza.

#### **11.3 NUOVA COSTRUZIONE CON PRESCRIZIONI VOLUMETRICHE (NC3) - CATEGORIA 15 -**

Per questi interventi il P.R.G. indica con apposita grafia la posizione di massima dell'edificio consentito, la sua tipologia e il volume massimo edificabile che può anche essere diverso dal limite massimo consentito dai parametri della zona omogenea di appartenenza.

## **CAPO III° - LE ZONE RESIDENZIALI**

### **Articolo 6 NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI (A.B. e C.)**

- 1) Le zone residenziali hanno destinazione abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, laboratori a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e al piano primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'articolo 216 T.U.L.S., rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene o al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della C.E.C. e del Responsabile al Settore Igiene Pubblica o suo incaricato.
- 2) Le attività produttive esistenti in zona residenziale alla data di adozione del P.R.G. sono normate dagli artt. 13 - 14 - 15 - 16 delle presenti N.T.A.
- 3) La concessione edilizia per attività produttive in zona residenziale, qualora rilasciata, va garantita da un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 4) Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.
- 5) Le aree definite a orti o giardini privati non sono edificabili; ~~non concorrono alla definizione del volume edificabile~~ e devono essere sistemate e mantenute a verde.  
Sono consentite le strutture accessorie di cui all'art. 32, commi 2 e 3, serre, ricovero attrezzi da giardino, ecc., con edificazione in aderenza<sup>6</sup> nonché sportive di uso privato prive di copertura.

Nell'urbanizzazione delle aree residenziali le infrastrutture (viabilità,...) e standard (verde, parcheggi,...) vanno

<sup>6</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

collocati nella porzione di area residenziale a ridosso delle zone produttive eventualmente esistenti, individuando opportuni interventi di mitigazione (alberatura a foglia persistente,....) per polveri, rumore,.... in modo da mantenere i nuovi edifici residenziali il più possibile discosti dai siti produttivi <sup>7</sup>.

#### **PRESCRIZIONI ex DGRV 3536 del 6-11-2007**

Gli eventuali edifici vincolati ex L. n. 1089/39 con decreto di vincolo, rispetto al grado di intervento assegnato prevale quanto previsto dal decreto di vincolo stesso. Sia per i suddetti edifici che relativamente a quelli vincolati ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4, 11 della ex legge 1089/39 e degli articoli 26 e 27 del R.D. n. 363/13 (trasfusi prima nel D. Lgs. 490/99 e poi nel D. Lgs 42/2004), dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno del C.S. o comunque individuati nelle restanti zona, contrade, edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, devono essere fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento dei paramenti esterni.

Al fine della salvaguardia dell'ambiente, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade (aree di manovra o parcheggi, piazzali) devono essere mantenuti a verde, ed il terreno dovrà essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Inoltre dovrà essere particolarmente curata e posta attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni al fine di consentire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

### **Articolo 7            ZONE A (ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE)**

- 1) Sono costituite da insediamenti aventi caratteristiche storiche ed ambientali di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza, individuate come centri storici, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31/05/80 n° 80.  
Si individuano le seguenti sottozone:
  - a)            A1. CENTRO STORICO  
Comprendono gli insediamenti aventi carattere urbano.
  - b)            A2. CONTRADE  
Comprendono gli insediamenti delle contrade, dove originariamente hanno trovato collocazione sia la residenza che le attrezzature destinate all'attività agricola.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto secondo le categorie di intervento indicate nella tavole di progetto, secondo le definizioni di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.. In assenza di indicazioni sul tipo di intervento ammissibile, prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sono consentiti solo gli interventi delle Categorie 1 e 2, così come definite dall'art. 5 delle presenti norme.
- 3) In sede di rilascio della concessione edificatoria, il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., potrà imporre la rimozione delle superfetazioni.
- 4) Il progetto edilizio dovrà definire rigorosamente le sistemazioni esterne nell'ambito di pertinenza dell'edificio, attraverso particolari costruttivi in scala adeguata, con particolare riferimento ai materiali di cui è prevista l'utilizzazione e alle piantumazioni arboree.
- 5) Le previsioni di intervento edilizio diretto contenute nelle tavole di P.R.G. potranno essere modificate da uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in variante al P.R.G..
- 6) Gli S.U.A. devono prevedere i seguenti parametri edificatori

#### **A - ZONE A1 - CENTRO STORICO**

- a            -indice fondiario mc/mq. 2,5
- b            -massimo rapporto di copertura % 30
- c            -numero massimo dei piani per nuove costruzioni e ampliamenti per sopraelevazione n° 3
- d -            -distanze minime per ampliamenti: norme di codice civile, è comunque obbligatorio il progetto planivolumetrico
- e            -distanze minime per le nuove costruzioni:
  - dai confini ml. 5,00 salvo accordi tra confinanti regolarmente registrati e trascritti <sup>8</sup>
  - dai fabbricati ml. 10,00 o in aderenza con pareti cieche
  - dalle strade ml. 5,00
- f            -altezza massima per le nuove costruzioni ml. 10,00

#### **B - ZONE A2 - CONTRADE**

<sup>7</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - 165 parere ULSS

<sup>8</sup> Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

- a -gli interventi edilizi sono quelli specificatamente previsti dalle tavole di P.R.G.
- b -altezza massima per le nuove costruzioni ml. 10,00
- c -numero massimo dei piani per ampliamenti per sopraelevazione e nuove costruzioni n° 3
- d -distanze come ai punti d ed e del precedente punto A

#### RIFERIMENTI ALLA CARTOGRAFIA

- V1 - 1.3** Per l'intervento puntuale in Contrada Piani (Z.T.O A2/1), relativo all'individuazione di un piccolo edificio con assegnazione della categoria 4 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A., viene permesso il completamento dell'edificio in questione portando all'interno il vano scala e realizzando un vano in più (mc. 150). Inoltre all'edificio adiacente viene assegnata la categoria 2 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.<sup>9</sup>
- V1 - 1.4** Per l'intervento puntuale in Calvene Centro (Z.T.O A1/9), relativo all'individuazione di una porzione di edificio con assegnazione della categoria 4 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A., viene permesso l'ampliamento sopraelevazione dell'edificio in questione (mc. 50).<sup>10</sup>
- V1 - 2.1** Per l'intervento puntuale di nuova edificazione in Calvene Centro (Z.T.O. A1/1) secondo la categoria 15 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. (mc. 600 - H m.6,5) si prescrive il rispetto delle tipologie, forme e materiali come da tradizione costruttiva locale, data la vicinanza di edifici storici.<sup>11</sup>
- V1 - 2.2** Per l'intervento puntuale in Calvene Centro (Z.T.O A1/5), relativo alla modifica della categoria di un edificio a due piani (cat. 2), circondato da edifici con possibilità di sopraelevazione fino a tre piani (cat. 4), viene consentito l'ampliamento per sopraelevazione (mc. 150) mediante l'assegnazione allo stesso della categoria 4 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.<sup>12</sup>
- V2 - 1.1** Per l'intervento puntuale in Z.T.O. A1/18 (Via Bissoli ), relativo all'individuazione di un edificio con assegnazione della categoria di intervento n° 6 al fine di consentire l'ampliamento individuato graficamente sul retro dell'edificio (vol. di progetto mc. 150), si prescrive la riqualificazione tipologica dell'edificio esistente <sup>13</sup>.
- V2 - 1.2** Con l'intervento puntuale in Z.T.O. A1/10 (Calvene Centro) viene assegnata la categoria di intervento n° 4 ad un edificio esistente (ex cat. n° 2) per consentire la sopraelevazione del piano sottotetto e l'allineamento dei volumi sul retro (vol. di progetto mc. 250).
- V2 - 1.3** Per l'intervento puntuale in Z.T.O. A1/11(Via Vignola), relativo all'individuazione di un edificio con assegnazione della categoria di intervento n° 4 al fine di consentire la sopraelevazione del piano sottotetto uniformando le falde con quelle dell'edificio adiacente (vol. di progetto mc. 250), si prescrive la riqualificazione architettonica dell'edificio <sup>14</sup>.
- V2 - 1.5** Per l'intervento puntuale in Z.T.O. A1/7 (Via Bisozzo), relativo all'assegnazione della categoria di intervento n° 4. ad un edificio esistente (ex cat. 2) per consentirne la sopraelevazione (vol. di progetto mc. 250), si prescrive la riqualificazione tipologica dell'edificio esistente con h. max come edificio adiacente a Sud <sup>15</sup>.
- V2 - 1.6** Gli interventi puntuali nella cortina edilizia oggetto di Variante 2 (Z.T.O. A1/3) sono assoggettati alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero. Viene assegnata a tutti gli edifici la categoria di intervento n° 6 per consentire un ampliamento, individuato graficamente sul retro della cortina edilizia, e prevista la demolizione di un rudere che chiude la corte; il Piano di Recupero dovrà individuare l'ampliamento della viabilità di accesso (vol. di progetto mc. 2000).
- V2 - 1.7 e V3 - 1.13** L'intervento puntuale in contrada Bordogni (Z.T.O A1/8), relativo alla costruzione di una autorimessa (3 garages - categoria di intervento n° 15 - vol. mc. 160 - **dimensioni max m. 10xm.6x** h. max m. 3) è assoggettato alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero che preveda la sistemazione del cortile con l'ampliamento dello spazio pubblico per migliorare la viabilità della zona, limitando lo spazio privato a quanto necessario alla sosta delle auto davanti alla prevista autorimessa, e lo spostamento del capitello in posizione laterale ma sempre fruibile dallo spazio pubblico, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dei materiali tipici delle contrade calveniesi. <sup>16</sup>
- V2 - 2.11** Con l'intervento puntuale in Z.T.O. A1/10 (Calvene Centro) viene rettificato il perimetro di zona ampliando l'incrocio stradale tra la via principale e Via Postilliera.
- V3 - 1.1** Vedi scheda di progettazione n. 1 (D.G.R.V. 2363 8/08/2008)
- V3 - 1.7** Vedi scheda di progettazione n. 2 (D.G.R.V. 2363 8/08/2008)

9 Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

10Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

11Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

12Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

13Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - Int. Puntuali sugli edifici

14Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - Int. Puntuali sugli edifici

15Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - Int. Puntuali sugli edifici

16Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A. + Int. Puntuali

## Articolo 8 ZONE B e C1 (ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO)

- 1) Consentono il completamento dell'utilizzazione delle zone già impegnate dalla residenza; il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.
- 2) Nei lotti ineditati è consentita la costruzione di nuovi volumi edilizi secondo la categoria di intervento n° 14 fissata dall'art.5 delle presenti N.T.A.: "Nuova costruzione senza prescrizioni formali NC2", con le eventuali condizioni integrative fissate dalle tavole di P.R.G.

Per le nuove costruzioni devono essere previste aree da destinare a parcheggio aperto al pubblico nella misura minima di mq. 5/150 mc. di volume edificato.

- 3) sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a -indice fondiario massimo mc/mq. 1,5
  - b -massimo rapporto di copertura % 30
  - c -altezza massima per nuove costruzioni ml. 7,5, corrispondente a massimo 2 piani fuori terra, per ogni unità edilizia, per una porzione di edificio di superficie massima pari a mq. 30, è ammessa l'altezza massima di m. 9,00, corrispondente a massimo 3 piani fuori terra, sempre nel rispetto delle tipologie classiche tipiche della zona e con l'utilizzo di materiali tradizionali;
  - d -distanze minime (sia per gli ampliamenti che per nuove costruzioni):
    - dai confini ml. 5,00 salvo accordi tra confinanti regolarmente registrati e trascritti <sup>17</sup>
    - dai fabbricati ml. 10,00
    - dalle strade ml. 5,00 fatti salvi, nel caso di ampliamenti che non comportano avanzamento rispetto al fronte stradale, gli allineamenti orizzontali e verticali con l'edificio/i preesistente/i, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia.
  - e -tipologie ammesse:
    - edifici isolati
    - edifici a schiera
- 4) Per le aree individuate nelle tavole di Piano con opportuna grafia è fatto obbligo della preventiva analisi geologica prima del rilascio della concessione ad edificare.
- 5) Nella z.t.o. C1/14 modificata con V4 al P.R.G. l'edificazione dell'unità minima di intervento di mc. 1.200 è subordinata alla cessione gratuita al Comune di tutta la parte rimanente della proprietà (mapp. 1225 e 1228 del fg. 4), corrispondente al nuovo lotto edificabile per mc. 800 e a una porzione di zto F3.1/9, quale quota parte delle opere di urbanizzazione.
- 6) Nella z.t.o. C1/14 la realizzazione dell'incremento di volume concesso (+ mc.300) con Var.4 al P.R.G. nel lotto edificabile compreso nell'area di intervento unitario di cui all'art. 3, su cui è prevista l'edificazione di una unità edilizia di mc. 1.100, è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 7)
- 8)

### RIFERIMENTI ALLA CARTOGRAFIA

- V1 - 1.2** Con l'intervento puntuale in Z.T.O. "C1/19 (contrada Grumale) viene individuata una tezza adiacente ad un edificio di interesse ambientale e assegnata la categoria di intervento n° 9 (demolizione e ricostruzione con aumento percentuale di volume Dr2). Viene permesso l'incremento volumetrico del 20% con vincolo tipologico, per poter realizzare due piani abitabili, modificando l'andamento delle falde del tetto e l'estensione dell'area di pertinenza.<sup>18</sup>
- V1 - 2.3** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in Z.T.O. "C1/8" (loc. Bordogni) relativo alla individuazione di un nuovo lotto edificabile (mc. 800) secondo la categoria 15 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. viene conseguentemente ridefinita l'ubicazione dell'area F3.1 destinata a verde attrezzato.<sup>19</sup>
- V1 - 2.4** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in Z.T.O. "C1/9" (loc. Calvene Centro) relativo alla modifica del perimetro dell'area a parcheggio viene conseguentemente espansa la Z.T.O. "C1/9" di 50 mq. (mc.75) e ridefinita l'area F1/3 destinata all'istruzione.<sup>20</sup>
- V1 - 2.5** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in Z.T.O. "C1/4" (loc. Calvene Centro) viene eliminato l'obbligo di progettazione unitaria.<sup>21</sup>
- V1 - 2.6** Per quanto concerne l'ampliamento del lotto di pertinenza dell'attività produttiva da confermare ubicata all'estremità Nord della Z.T.O. "C1/12 (fabbricato ex Corner)" si prescrive che in tale area sia preclusa l'edificazione per problematiche di carattere geologico.  
A tal proposito si riportano le considerazioni espresse in sede istruttoria dalla Direzione Regionale di

<sup>17</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

<sup>18</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

<sup>19</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

<sup>20</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

<sup>21</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

Geologia: "La zona prevista per l'ampliamento di attività produttiva era stata fatta oggetto di osservazioni nel precedente parere emesso con il n° 3792 il 9/6/89 per l'approvazione dello strumento urbanistico generale. Nell'area era stata sconsigliata l'edificazione in quanto ricadente su scarpata in terreni dotati di scarsa coesione e non in grado di sopportare scavi di sbancamento.

Si é, pertanto, dell'opinione di confermare tale parere; l'eventuale ampliamento del fabbricato sottostante, comunque, potrà essere realizzato limitando al massimo gli scavi, per ricavare il piano di posa delle fondazioni e dovrà prevedere la messa in opera di un adeguato sistema di contenimento provvisorio, per non innescare processi di decompressione della scarpata a scapito anche delle strutture esistenti sovrastanti. Queste opere dovranno essere eseguite sulla base di un dettagliato studio geologico e geotecnico".<sup>22</sup>

**V2 - 2.1** Nella Z.T.O. C1/16 le strade private di accesso ai lotti retrostanti dovranno essere limitate a quanto necessario a tale scopo; non è ammessa la formazione di strade private che permettano l'accesso ai lotti inseriti nella Z.T.O. C2/2.

**V2 - 2.9** Con l'intervento puntuale in Z.T.O. C1/18 (Via Bissoli) viene ampliato il perimetro di zona e si individua un lotto su cui costruire un edificio di mc. 800, secondo la categoria di intervento n° 15, in allineamento a quello adiacente.

E' fatto salvo la verifica del rispetto dell'area cimiteriale nonché eventuali prescrizioni dettate dall'organo competente in materia di viabilità provinciale per il relativo accesso al lotto<sup>23</sup>.

**V3 - 1.2 z.t.o. B/1** Vedi scheda di progettazione n.3 (D.G.R.V. 2363 8/08/2008) Si segnala che il fabbricato 9 presenta una copertura verosimilmente in fibrocemento e pertanto la sua rimozione dovrà avvenire con le consuete cautele ne rispetto della vigente normativa in materia di amianto (parere USSL Prot. n. 20869/ 70.01.41 del 23-09-2004)

**V3 - 1.4** Vedi scheda di progettazione n. 4 (D.G.R.V. 2363 8/08/2008)

**V3 - 2.1b z.t.o. C1/1** Vista la vicinanza col C.S. si prescrive che la tipologia, come pure i materiali, siano in linea con la normativa del C.S.

**V3 - 2.d z.t.o. C1/2.1** Area "idonea a condizione" e pertanto soggetta a preventive valutazioni geologiche e geotecniche e ad interventi necessari per il raggiungimento della piena idoneità agli interventi previsti. Dovrà essere ricavato un apposito spazio a parcheggi pubblici o di uso pubblico esterni alla recinzione.

**V3 - 2.3a z.t.o. C1/3** Si prescrive che dovranno essere ricavati gli standard di cui alla L. 122/89.

**V3 - 2.3b** Vedi scheda di progettazione n.5 (D.G.R.V. 2363 8/08/2008)

**V3 - 2.4 z.t.o. C1/6** Area "idonea a condizione" e pertanto soggetta a preventive valutazioni geologiche e geotecniche e ad interventi necessari per il raggiungimento della piena idoneità agli interventi previsti. Deve essere mantenuta la tipologia binata e devono essere rispettate le tipologie della zona. Permane l'obbligo del progetto unitario dell'intera area, nonché la cessione dell'area a parcheggio individuata all'interno.

**V3 - 2.5b z.t.o. C1/8** Area "idonea a condizione" e pertanto soggetta a preventive valutazioni geologiche e geotecniche e ad interventi necessari per il raggiungimento della piena idoneità agli interventi previsti. Ingresso unico arretrato di m. 5 dalla strada. Esternamente dovrà essere ricavato almeno un posto auto per ogni unità minima di intervento.

**V3 - 2.8c z.t.o. C1/12** Si prescrive che l'accesso sia unico con quello esistente utilizzato per l'edificio contermini, arretrato al minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale, comunque soluzioni diverse dovranno essere concordate con l'ente titolare della strada.

**V3 - 2.10b2 z.t.o. C1/16** Si prescrive la viabilità esistente, nello specifico punto di modifica, andrà ampliata, in conformità con quanto prevede la normativa comunitaria sulla larghezza delle strade e come prevede il Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

## Articolo 9 - ZONA C2 (ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE)

- 1) La zona C2 è costituita da aree destinate alla edificazione per usi residenziali.
- 2) Nelle zone così classificate l'edificazione è consentita solo in attuazione di uno S.U.A.
- 3) I parametri urbanistici sono così stabiliti:

a - Indice di edificabilità territoriale:	Z.T.O. C2/1	mc./mq. 1,20
	Z.T.O. C2/2	mc./mq. 1,00
	Z.T.O. C2/3	mc./mq. 1,06
	Z.T.O. C2/4 e C2/4bis	mc./mq. 1,00
	Z.T.O. C2/5	mc./mq. 1,00
	Z.T.O. C2/6	mc./mq. 0,65
	Z.T.O. C2/7A	mc./mq. 1,05
	Z.T.O. C/7B e C	mc./mq. 0,80

b - Indice di copertura massima % 30

<sup>22</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

<sup>23</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - Interventi sulle Z.T.O.

c - Altezza massima degli edifici:	Z.T.O. C2/1	m.	10,00
	Z.T.O. C2/3	m.	9,00
	Z.T.O. C2/2, C2/4 e C2/4bis, C2/5, C2/6, C2/7A, C2/7B e C2/7C	m.	7,50

Nelle z.t.o. C2/2, C2/4 e C2/4bis, C2/5 e C2/7, C2/7B e C2/7C per ogni unità edilizia, per una porzione di edificio di superficie massima pari a mq. 30, è ammessa l'altezza massima di m. 9,00 corrispondente a massimo 3 piani fuori terra;

d - Numero massimo dei piani compreso il piano terra: con h. max = m. 7,5, due piani fuori terra, con h. max = m. 9,00 e oltre, tre piani fuori terra

e - Tipologie consentite:

Z.T.O. C2/1, C2/2, C2/4 e C2/4bis, C2/5, C2/6, C2/7, C2/7B e C2/7C: edifici isolati, binati, a schiera, a patio.  
Z.T.O. C2/3 edifici a schiera.<sup>24</sup>

f - Distanze minime:

dai confini ml. 5,00  
dalle strade di lottizzazione ml. 5,00  
dalle strade provinciali ml. 10,00  
fra fabbricati ml. 10,00 fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 23 L.R. 61/1985<sup>25</sup>

g - Standard primari minimi:

Lo S.U.A. dovrà prevedere le seguenti quantità minime di superficie a standards:

- a verde attrezzato 5,00 mq/ab
- a parcheggi 3,5 mq/ab

h - -Standard secondari

Nelle Z.T.O. C2/5 e C2/7 dovranno essere cedute le quantità di standard secondari nelle seguenti quantità:

- Z.T.O. C2/5: standard di legge di cui almeno mq. 187<sup>26</sup> (standard primari) da cedere sotto forma di parcheggio pubblico alberato;
- Z.T.O. C2/7: standard individuati dal P.P.E. "Giola" vigente.

- Z.T.O. C2/4bis: è obbligatoria la cessione degli standard secondari indicati in grafia all'interno dell'apposito perimetro.

4) Le previsioni planimetriche contenute nelle tavole di progetto sono indicative e non vincolanti e potranno essere variate dallo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle presenti norme senza determinare variante al P.R.G.

É comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 61/85.

5) Il piano urbanistico attuativo definirà il sistema delle recinzioni ammesse fissando criteri di omogeneità.

#### RIFERIMENTI ALLA CARTOGRAFIA

**V1 - 3.1** Atteso che la Direzione Regionale di Geologia ha espresso la seguente considerazione: "nella nuova zona C2/3 in località Monte la realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere preceduta da specifiche verifiche di stabilità del versante sulle condizioni di progetto ipotizzate e mirate anche alla valutazione della possibilità che si possano verificare colate detritiche e cadute massi dal pendio sovrastante", si prescrive uno studio dettagliato dal punto di vista geologico e geotecnico dell'area, preliminarmente agli interventi edilizi.

Le previsioni planivolumetriche contenute nelle proposte di progetto e nella scheda normativa (Allegati sub A-B e C in appendice alle presenti norme) per la Z.T.O. C2/3 sono vincolanti, con i seguenti gradi di libertà:

- possibilità di scegliere tra le due soluzioni proposte quella che meglio risponde all'andamento del terreno così come rilevato in sede di formazione dello S.U.A., unitamente alla possibilità di articolare maggiormente la schiera;
- possibilità di trasportare gli edifici e la strada più a valle, per meglio adeguarsi all'andamento del terreno, con limite massimo sull'allineamento indicato nella tavola di P.R.G.; tale allineamento é da intendersi come limite per gli edifici che possono seguire i due tipi di allineamento previsti nelle proposte di progetto;

<sup>24</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230 - 231 - 232

<sup>25</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

<sup>26</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

- possibilità di modificare la sagoma di ingombro max, nel rispetto della sezione organizzativa a gradoni;
- l'estensione dell'area a verde attrezzato é indicativa;
- le prescrizioni riguardanti le sistemazioni esterne sono vincolanti. <sup>27</sup>

**V2 - 2.1** Nella Z.T.O. C1/16 le strade private di accesso ai lotti retrostanti dovranno essere limitate a quanto necessario a tale scopo; non è ammessa la formazione di strade private che permettano l'accesso ai lotti inseriti nella Z.T.O. C2/2.

**V2 - 2.2** Con l'intervento puntuale, mediante riduzione della Z.T.O. C1/12, viene istituita la nuova Z.T.O. C2/4 (strada per Caltrano) con obbligo di S.U.A. che contempli un unico accesso viario dalla strada provinciale (superficie territoriale mq. 5304 - indice territoriale 1,00 mc/mq.).

**V2 - 2.3** Con l'intervento puntuale, mediante riduzione della Z.T.O. C1/11, viene istituita la nuova Z.T.O. C2/5 (Via Postilliera-Vignola) con obbligo di S.U.A.; per gli standards vedasi precedente paragrafo 3) lettere g e h (superficie territoriale mq. 4.135 - indice territoriale 1 mc/mq.).

28

**V3 - 2.2a z.t.o. C2/7a** Gli interventi dovranno avere una tipologia edilizia tradizionale locale, anche relativamente a materiali e forometrie.

**V3 - 2.5b z.t.o. C2/6** Area "idonea a condizione" e pertanto soggetta a preventive valutazioni geologiche e geotecniche e ad interventi necessari per il raggiungimento della piena idoneità agli interventi previsti. Vanno applicate le prescrizioni introdotte dalla ULSS competente per territorio.

Si segnala l'opportunità di un adeguamento della strada pubblica, almeno nell'area interessata dall'intervento (marciapiedi di 1.5 m e carreggiata di almeno 5.5 m, raccomandati 6 m); diversamente nei tratti a doppi senso di marcia occorre prevedere appositi slarghi idonei a consentire il transito di due veicoli procedenti in senso opposto di marcia distribuiti in base alle condizioni di visibilità della strada. (Parere USSL Prot. n. 20869/70.01.41 del 23-09-2004)

**V4.6** La nuova zona **C2/4bis** fronteggia la zona industriale D1/1 in prossimità di un sito produttivo (falegnameria con silo) potenzialmente caratterizzata da emissioni di polveri e rumore. Risulta pertanto necessario che preventivamente all'urbanizzazione di effettui una valutazione del clima ambientale (clima acustico ex art. 8 L. 447/95 per il rumore,...) documentando le condizioni di compatibilità e la necessità di interventi di mitigazione. (Parere USSL prot.n.7.1 del 16-11-2006)

27Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230 - 231 - 232

28Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - 165

## CAPO IV°- LE ZONE PRODUTTIVE

### **Articolo 10 NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE: ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI (ZONE D)**

- 1) Le zone produttive sono destinate all'edificazione per usi produttivi, secondo le specificazioni contenute nei successivi articoli.
- 2) Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a -Indice di copertura **40 %**
  - b -Altezza massima dei fabbricati, salvo deroghe concedibili per volumi tecnici o per particolari necessità tecnologiche documentate ml. 7,50
  - c -Numero massimo dei piani n° 2
  - d -Distanze minime:
    - dai confini ml. 5,00
    - dai fabbricati ml. 10,00
    - dalle strade ml. 10,00
  - e -È ammessa, previo parere favorevole U.L.S.S, la residenza per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza fino al volume massimo di 500 mc. per ogni attività produttiva di almeno 500 mq. di superficie lorda; questo rapporto dev'essere rispettato anche per gli edifici esistenti nell'ipotesi di una loro suddivisione.

Il volume residenziale è soggetto ad un vincolo di connessione con l'attività (produttiva/commerciale/direzionale) della quale va considerata pertinenza, e potrà essere utilizzata solo dal custode/manutentore o dal titolare dell'attività medesima; l'eventuale cessione separata comporterà il decadere dell'uso abitativo e il ricongiungimento ad altro uso compatibile con le destinazioni di zona. In vicinanza ad abitazioni di terzi (per vicinanza si intende una fascia fino a 50 metri), escluso l'alloggio del proprietario-custode, potranno insediarsi solo attività le cui emissioni di fumi, polveri, odori, rumori, vibrazioni, traffico indotto, nei confronti delle residenze, siano di tipologia ed entità non significativamente diverse da quelle tipiche di un insediamento residenziale <sup>29</sup>.
- 3) Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi dovranno essere definite le aree da destinare a standards urbanistici primari di cui al D.M. 2/4/68 n° 1444 e alla L.U.R. 61/85.
- 4) Le previsioni planimetriche contenute nelle tavole di P.R.G., all'interno delle aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, sono indicative e non vincolanti e potranno essere modificate da uno strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle presenti norme, senza determinare variante al P.R.G.. È comunque fatto salvo quanto previsto nell'art. 11 della L.R. 61/85.
- 5) Le indicazioni del P.R.G. relative agli allineamenti, alla sistemazione delle aree pubbliche, alle aree assoggettate ad intervento progettuale unitario devono comunque essere, nello spirito, recepite dallo strumento urbanistico attuativo.
- 6) Sono consentiti edifici a tipologia isolata e a schiera; è ammesso l'accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui mediante presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.

### **Articolo 11 ZONE D1 (ZONE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI RIQUALIFICAZIONE)**

- 1) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto o attraverso progetti unitari estesi ad aree specificatamente individuate dalle tavole di P.R.G.
- 2) All'interno dei lotti individuati dal P.R.G. come ineditati è ammessa l'edificazione con i limiti espressi al precedente comma.

Qualora il lotto ineditato sia inserito all'interno di aree a progetto unitario comprendente anche aree a parcheggio, a verde pubblico e a strade, si subordina il rilascio della concessione d'uso delle costruzioni ammesse alla loro realizzazione.

Il progetto edilizio può distribuire all'interno dell'area a progetto unitario le aree a standards, senza comunque ridurne le quantità complessive.
- 3) Le destinazioni ammesse sono:
  - attività artigianali e industriali;
  - magazzini, depositi, rimesse, commercio all'ingrosso;
  - infrastrutture a servizio del traffico (officine, garage, ecc.);
  - uffici pubblici e privati, banche;

- alberghi, ristoranti, bar.
- 4) Sono applicabili i parametri edificatori espressi dal secondo comma dell'art. 10 delle presenti N.T.A.

## **Articolo 12      ZONE D2 (ZONE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI)**

- 1) In tali zone qualsiasi attività edilizia potrà essere consentita soltanto in esecuzione di un piano urbanistico attuativo, caratterizzato dai parametri urbanistici definiti dal precedente art. 10  
La quantità di aree da destinare a standards urbanistici da prevedere con lo S.U.A. non deve essere inferiore al 10 % della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria.
- 2) Le destinazioni ammesse sono:
  - a      attività artigianali e industriali;
  - b      magazzini depositi, rimesse;
  - c      infrastrutture a servizio del traffico (officine, garage, ecc.).
- 3) Non sono ammesse destinazioni d'uso commerciali e direzionali, se non quelle strettamente connesse alle attività produttive.
- 4) Il piano urbanistico attuativo definirà il sistema delle recinzioni ammesse fissando criteri di omogeneità.

## **CAPO V°-    LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA**

### **Articolo 13      NORME GENERALI**

- 1) Il P.R.G. individua le attività produttive esistenti al momento della sua adozione nelle zone residenziali o agricole previste dal piano.
- 2) Tali attività sono divise in tre categorie, individuate con apposita grafia nelle tavole di piano:
  - le attività da confermare;
  - le attività da bloccare;
  - le attività da trasferire.
- 3) Non potranno comunque essere autorizzate nuove attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.L.S., rumorose o moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'ambiente circostante, sentita la C.E.C. e il Responsabile del Settore Igiene Pubblica del U.S.L o suo Incaricato.
- 4) Sono consentite tipologie isolate o a schiera.

### **Articolo 14      ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA CONFERMATE.**

- 1) Le attività produttive confermate sono assoggettate alle prescrizioni grafiche contenute nelle tavole di piano e alle condizioni espresse nel presente articolo.
- 2) Per aree in proprietà si intendono tutte le aree in proprietà dell'azienda al momento dell'adozione del P.R.G.
- 3) Per lotto di pertinenza si intende l'area strettamente connessa all'attività dell'azienda.
- 4) Per area a verde si intende un'area non edificabile da mantenere rigorosamente a verde all'interno del lotto di pertinenza.
- 5) Per area a parcheggio si intende un'area stabilmente destinata a spazio di sosta degli autoveicoli.
- 6) Il P.R.G. può indicare le alberature e le siepi da porre obbligatoriamente a dimora all'interno del lotto di pertinenza delle attività produttive e commerciali in zona residenziale o agricola, confermate, al fine di ottenere le necessarie schermature e risolvere i problemi di impatto ambientale. Queste saranno scelte tra le qualità elencate al successivo articolo 27.
- 7) L'ampliamento delle attività produttive può essere realizzato nei seguenti modi:
  - ampliamento in adiacenza che consiste nella costruzione di un nuovo volume edilizio in adiacenza a edifici ricadenti all'interno del lotto di pertinenza; l'intervento comprende anche la ristrutturazione senza aumento di volume.
  - ampliamento per nuova costruzione che consiste nella costruzione di un volume edilizio isolato, all'interno

del lotto di pertinenza.

-ampliamento per sopraelevazione che consiste nella costruzione di un volume edilizio, senza aumento del rapporto di copertura.

Le tavole di P.R.G. indicano con opportuna grafia il tipo e l'ampiezza dell'ampliamento concedibile.

In mancanza di specifiche indicazioni è consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 40% della superficie di pavimento esistente e con i parametri del punto 2 lettera b, c, d, dell'art. 10 delle presenti norme di attuazione.

- 8) Tutti gli ampliamenti previsti dal P.R.G. sono massimi e sono autorizzati previa sottoscrizione della apposita convenzione prevista dalla L.R. 5 marzo 1987 n° 11.
- 9) Qualsiasi intervento all'interno del lotto di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo interno .
- 10) É fatto obbligo di accompagnare il progetto con una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, degli spazi operativi necessari al loro funzionamento, nonché delle funzioni collaterali della produzione (la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, la commercializzazione, ecc.), che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con la specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.
- 11) I colori ammessi nelle facciate degli edifici assoggettati ad intervento edilizio sono colori "pastello" nelle tonalità dei gialli, rosa e avorio.  
I richiedenti dovranno produrre, a corredo del progetto edilizio, uno studio cromatico degli edifici in un intorno del lotto di pertinenza sufficientemente ampio e i campioni colore che intendono utilizzare per la finitura delle facciate oggetto di intervento edilizio.  
Il progetto dovrà contestualmente definire tutti i particolari costruttivi di facciata (serramenti, cornici, grondaie, scossaline, inferriate, ecc.) dimostrando la compatibilità degli stessi con i colori scelti per le facciate.

#### **Articolo 15      ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA BLOCCATE**

- 1) Per le attività produttive bloccate sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Articolo 16      ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA DA TRASFERIRE**

- 1) Per le attività produttive bloccate sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria.

### **CAPO VI° - LE ZONE AGRICOLE**

#### **Articolo 17      DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE**

1) Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., nel caso queste siano più restrittive.

2) Nelle zone agricole possono essere insediati esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dal presente comma

##### **2.1. Aziende agricole con relative:**

- a- abitazioni per la conduzione del fondo;
- b- annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- c- allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, ricoveri in genere). Sono considerati allevamenti aziendali tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25% i prodotti della azienda agricola.
- d- attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L.R. 21/1975.

##### **2.2. Allevamenti zootecnici di tipo industriale**

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che necessitano di locali e strutture tali da superare i limiti previsti dal precedente punto 2.1c per gli allevamenti aziendali e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell'annessione o contiguità al fondo da cui derivano le materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

**2.3. Edifici residenziali, non rurali, esistenti per i quali sono ammessi gli interventi previsti dal secondo**

comma dell'art. 1 delle presenti N.T.A. nonché quelli esplicitamente previsti per gli edifici esistenti dalla L.R. 24/85.

**2.4.** Edifici produttivi e commerciali esistenti per i quali sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 13 - 14 - 15 e 16 delle presenti N.T.A.

**2.5.** Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

**2.6.** Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

**3)** I cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti sono regolati dalle norme previste nei successivi articoli.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/1986, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento di destinazione d'uso.

**4)** In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985, potranno essere conteggiate anche le aree che il P.R.G. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

**5)** Il P.R.G. individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985.

Le direttive, le prescrizioni e i vincoli relativi agli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra, nonché sulle nuove costruzioni, sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che produttivi, sono fissate dalle categorie di intervento edilizio definite dall'art. 5 delle presenti N.T.A..

**6)** Sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), il P.R.G. individua le caratteristiche del paesaggio agrario, con riferimento alle sottozone agricole, formula altresì indicazioni e proposte finalizzate alla conservazione, manutenzione e ripristino del paesaggio.

**7)** I sentieri presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Entro due anni dall'entrata in vigore del P.R.G. il Comune aggiorna lo stradario delle strade vicinali, soggette o meno a servitù di pubblico transito, come previsto dalla legge 12 febbraio 1958 n° 125, con la precisazione che sono considerati accessi ai fondi (e non strade) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la pubblica via fondi appartenenti a non più di tre proprietari.

**8)** Per ogni strada vicinale dovrà essere costituito il consorzio previsto dal D.L. Luogotenenziale 1 settembre 1918 n° 1446, con la partecipazione obbligatoria del Comune, secondo la caratura che sarà di volta in volta stabilita con delibera consiliare a seconda dell'appartenenza della strada.

**9)** Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di ml. 20,00 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

**10)** Tutte le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi), o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.

**11)** In sede di redazione dei progetti edilizi riguardanti l'ampliamento degli edifici esistenti o eventuali nuove costruzioni vanno evidenziati il modello e le regole compositive del centro aziendale, quale risulta dallo stato di fatto e particolarmente della presenza di edifici di interesse storico-ambientale.

**12)** L'inserimento di nuovi interventi deve avvenire nel rispetto sostanziale dei criteri organizzativi generali rilevati in sede di analisi; eventuali scostamenti o contrapposizioni devono essere adeguatamente motivate, sia sotto il profilo funzionale che morfologico.

**13)** Il progetto dovrà prevedere un armonico inserimento dell'edificio nel contesto ambientale attraverso l'inserimento degli elementi detrattori o comunque in contrasto con l'ambiente e l'adozione di provvedimenti che tendano a riproporre l'uso di elementi costruttivi e materiali caratteristici dei modi tradizionali dell'architettura rurale.

**14)** Qualora l'edificio oggetto di intervento non rispetti le caratteristiche planimetriche, tipologiche ed architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale, il progetto dovrà prevedere, oltre agli interventi di tipo edilizio, provvedimenti di mimetizzazione e mascheramento dell'edificio, da attuarsi mediante piantumazione di cortine arboree e siepi.

Le specie consigliate sono quelle riportate nell'art. 27 delle presenti N.T.A..

**15)** Parametri urbanistici.

#### Residenza

L'altezza prevista per gli edifici ad uso residenziale è fissata nella misura massima di ml. 8,50 fuori terra o in allineamento verticale con gli edifici esistenti, se di altezza superiore; in ogni caso non superiore agli edifici di interesse storico e ambientale eventualmente presenti nell'aggregato abitativo.

La realizzazione di nuove costruzioni va compresa negli aggregati abitativi di cui all'ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 24/1985, con raggio massimo di ml. 50; il progetto dovrà essere corredato da una relazione riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, riferita alle aree comprese in un raggio di ml. 100 dagli edifici di interesse storico e ambientale, rilevati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985.

Le nuove abitazioni devono distare almeno 50 ml. dalle stalle con più di 20 capi appartenenti ad altre aziende e 100 ml. dagli allevamenti di tipo industriale di altre aziende.

Le distanze minime dai confini sono fissate in 5,00 ml., salvo accordi tra confinanti regolarmente registrati e

trascritti<sup>30</sup>, e quelle delle strade in ml. 10 o in allineamento con altri edifici esistenti.

#### Annessi rustici e allevamenti aziendali

##### a -Rapporto di copertura

Considerate le caratteristiche del settore agro-zootecnico dell'area si ritiene che tali condizioni siano rispettate per rapporti di copertura inferiori o uguali all'1,5 %; al di sopra di tale valore la rispondenza del nuovo impianto alle suddette condizioni sarà verificata tramite una apposita perizia redatta da un esperto, nel caso in cui la superficie coperta complessiva sia compresa tra l'1,5% ed il 5%

##### b -Distanze

###### b/1) annessi rustici

distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 ml.

distanze dai fabbricati, Df = 10 ml.

È ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti.

###### b/2) allevamenti aziendali

distanza dai confini di proprietà, Dc = 5,0 ml.

distanze minime da edifici residenziali non facenti parte dell'azienda, Df = 25 ml. Tale distanza minima potrà, essere adeguatamente incrementata in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base al dimensionamento dell'allevamento

distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10,00 ml. (escluse le concimaie che dovranno distare almeno 25 ml.)

In caso di edifici preesistenti sarà ammessa parziale deroga alla distanza di cui sopra (concimaie escluse) purché siano adottate tutte le soluzioni possibili per limitare eventuali inconvenienti igienici.

##### c -Caratteristiche tipologiche

Gli annessi rustici e gli allevamenti aziendali devono uniformarsi alle caratteristiche tipologiche della categoria di intervento 13 "Nuova costruzione con vincolo tipologico" di cui al comma 10 dell'art. 5 delle presenti N.T.A.

##### d -Altezze massime

Altezza massima ml. 6,00 fuori terra, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, in ogni caso non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale eventualmente presenti nel raggio di 50 ml.

Sono ammessi ampliamenti degli annessi rustici esistenti, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985, fino ad un rapporto di copertura dell'1,5 %; nel caso in cui venga superato tale valore l'intervento edilizio sarà assimilato alle edificazioni ex novo, secondo le indicazioni fornite al punto precedente.

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi rustici non più utilizzati a fini agricoli per i seguenti usi

- abitazione, purché entro il tetto massimo previsto dalla L.R. 24/1985;
- attività connesse alla lavorazione e trasformazione dei prodotti zootecnici;
- per cambio di destinazione d'uso gli edifici dovranno possedere i requisiti igienico sanitari specifici previsti in base al relativo utilizzo a giudizio del Responsabile del Settore Igiene pubblica o suo Incaricato.

## **Articolo 18      ZONE E1 (ZONE AGRICOLE PER PRODUZIONE TIPICA O SPECIALIZZATA)**

1) Le zone agricole per produzione tipica o specializzata sono le zone che per la natura dei suoli, per l'infrastrutturazione tecnologica e la struttura aziendale presentano un alto grado di produttività con caratteristiche di tipicità o specializzazione.

2) Queste zone sono destinate con assoluta priorità all'attività agricola e, al loro interno, l'edificazione è strettamente funzionale alle esigenze dell'azienda.

3) Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4 e 6, limitatamente agli annessi rustici, e all'art. 7, limitatamente ai due primi commi della L.R. 24/85.

4) Per le costruzioni ammesse valgono le norme generali espresse al precedente articolo 17.

5) Non sono consentite nuove costruzioni ad uso residenziale.

6) Gli allevamenti zootecnici esistenti di tipo industriale sono incompatibili con l'ambiente; per essi è consentita la sola manutenzione ordinaria con esplicita esclusione di ampliamenti o nuove costruzioni.

### **RIFERIMENTI ALLA CARTOGRAFIA**

**V1 - 3.9** Con l'approvazione della Variante 1<sup>a</sup> viene eliminata in contrada Monte la Z.T.O "E2" sul tornante; La relativa area viene pertanto classificata in Z.T.O "E1".<sup>31</sup>

**V2 - 1.8** Con l'intervento puntuale si assegna la categoria di intervento n° 6 allo stallone di Malga Busa Fonte per consentire la costruzione di un locale per la mungitura. Si individuano inoltre nella cartografia di P.R.G.:

- 1) l'edificio della porcillaia vecchia al quale si assegna la categoria di intervento n° 3;
- 2) l'edificio di recente costruzione ad uso porcillaia.

<sup>30</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

<sup>31</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 230

Volumetria ammissibile 150 mc. come da cartografia <sup>32</sup>.

## **Articolo 19 ZONE E2 (ZONE AGRICOLE DI TUTELA DELLA PRODUTTIVITÀ)**

- 1) Comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- 2) Residenza
  - 2.1 Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento, fino a raggiungere un volume massimo di 800 mc., compreso l'esistente, nonché la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, secondo le norme previste dall'art. 4 della L.R. 24/1985.
  - 2.2 Sono ammesse nuove costruzioni, solamente in funzione della conduzione del fondo, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 3 della L.R. 24/1985.
  - 2.3 È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso per ospitare attività volte alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti zootecnici, solamente per aziende agricole di almeno 5 Ha di superficie.
- 3) Annessi rustici e allevamenti aziendali

È ammessa la costruzione di annessi rustici e allevamenti domestici secondo le norme dell'art. 6 della L.R. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

In sede di esame del progetto edilizio va controllata la rispondenza del nuovo manufatto ai seguenti criteri:

  - a - la dimensione congrua, nel senso che il manufatto deve essere proporzionato al fondo;
  - b - l'idoneità tecnica agli scopi che si intendono perseguire.

Il progetto dovrà, essere corredato di una relazione riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, riferita alle aree comprese in un raggio di ml. 100 dagli edifici di interesse storico-ambientale, rilevati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985.
- 4) Allevamenti zootecnici di tipo industriale

È ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 6 della L.R. 24/1985, e dai precedenti punti 3.1 - 3.2 - 3.3 - per quanto non è in contrasto con la L.R. 24/1985.

### **RIFERIMENTI ALLA CARTOGRAFIA**

- V1 - 1.1** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in Z.T.O. "E2/3" (loc. Monte - Costalamare) vengono individuati due edifici, ubicati tra le medesime contrade, ai quali viene assegnata la categoria 2 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..<sup>33</sup>
- V1 - 3.2** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in Z.T.O. "E2/3" (loc. Monte) viene ridefinita e ampliata (mq. 95) l'area a parcheggio pubblico "P/12".<sup>34</sup>
- V1 - 3.6** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in Z.T.O. "E2/3" (loc. Malleo) viene permesso di ampliare un edificio esistente per realizzare un ricovero mezzi ed attrezzi (mc. 150 - H m. 3,00), secondo la categoria 15 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..<sup>35</sup>
- V1 - 3.7** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in Z.T.O. "E2/3" (loc. Soster) viene permesso di ampliare un edificio esistente per realizzare un ricovero mezzi ed attrezzi (mc. 150 - H m. 3,00), secondo la categoria 15 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..<sup>36</sup>
- V2 - 2.8** Con l'intervento puntuale, mediante riduzione della Z.T.O. A2/4 (Costalamare), viene ampliata la Z.T.O. E2/3 al fine di consentire gli interventi di razionalizzazione e di sviluppo di un'azienda agricola vitale, in adiacenza agli edifici esistenti.

## **Articolo 20 ZONE E3 (ZONE AGRICOLE MISTE)**

- 1) Comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per altre destinazioni.
- 2) Valgono le norme previste dall'articolo 11 della L.R. 24/1985 per le zone E3, con le seguenti ulteriori prescrizioni.
- 3) Per le residenze e gli annessi rustici e allevamenti aziendali è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso, per le destinazioni previste nel precedente articolo 19 per le zone E2.
- 4) In sede di concessione del cambio di destinazione d'uso sarà istituito un vincolo decennale da trascrivere nei Registri Immobiliari che imponga la non alienazione e la non locazione del fabbricato a società o a enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare.
- 5) Per le aree individuate nelle tavole di Piano con opportuna grafia è fatto obbligo, della preventiva analisi geologica prima del rilascio della concessione ad edificare.

## **Articolo 21 ZONE E4 (ZONE AGRICOLE RESIDENZIALI - CENTRI RURALI)**

- 1) Comprende le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze abitative, sono utilizzabili per

<sup>32</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - Int. Puntuali sugli edifici

<sup>33</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

<sup>34</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 230

<sup>35</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 230

<sup>36</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 230

- l'organizzazione dei centri rurali.
- 2) Il P.R.G. individua le seguenti sottozone
- a - ZONA AGRICOLA RESIDENZIALE (E4/1.)  
Comprende le aree in cui si sono collocati le aziende agricole e i fabbricati di servizio alla residenza (negozi, sale di riunione, piazze, ecc.).
- b - ZONA AGRICOLA PER LE ATTREZZATURE (E4/2.)  
Comprende le aree in cui si sono collocati i fabbricati a servizio della produzione agricola (ricovero attrezzi, stalle, ecc.).
- c - ZONA AGRICOLA RESIDENZIALE PER INSEDIAMENTI MONTANI (E4/3.)  
Comprende le aree in cui sono collocate le aziende agricole, edifici residenziali e di servizio alla residenza (autorimesse, deposito attrezzi, ricovero mezzi agricoli, bar, ristoranti, negozi al dettaglio, sale riunione).<sup>37</sup>
- 3) Nelle zone E4/1 ed E4/3 <sup>38</sup> sono consentite:
- a - Aziende agricole e annessi relativi così come definiti dall'art. 17 comma 2.1.
- b - Residenze.
- c - Servizi alla residenza (bar, ristoranti, negozi al dettaglio, sale di riunione).
- d - Laboratori a carattere artigianale non costituenti attività insalubre ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.S., salvo deroghe da valutarsi caso per caso, sentito il competente Dipartimento di Prevenzione (Parere U.L.S.S.).<sup>39</sup>  
Sono invece esclusi
- a - Allevamenti zootecnici di tipo industriale.
- b - Uffici professionali e commerciali, alberghi e teatri.
- 4) Nelle zone E4/2 sono consentite esclusivamente attrezzature a servizio dell'agricoltura con esclusione esplicita di qualsiasi altra destinazione.
- 5) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto in base ai seguenti parametri urbanistici:
- a - Indice fondiario complessivo (residenziale e annessi rustici):  
Zone E4/1 mc./mq. 1,5  
Zone E4/3 mc./mq. 1,5 <sup>40</sup>
- b - Percentuale massima di copertura 40%
- c - Distanze minime dal ciglio stradale per nuove costruzioni e ampliamenti ml. 5,00 o in allineamento con edifici esistenti; sono comunque fatti salvi gli interventi puntuali previsti dalle cartografie di P.R.G.

#### RIFERIMENTI ALLA CARTOGRAFIA

**V1 - 2.8** Con l'approvazione dell'intervento puntuale in località Magan viene ampliato l'ambito della Z.T.O "E4.1/4" per permettere l'insediamento di edifici residenziali completando il centro rurale verso la chiesa e conseguentemente ridotta la Z.T.O "E4.2/12".<sup>41</sup>

**V1 - 3.3 - 3.4 - 3.5** Nelle contrade Malleo, Casari e Binotti, classificate in Z.T.O. "E4/3" e costituite da edifici rurali di particolare pregio architettonico si prescrive quanto segue:

- gli interventi proposti dovranno essere finalizzati al recupero tipologico dei materiali e delle forme tradizionali delle singole contrade;
- dovranno essere recuperati, ove possibile, i sentieri e i muretti di contenimento in pietra, interni alle singole contrade, in quanto elementi peculiari e caratteristici.<sup>42</sup>

**V2 - 2.6** Con l'intervento puntuale si amplia il perimetro della Z.T.O E4.3/3 (Binotti) fino a comprendere un edificio residenziale esistente all'esterno della contrada; nel lotto intercluso si individua un nuovo edificio con categoria di intervento n° 15 e con volume di mc. 800.

**V2 - 2.7** Con l'intervento puntuale si amplia il perimetro della Z.T.O E4.1/3 (Pralunghi) individuando un lotto su cui costruire un edificio con categoria di intervento n° 15 e con volume di mc. 800.  
In quanto ricadente in fascia a vincolo DPR 236/1988 (pozzi idropotabili), per l'intervento si prescrive comunque una valutazione idrogeologica preventiva, l'adozione di idonei accorgimenti progettuali e la preventiva acquisizione di apposito parere dal Consorzio di Bonifica competente (art.12 N.T.A. del P.T.P. di Vicenza)<sup>43</sup>

**V4.9** Si segnala l'opportunità di un adeguamento della strada pubblica, almeno nell'area interessata dall'intervento ad esempio prevedendo un apposito slargo in corrispondenza dell'accesso carraio a livello della strada, idoneo a consentire il transito di due veicoli procedenti in senso opposto di marcia tenendo conto delle condizioni di visibilità della strada. (Parere USSL prot.n.7.1 del 16-11-2006)

<sup>37</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230 - 231

<sup>38</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230 - 231

<sup>39</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230 - 231

<sup>40</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230 - 231

<sup>41</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230

<sup>42</sup>Del. G.R.V. n° 4170 del 25/11/1997 - B.U.R. n° 106 del 16/12/1997 - pag. n° 229 - 230 - 231

<sup>43</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 163 - 164 Interventi sulle Z.T.O.

## CAPO VII° - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

### Articolo 22 NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

- 1) Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici, e di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc..
- 2) Gli enti pubblici ed i privati, singoli o associati, previa convenzione con il Comune per l'utilizzo, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di loro proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi Comunali.
- 3) Tali zone sono così suddivise
  - a Zone per l'istruzione (F1)  
Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.  
È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
    - Indice fondiario = 3,00 mc/mq.
    - hmax = 10,00 ml.
    - distanza confini = 5,00 ml.
  - b 1.1 Zone per le attrezzature di interesse comune normali (F2.1.1.)  
Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative.
    - indice fondiario, h=max e distanza confini come a)
  - b 1.2 Zone per attrezzature di interesse comune speciali (F2.1.2)  
Sono destinate alle attrezzature già indicate al punto b1.1
    - indice territoriale it = 0,5 mc/mq.
    - h=max 10,00 ml.
    - distanza dai confini 5,00 ml.
  - b 2 Zone per attrezzature religiose (F2.2)  
Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.
    - indice fondiario hmax e distanza confini come a) ad eccezione dei campanili e delle chiese.
  - c 1 Zone a verde naturale e attrezzato (F3.1)  
Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.  
Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso chioschi per ristoro, servizi igienici, attrezzature per il gioco dei bambini.  
Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere interrata, se possibile per la natura del sottosuolo e comunque opportunamente ambientata (cespugli, alberature).
  - c 2 Zone per attrezzature sportive (F3.2)  
Sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti.
    - indice fondiario hmax e distanza confini come a)
  - d) Zone per parcheggi pubblici (F4)  
Sono destinate all'attuazione di parcheggi pubblici.  
Nei parcheggi saranno messe a dimora piante d'alto fusto delle specie locali.
  - e) Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F5)  
Sono destinate alle seguenti attrezzature:
    - cimiteri (F5.1)
    - centrali di trasformazione dell'energia elettrica (F5.2)
    - centrali di decompressione del gas metano (F5.3)
    - depuratori (F5.4), ecc.

#### RIFERIMENTI ALLA CARTOGRAFIA

- V1 - 3.8** Per la nuova zona in Calvene Centro, "F3.1 - Verde naturale ed attrezzato", in ampliamento di quella già prevista dal P.R.G., data la particolare collocazione dell'area si prescrive, come da parere della Direzione Regionale di Geologia, quanto segue:
  - ogni intervento previsto nell'area destinata a nuovo verde pubblico ed attrezzato non dovrà interferire con il naturale deflusso delle acque che dovrà essere assicurato entro le incisioni torrentizie esistenti.<sup>44</sup>
- V2 - 2.10** Con l'intervento puntuale in Z.T.O. F3.1/9 (loc. Chiavona) e P/7 vengono rettificati i perimetri di zona in seguito all'avvenuta costruzione della nuova strada di accesso ai fondi.

## Articolo 23 ZONE PER LA VIABILITÀ

- 1) Sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.
- 2) Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.
- 3) Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G..
- 4) La rete di distribuzione urbana secondaria, interna, pedonale o ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, ai sensi della L.S. 1/78 senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- 5) Nelle zone di rispetto stradale potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.
- 6) Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale sono computabili agli effetti della edificabilità dei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la nuova sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.  
Esse sono altresì computabili al fine del calcolo degli standards con l'esclusione di una fascia di m. 7 sul lato del ciglio strada.
- 7) Nel caso delle nuove strade previste dal P.R.G. mediante la apposizione di una zona di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le zone di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1444/1968, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Per gli aspetti di rilevanza igienico sanitaria si ricorda l'importanza degli interventi per ridurre sull'abitato l'impatto da rumore, gas di scarico e polveri, derivanti dal traffico di attraversamento. Sono in generale da privilegiare le soluzioni che rendono scorrevole il traffico, ad esempio con l'istituzione di rotonde tipo europeo (comportano vantaggi in termini di diminuzione del rumore oltre che di fluidità del traffico e di sicurezza, per la preventiva limitazione della velocità dei veicoli che si avvicinano alla rotatoria)<sup>45</sup>.

## Articolo 24 ZONE VINCOLATE

- 1) Nelle tavole di P.R.G. sono riportati i parametri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.
- 2) Vincolo cimiteriale (V1)  
All'interno del perimetro di vincolo sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale e attrezzato. Sono vietate nuove costruzioni.  
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- 3) Zone di rispetto dei corsi d'acqua (V2)  
Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.  
Le aree sottoposte a vincolo per rispetto dei corsi d'acqua sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi e comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 96 lett. f del Regio Decreto n° 523 del 1904.
- 4) Vincolo ambientale-paesaggistico (V3)  
Le zone a vincolo ambientale-paesaggistico sono caratterizzate dagli elementi definiti dall'art. 1 della L. 29 giugno 1939 n° 1497.  
All'interno di tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.  
È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito degli interventi edilizi ammessi.
- 5) Vincolo forestale (V4)  
All'interno della zona definita a vincolo forestale non sono consentite nuove costruzioni.  
Qualsiasi modificazione degli elementi strutturali del paesaggio (quali sentieri, murature in pietra, rocoli) dovrà essere autorizzata dall'Autorità Comunale sentita la Commissione Edilizia Comunale.  
I boschi dovranno essere salvaguardati.  
Non è soggetto ad autorizzazione il normale ciclo agricolo.
- 6) Aree di salvaguardia ai sensi del D.P.R. 236/88  
Sono aree individuate ai sensi degli artt. 4, 5, 6, 7 del citato D.P.R. per la tutela delle caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.  
In esse valgono le limitazioni di utilizzo previste dagli artt. di cui sopra ed eventuali ulteriori misure cautelative a tutela della salute pubblica, a giudizio del responsabile del Settore Igiene Pubblica.

Su proposta dell'ULSS le cartografie del P.R.G. vengono aggiornate mediante l'inserimento delle aree di tutela/rispetto da sorgenti, utilizzate a scopo potabile, denominate: La Rocca, Vallechioda, Vallescura, Vanzo e

<sup>45</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - 165 parere ULSS

Dardini. Esse costituiscono vincolo urbanistico come per altro previsto dall'art. 27 della L.R. 61/85.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - 165 parere ULSS

## CAPO VIII° - TUTELA DELL'AMBIENTE

### Articolo 25 TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

- 1) L'ambiente sia nell'accezione fisica e naturale, sia nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico.  
Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.
- 2) Il primo obiettivo è quello della tutela delle risorse fisiche.  
Il P.R.G. recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia, in particolare dei piani regionali di settore (Piano Regionale di Risanamento delle Acque, Piano Regionale per lo smaltimento dei rifiuti, Piano Regionale per l'Attività di Cava, ecc.), nonché del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) al capitolo 5.3 (tutela delle risorse fisiche); infine della L.R. 33/85, che introduce la procedura di valutazione dell'impatto ambientale (VIA).
- 3) In coerenza con le indicazioni della legge 431/85, della L.R. 9/1986 e del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), il PRG tutela il paesaggio, nella sua accezione di segno ed immagine dell'ambiente.  
In particolare, tale obiettivo si esprime nelle misure di protezione previste per il territorio agricolo.
- 4) Qualsiasi progetto comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi ai principi enunciati nei commi precedenti.

### Articolo 26 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 1) Gli S.U.A. ed i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di interesse storico-ambientale e su qualsiasi elemento posto all'interno degli ambiti di tutela definiti ai successivi artt. 28 - 29 e 30 delle presenti N.T.A. devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti
  - a- i materiali previsti per ogni tipo di intervento, sia strutturale, che di rifinitura;
  - b- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
  - c- le tinteggiature;
  - d- le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi decorativi e di arredo;
  - e- gli infissi, le chiusure, ecc.;
  - f- le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
  - d- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.
- 2) Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente comma, integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.

### Articolo 27 DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

- 1) Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione devono essere sistemate a verde ed alberate.  
Per le aree di particolare pregio ambientale il Comune può richiedere un idoneo progetto di sistemazione.
- 2) La proposta di cui al precedente comma dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee.
- 3) Qualsiasi intervento che modifichi sostanzialmente la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.
- 4) Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati ecc.
- 5) Nelle aree di pertinenza degli edifici qualificati come beni culturali, nelle zone A, nonché in alcune aree specificatamente indicate dal P.R.G., le essenze arboree ed arbustive consentite sono quelle tipiche del paesaggio agrario locale con esclusione di qualsiasi essenza atipica ed esotica.  
Fra le specie locali preferenzialmente vanno poste a dimora le seguenti qualità:
  - a -Ulmus Minor (Olmo campestre)
  - b -Morus Alba (Gelso)
  - c -Punica Granatum (Melograno)
  - d -Cornus Mas (Corniolo)
  - e -Fraxinus Ornus (Orniello)
  - f -Fraxinus Excelsior (Frassino)
  - g -Carpinus Betulus (Carpino bianco)
  - h -Coryus Avellana (Nocciolo)
  - i -Quercus Petrae (Rovere)
  - l -Quercus Pubescens (Roverella)
  - m -Populus Alba (Pioppo bianco)
  - n -Laburnum Anagyroides (Maggiociondolo)
  - o -Betulla pendula (Betulla bianca)

- p -Sorbus Domestica (Sorbo)
- q -Salix Alba (Salice bianco)
- r -Baxus Sempervirens (Bosso)
- s -Ligustrum (Ligustro)
- t -Pyrantha (Piracanta)
- u -Laurus Nobilis (Alloro)
- v -Laurus Cerasus (Lauro)
- w -Crataegus
- z -Crataegus Oxyacantha (Biancospino)

## **Articolo 28      STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI - AMBITI DI TUTELA**

- 1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le testimonianze più significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali.  
In particolare, sono stati individuati  
a - chiesette, cappelle, capitelli, ecc. ;  
b - cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc.  
**c - manufatti risalenti alla Prima Guerra mondiale in attuazione della L.R. 16-12-1997 n. 43.**
- 2) Nelle tavole di P.R.G. gli episodi descritti al precedente comma vengono distinti con apposita simbologia a seconda che si tratti di elementi puntuali, elementi lineari ed aree.  
Nel caso che gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela.
- 3) Negli ambiti di tutela e sugli elementi significativi di cui al primo comma è vietata qualsiasi manomissione.  
Sono ammessi solamente la manutenzione, il restauro ed il ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale, nonché gli interventi edilizi specificatamente indicati nelle tavole di P.R.G..
- 4) Interventi diversi potranno essere consentiti in applicazione di S.U.A. sempre nel rispetto delle norme delle Z.T.O. di appartenenza degli ambiti di tutela. **In particolare nella z.t.o. A1/8, località Bordogni, è ammesso lo spostamento del capitello individuato al centro della contrada, anche tramite demolizione e fedele ricostruzione, sulla parete indicata da una freccia nella tav. 13.2.**

## **Articolo 29      PAESAGGIO AGRARIO**

- 1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le testimonianze più significative del paesaggio agrario tradizionale.  
In particolare sono stati individuati  
a - manufatti edilizi con funzioni particolari (mulini, manufatti speciali);  
b - strade, carrarecce, percorsi, sentieri;  
c - rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;  
d - alberi isolati o in filare.
- 2) Nelle tavole di P.R.G. gli oggetti descritti al precedente comma vengono distinti con apposita simbologia a seconda che si tratti di elementi puntuali, elementi lineari ed aree.  
Nel caso che gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela, con le prescrizioni di cui al terzo e al quarto comma dell'art. 28.

## **Articolo 30      PAESAGGIO NATURALE**

- 1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree e gli elementi di particolare interesse paesaggistico; esse comprendono le zone vincolate ai sensi della legge n° 1497/1939 e n° 431/1985 o ad esse assimilabili.  
In particolare sono stati individuati i corsi d'acqua, le rogge, le zone umide e le relative aree di pertinenza (argini, fasce alberate, ecc.).
- 2) Nelle tavole di P.R.G. gli episodi descritti al precedente comma vengono definiti con apposita simbologia a seconda che si tratti di elementi puntuali, elementi lineari ed aree.  
Nel caso che gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela con le prescrizioni di cui al terzo e al quarto comma dell'art. 28.
- 3) Le zone minime di rispetto dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi e canali arginati, sono fissati in ml. 50 fuori delle zone insediative previste dal P.R.G.; le zone minime di rispetto corrispondono alle distanze dai confini di zona, all'interno delle zone insediative previste dal P.R.G..

## CAPO IX° - VARIE

### **Articolo 31 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.**

- 1) I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, nel rispetto comunque di quanto previsto dall'articolo 13 e seguenti.  
Fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G., sono autorizzati i soli lavori di ordinaria manutenzione, salvo diverse specifiche indicazioni delle presenti N.T.A..

### **Articolo 32 COSTRUZIONI ACCESSORIE**

- 1) Nei nuovi fabbricati tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderia, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali.
- 2) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., nella misura massima di 18 mq. per ogni alloggio staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli all'interno o a ridosso del fabbricato stesso, anche attraverso interventi di ricomposizione volumetrica, utilizzando prioritariamente eventuali preesistenti superfetazioni o baracche o simili, al fine del riordino volumetrico del lotto; la progettazione deve avvenire con criteri di uniformità tipo-morfologica ed architettonica con l'esistente.  
Nelle zone produttive e commerciali D1 - D2 - D3 il limite massimo per la costruzione di locali accessori è fissato nella misura del 10% della superficie fondiaria, nel rispetto dell'indice di copertura fissato dall'art. 10 delle presenti N.T.A..  
L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può superare ml. 2,50 <sup>47</sup>; il tetto dovrà avere una pendenza compresa tra il 25% ed il 35% ed una copertura in coppi.
- 3) Tali volumi accessori dovranno rispettare la distanza minima di ml.3,00 da fabbricati di terzi e di m. 1,50 dal confine, salvo accordi tra confinanti regolarmente registrati e trascritti <sup>48</sup>, o secondo quanto previsto dall'art. 26 del vigente Regolamento Edilizio.

### **Articolo 33 EDIFICI IN ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI ATTUATIVI O PROGETTAZIONE UNITARIA.**

- 1) Per gli edifici esistenti in zona assoggettata a S.U.A. o a progettazione unitaria non in contrasto con la destinazione di zona, sono sempre ammessi gli interventi previsti dal secondo comma dell'art. 1 delle presenti N.T.A.
- 2) Interventi diversi sono possibili solo in applicazione di S.U.A..

### **Articolo 34 EDIFICI ESISTENTI IN ZONE PER LA VIABILITÀ E NELLE AREE IN FREGIO ALLE ZONE UMIDE**

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone per la viabilità e nelle aree in fregio alle zone umide sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 7 della L.R. 24/1985, con le prescrizioni di cui all'art. 27 della L.R. 61/1985.

### **Articolo 35 STAZIONI DI SERVIZIO**

- 1) Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli.
- 2) Tali attrezzature sono consentite in tutte le zone ad eccezione delle zone A - E2 - F.
- 3) Il P.R.G. si attua con i seguenti indici  
- superficie fondiaria minima mq. 1000  
- superficie coperta massima (escluse tettoie e pensiline) inferiore al 20% della superficie fondiaria.
- 4) Ogni struttura e apparecchiatura, infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal

<sup>47</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

<sup>48</sup>Del. G.R.V. n° 2201 del 14/07/2000 - B.U.R. n° 71 del 08/08/2000 - pag. n° 164 - modifiche alle N.T.A.

limite esterno del marciapiedi o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

- 5) I distributori G.P.L. e metano sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle norme vigenti.
- 6) Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che siano in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

### **Articolo 36 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI**

- 1) È consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad uso esclusivo della residenza o di attività produttive, purché non rivestano carattere commerciale nei limiti dei parametri di zona.
- 2) Nel caso di edifici residenziali esistenti nelle zone rurali gli scoperti sono destinati all'uso agricolo.
- 3) Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

### **Articolo 37 COPERTURE MOBILI**

Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline, tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di concessione.

### **Articolo 38 DISCARICHE E DEPOSITI DI ROTTAMI FERROSI**

- 1) Le attività di discarica depositi di rottami ferrosi devono uniformarsi a quanto stabilito nel D.P.R. 915/82 e nella L.R. 33/85.
- 2) L'area delle pubbliche discariche deve essere cintata e contraddistinta da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatizzato e razionale disporsi dei materiali secondo il piano di scarico.

### **Articolo 39 CAVE**

- 1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree occupate da cave in attività o dismesse.
- 2) L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalla L.R. 07/09/982 n° 44 e successive modificazioni. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso, anche in aggiunta alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Regionale, dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio privato o pubblico adiacente e dell'ambiente circostante.

### **Articolo 39 bis IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE**

L'installazione degli impianti è soggetta al rilascio di Permesso di costruire, con la procedura prevista dal R.E., su istruttoria curata dall'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere igienico-sanitario dell'Organo competente per materia e territorio ( A.S.L. – A.R.P.A.V. – ISPSEL) e deve essere conforme alle seguenti norme e disposizioni:

- 1 E' vietata l'installazione degli impianti fissi di telecomunicazione all'interno del perimetro delle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C ed E4
- 2 Gli impianti dovranno altresì rispettare le seguenti distanze minime:
  - m. 100 da abitazioni sparse
  - m. 200 dalle z.t.o. di cui al comma 1
  - m. 300 dal limite delle seguenti aree frequentate da soggetti sensibili:
    - asili, scuole materne
    - scuole di ogni ordine e grado
    - parchi gioco ed aree destinate ad attività sportiveLa distanza si intende misurata dalla proiezione orizzontale del centro del traliccio o palo di supporto delle antenne.
- 3 Gli impianti dovranno essere installati su tralicci o supporti simili oppure sulle coperture di edifici esistenti, e dovranno essere dimensionati al fine di condividere l'impianto con le altre utenze.

### **Articolo 40 DISPOSIZIONE TRANSITORIA**

Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. restano in vigore per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A. fino alla rispettiva naturale scadenza.

## **Articolo 41 POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco ha facoltà di derogare alle norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 80 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61.

## **Articolo 42 DISPOSIZIONE FINALE**

- 1) Sono abrogate le norme Comunali contrarie e comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente lo stesso oggetto.
- 2) Il presente P.R.G. annulla o sostituisce il Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 del 18 marzo 1975 e approvato dalla G.R.V. con delibera n. 859 del 14 febbraio 1978.

## **APPENDICE**

Vengono eliminate le schede di progetto delle aree Giola e Bordogni denominate allegato 4, 5, 6 e 7.

A seguito del D.G.R.V. n. 2363 del 8/08/2008 si allegano le seguenti schede di progettazione:

scheda 1	Via Villa	z.t.o. A 1/4
scheda 2	Prà del Giglio	z.t.o. A 2/2
scheda 3	Piazza Resistenza	z.t.o. B/1
scheda 4	Via Roma	z.t.o. C1/14
scheda 5	Via Bordogni	z.t.o. C1/3