

## I N D I C E

### 1. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ED AREE PUBBLICHE

1.01 - Zone territoriali omogenee "A"

1.02 - Zone territoriali omogenee "B"

1.03 - Zone territoriali omogenee "C"

1.04 - Zone territoriali omogenee "D"

1.05 - Zone territoriali omogenee "E"

1.06 - Aree pubbliche o riservate alle attività collettive "F"

1.07 - Zone comunque vincolate

1.08 - Zone di recupero

### NORMATIVA PER L'EDIFICAZIONE

2. ZONE "A"

3. ZONE "B"

4. ZONE "C"

4.01 - Zone C1

4.02 - Zone C2

5. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

6. ZONE "D"

7. ZONE "E"

7.01 - STRALCIATO

7.02 - Restauro ed ampliamento in zona agricola

7.03 - STRALCIATO

7.04 - Annessi rustici

7.05 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

7.06 - Vincolo di non edificabilità

7.07 - Fognature

7.08 - Tutela dei beni culturali ed ambientali

7.09 - Disciplina delle tipologie e caratteristiche costruttive

7.10 - Tutela zone collinari

8. ZONE DI DEGRADO

8.01 - Definizioni adottate

8.02 - Aree libere

8.03 - Indicazioni per interventi negli edifici esistenti

8.04 - Classificazione degli edifici

8.05 - STRALCIATO

8.06 - STRALCIATO

8.07 - STRALCIATO

8.08 - STRALCIATO

8.09 - STRALCIATO

8.10 - STRALCIATO

8.11 - STRALCIATO

8.12 - Classificazione relativa all'impianto volumetrico

8.13 - Prescrizioni progettuali per l'impianto volumetrico

8.14 - Classificazione relativa all'impianto distributivo

8.15 - Prescrizioni progettuali per l'impianto distributivo

8.16 - Classificazione dell'involucro esterno

8.17 - Prescrizioni progettuali per l'involucro esterno

8.18 - Definizione degli interventi edilizi

8.19 - Destinazioni d'uso

9. ZONE A VERDE PRIVATO

10. AREE PER EDIFICAZIONE SCOLASTICA DI TIPO DELL'OBBLIGO  
(URBANIZZAZIONE SECONDARIA)

11. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E  
LO SPORT (URBANIZZAZIONE SECONDARIA)

12. STRALCIATO

13. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

14. AREE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

15. STRALCIATO

16. AREE CON VINCOLO AMBIENTALE - PAESAGGISTICO

17. AREE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

18. SISTEMAZIONI DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI

19. STRALCIATO

20. STRALCIATO

21. MODELLI DI RIFERIMENTO

22. METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

22.01 - Superficie fondiaria

22.02 - Superficie coperta

22.03 - Altezza dei fabbricati

22.04 - Volume dei fabbricati

22.05 - Distanza delle strade

22.06 - Distanza dei confini

22.07 - Distanza fra i fabbricati o corpi di fabbrica

22.08 - Lotto

## C O O R D I N A M E N T O   U R B A N I S T I C O

### 1. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ED AREE PUBBLICHE

Le zone terri-toriali omogenee in cui il P.R.G. suddivide il territorio, previ-ste dall'art. 17 della Legge 06.08.1967 n. 765 sono quelle stabi-lite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e dalla Legge Regio-nale 25.06.1985 n. 61 e sue modificazioni.

Il territorio comunale secondo la grafia dell'annesso P.R.G., è suddiviso in:

1.01 - Zone territoriali omogenee "A": e cioè le parti del territorio interessate da agglomerati inse-diativi urbani che conserva-no nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche sociali - politiche o culturali.

1.02 - Zone territoriali omogenee "B": e cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, non aventi carattere storico od artistico o di particolare pregio ambientale. E dove è possibile l'uso di lotti liberi residui e l'ampliamento degli edifici esistenti secondo limiti di edificabilità prefissati.

1.03 - Zone territoriali omogenee "C": zone destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunge i limiti sotto indicati. Le zone territoriali omogenee "C" sono suddivise nelle due sottozone C1 e C2. La sottozona C1 è caratterizzata dai seguenti limiti di edificazione esistente:

- superficie coperta dagli edifici esistenti maggiore o uguale al 7,50% della superficie fondiaria della zona;
- densità territoriale esistente maggiore o uguale a 0,50 mc/mq.

La sottozona C2 deve avere limiti di edificabilità esistente minori di quelli citati per la sottozona C1.

Esse si suddividono in:

C1 - Zone destinate a nuovi complessi urbanistici di COPLETAMENTO dei centri o nuclei esistenti.

C2 - Zone destinate a nuovi complessi insediabili di tipo di espansione dei centri o nuclei esistenti.

1.04 - Zone territoriali omogenee "D": sono le zone destinate ad attività artigianali e commerciali.

1.05 - Zone territoriali omogenee "E": zone destinate ad usi agricoli. Per tutte le costruzioni della zona agricola l'edificazione sarà consentita mediante rilascio di concessione edilizia nel rispetto delle prescrizioni delle

presenti norme e della Legge Regionale 5.05.85 n. 24 così pure per gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche, con il rispetto delle particolari norme vigenti.

1.06 - Aree pubbliche o riservate alle attività collettive "F":

cioè quelle aree che la Legge Regionale n. 61 del 27.06.85 stabilisce siano destinate, con un minimo indispensabile di 17,50 mq/abitante, a servizio della comunità. Esse si suddividono in:

- Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
- Aree per attrezzature di interesse comunale (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi)
- Aree per spazi pubblici e attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- Aree per parcheggi.

1.07 - Zone comunque vincolate

- Aree di rispetto cimiteriale.
- Aree di rispetto stradale o impiantistico.
- Aree con vincolo fluviale o lacustre.
- Aree con vincolo ambientale - paesaggistico.
- Aree con vincolo forestale - idro geologico.

QUALORA VI FOSSERO DIFFERENZE FRA GRAFICI A SCALE DIVERSE, PREVALGONO LE PREVISIONI DEL GRAFICO A SCALA MAGGIORE.

La realizzazione edilizia nelle zone edificatorie di nuova espansione suindicate, oltre a quelle di completamento, se mancanti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà verificarsi, come previsto dall'art. 8 della Legge 6.08.1967 n. 765, attraverso la redazione di piani attuativi di iniziativa privata o comunale.

In particola per le lottizzazioni residenziali di carattere privato, l'autorizzazione comunale sarà subordinata alla stipula di una convenzione da trascrivere a cura del lotizzante, dove dovrà essere prevista:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 864, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle aree di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione dell'entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti sarà subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

1.08 - Zone di recupero. Sono zone del territorio comunale ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recu-



però del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.  
Nell'ambito di tali zone, potranno essere individuati  
immobili, complessi edilizi, aree dove il rilascio di  
concessioni edilizie è subordinato alla formazione di  
piani di recupero ai sensi della L. 457/78.

## N O R M A T I V A   P E R   L ' E D I F I C A Z I O N E

Le norme per l'edificazione delle zone territoriali omogenee e  
nelle aree pubbliche o riservate alle attività descritte sono le seguenti,  
tenendo conto che "La ricostruzione è una nuova costruzione, e come tale va  
normata".

### 2. ZONA "A" (coincidente con le zone di degrado o di recupero individuata dal P.R.G.)

La zona A è definita zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della  
L. 457/78 e della L.R. 61/85.

Gli interventi edilizi consentiti sono definiti nell'allegato  
elaborato "definizione delle categorie edilizie e dei modi di

intervento Z.T.O. A", che costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione e individuati con numero progressivo e nelle tavole 13.3.2.1 e 13.3.2.2.

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante concessione o autorizzazione edilizia secondo le definizioni di cui all'art. 31 della L. 457/78 lett. a), b), c), d) e secondo quanto previsto dall'art. 76 della L.R. 61/85.

Sono possibili interventi mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 e dell'art. 15 della L.R. 61/85.

Per le zone libere gli interventi ammessi sono soggetti a piani urbanistici attuativi, con una densità fondiaria non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona.

### 3. ZONE "B" - residenziali di ristrutturazione e completamento dei centri o nuclei esistenti.

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di carattere preminentemente residenziale; sono tuttavia consentiti negozi, botteghe, studi professionali o commerciali, uffici, ambulatori medici,

alberghi, pensioni, ristoranti, bar caffè, banche, cinema, teatri e le attività comunque connesse con la residenza purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene.

E' escluso l'insediamento di nuove attività industriali ed artigianali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono tuttavia ammissibili attività artigianali di servizio, gli impianti delle quali non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreno degli edifici.

Per le zone "B" valgono le seguenti norme generali:

- a) Tipologia edilizia: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- b) Densità territoriale: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- c) Indice di copertura: è indicato nelle tabelle specifiche di zona.
- d) Altezza dei fabbricati: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- e) Distanza dal ciglio strada: è indicata nelle tabelle specifiche di zona. E' soltanto ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti, conseguenziale all'esistente. Lo stesso allineamento è permesso anche nel caso di sopraelevazione o di ampliamento orizzontale. Permessi anche nel caso di sopraelevazione o di ampliamento orizzontale.
- f) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in aderenza qualora esista e sia documentata ufficialmente l'autorizzazione del vicino. In caso di sola sopraelevazione di edifici, la stessa può essere effettuata a filo del paramento esistente qualunque sia la distanza del paramento stesso dal confine.
- g) Distacco tra i fabbricati o corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: il distacco minimo tra i fabbricati o corpi di fabbrica con pareti finestrate non può essere inferiore a ml 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue:

- Per la distanza tra i fabbricati e la distanza dal ciglio strada le norme di cui sopra valgono quanto stabilito in materia dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dalle norme specifiche di zona.

- Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di area di servizi, (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggio. In aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765 del 6.08.1967.

#### 4. ZONE "C"

4.01 - Zone C1 - residenziali di completamento dei centri o nuclei esistenti - In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe, i locali di ritrovo e le attività comunque connesse con la residenza purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene. E' escluso l'insediamento di nuove attività industriali ed artigianali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le vigenti disposizioni sempre che si tratti di zone già edificate: oppure all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati, se si tratta di insediamenti in zone di nuova organizzazione. Per le zone "C1" valgono le seguenti norme:

- a) Tipologia edilizia - l'edificio deve essere conseguenziale alla tipologia prevalente nella zona, e comunque dovrà adeguarsi a quanto previsto nelle tabelle specifiche.
- b) Densità edilizia territoriale - è indicata nelle tabelle

specifiche.

- c) Indice di copertura - è indicata nelle tabella specifiche.
- d) Altezza dei fabbricati - è indicata nelle tabelle specifiche.
- e) Distanza dal ciglio strada - è indicata nelle tabelle specifiche di zona. E' ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Lo stesso allineamento è permesso anche nel caso di sopraelevazione o di ampliamento orizzontale.
- f) Distanza dal confine - la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista e sia documentata ufficialmente l'autorizzazione del vicino. In caso di sola sopraelevazione di edifici, la stessa può essere effettuata a filo del parametro esistente qualunque sia la distanza del parametro stesso dal confine.
- g) Distacco minimo dai fabbricati - il distacco minimo dai fabbricati con superfici finestrate non può essere inferiore a ml 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue:

- per la distanza dal ciglio strada le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito in materia dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dalle norme specifiche di zona.

Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di area di servizi, (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggio. In aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765 del 6.08.1967.

4.02 - ZONA C2 - di espansione dei centri e nuclei esistenti per insediamenti di tipo intensivo a carattere residenziale, direzionale e commerciale. In questa zona sono ammessi esclusivamente gli insediamenti di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo, di ritrovo, spettacolo e ristoro.

Per le zone "C2" valgono le seguenti norme generali:

- a) Tipologia edilizia - □Š□ indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- b) Densità edilizia territoriale - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- c) Indice di copertura - è indicato nelle tabelle specifiche di zona.
- d) Altezza dei fabbricati - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- e) Distanza dal ciglio strada - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- f) Distanza dal confine - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- g) Distanza tra i fabbricati - è indicata nelle tabelle specifiche di zona.

Ed inoltre si precisa quanto segue:

- Nella zona "C2" l'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo o di un Piano di Lottizzazione con o senza previsioni planivolumetriche, di iniziativa pubblica o privata approvato secondo la vigente legislazione.
- Per gli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima

di 100 mq di aree di servizi, (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggio. In aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765 del 6.08.1967.

## 5. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nella formazione di Piani Particolareggiati Esecutivi può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) L'indice di edificabilità fondiaria non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata, se i Piani interessano gruppi di isolati con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato quale media ponderata degli indici competenti ai singoli isolati.
- b) L'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dell'asse delle strade o di altro spazio pubblico, su cui prospettano.
- c) La distanza dai confini che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra fabbricati almeno pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto; essa, in ogni caso, non dovrà essere minore di quella minima stabilita per le varie zone.
- d) Il distacco tra i fabbricati previsti dal piano aventi superfici finestrate non dovrà essere inferiore a mt 10,00.
- e) Il distacco dai fabbricati che sorgono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere minore di quello minimo stabilito per le varie zone.

Salvo quanto stabilito dalle tabelle specifiche di zona.

Ove ci si avvalga della facoltà prevista dal presente articolo, i Piani devono essere corredati degli atti regolarmente trascritti di costituzione delle servitù, a favore del Comune "non aedificandi", relativamente alla'rea di impianto ed "altius non tollendi", nei riguardi degli edifici.

#### 6. ZONE "D"

Le zone D sono destinate ad insediamenti di edifici e complessi produttivi appartenenti ai rami di attività economica artigianale e commerciale di nuova espansione.

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti artigianali, commerciali, con esclusione di attività graveolenti e di edifici ad uso abitazione di qualunque tipo, eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode, ammessi alla misura massima di 500 mc per unità produttiva.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

- a) indice di copertura - l'indice di copertura non deve superare il 40% della superficie fondiaria;
- b) distanza dal ciglio strada - la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore al ml 10,00;
- c) distanza minima tra fabbricati - non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00;
- d) altezza max - mt 7.50 fatti salvi i volumi tecnici;
- e) distanza dal confine - la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00;
- f) tipologia edilizia - edifici isolati a blocco o a schiera.

Per le Zone "D1/2 di nuova espansione" valgono le seguenti norme:

- a) Indice di copertura - l'indice di copertura non deve superare



il 60% della superficie fondiaria.

- b) Distanza dal ciglio strada - la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml 10,00.
- c) Distanza minima tra fabbricati - non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00.
- d) Altezza max - mt 10,00. E' ammessa una massima altezza per i capannoni in caso di documentate e inderogabili esigenze tecniche.
- e) Distanza dal confine - la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00.
- f) Tipologia edilizia - edifici isolati a blocco o a schiera.

Ed inoltre si specifica quanto segue:

- Nelle zone "D di nuova espansione" l'edificazione è subordinata

all'esistenza di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione convenzionato con previsioni planivolumetriche debitamente approvati.

Tra le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere previsto un impianto di fognatura confluyente in un impianto di depurazione sempre che gli impianti già esistenti non siano in grado di depurare le acque di scarico della nuova immissione.

Detto impianto dovrà avere le caratteristiche fissate dal Sin-

daco su conforme parere del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. Qualora i singoli insediamenti artigianali e commerciali progettati necessitassero di livelli di depurazione diversi o maggiori di quelli fissati per il Piano Particolareggiato o per il Piano di Lottizzazione approvato, il Sindaco, su conforme parere del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S., prescriverà per

ogni singolo insediamento l'installazione di un impianto di depurazione avente la capacità di abbattere le sostanze che l'impianto generale non fosse in grado di abbattere per quantità e qualità.

Qualora i singoli insediamenti nel corso della loro attività dovessero mutare le lavorazioni o le sostanze impiegate, il Sindaco su conforme parere del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S., prescriverà l'uso di nuovi o diversi impianti di depurazione.

La licenza d'uso dei singoli insediamenti non potrà essere concessa se non dopo il felice esito del collaudo degli impianti di depurazione da parte dell'Ufficiale Sanitario Comunale.

- I fabbricati adibiti ad alloggio o ad altri usi come sopra specificato devono distare almeno 10,00 ml dagli altri fabbricati a meno che non siano ricavati in un unico corpo con il fabbricato principale.
- Almeno una percentuale non inferiore al 20% (10% per opere di urbanizzazione primaria e 10% per opere di urbanizzazione secondaria) dell'intera superficie territoriale della zona "D di nuova espansione" deve essere destinata a spazi pubblici e di servizio.
- Per la distanza dal ciglio strada le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito dal D.M. 2.04.1968.

La superficie coperta max sul totale dell'intervento da destinare al commercio e alla direzionalità non può superare il 25%. Gli standards relativi a dette attività devono essere reperiti in aggiunta a quelli previsti per le attività artigianali ed industriali.

## 7. ZONE "E"

L'edificazione nella zona agricola è normata dalle prescrizioni dettate dalla L.R. 5.3.1985 n. 24, per le sottozone E1), in attesa dell'eventuale adozione di apposita variante.

In particolare, a tutela della parte collinare della zona agricola con riferimento alle opere di sistemazione del terreno, per ogni movimento di terra, comportante una modifica all'attuale profilo del versante con conseguente possibile alterazione delle sue condizioni di equilibrio statico ed idrografico, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal D.M. del 21.01.1981 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Sulla base di detto D.M. del 21.01.1981 si stabilisce la seguente normativa che dovrà essere rispettata da chiunque dovrà svolgere lavori di sistemazione dei versanti.

- In base a considerazioni geomorfologiche e geotecniche si suddividono le opere di sistemazione del versante collinare in due categorie A e B in base alla distanza tra due punti secondo la massima pendenza della fascia di versante, proiettata su un piano orizzontale.

Categoria A: distanza minore di 20 mt

Categoria B: distanza maggiore di 20 mt

Alle suindicate categorie corrispondono le seguenti norme, dovendo in ogni caso le norme stesse essere subordinate al D.M. sopra citato.

Categoria A:

Domanda al Sindaco, su scheda già preparata, con indicazione della località e del numero di particelle sul quale si intende eseguire i lavori di sistemazione del versante con le seguenti impegnative:

A1 - mantenere in ogni modo la rete esistente di scolo delle acque piovane (fossi e scoline) secondo la loro originale direzione di deflusso;

A2 - mantenere nel movimento di terre con riporto sul lato a valle, una scarpata di 2 su 3 (33°), evitando di sopraelevare su muro a secco di confine;

A3 - mantenere nella zona di sbancamento a monte, una scarpata finale con altezza non maggiore di 3 m e con pendenza di 2 su 3 (33°) se in terra sciolta; se il substrato roccioso compatto affiora sulla scarpata questa può essere subverticale;

A4 - mantenere una distanza di sicurezza dell'apice dello sbancamento da confine di altra proprietà di 1 mt;

A5 - provvedere, a fine opera di sistemazione, all'inerbamento delle scarpate con specie erbacee idonee a fissare il terreno e proteggerlo dall'erosione.

Categoria B

Alla domanda al Sindaco deve essere allegato un progetto secondo le norme del D.M. del 21.01.1981 (supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 3 del 7.02.1981).

Questo dovrà essere corredato da calcoli della verifica della stabilità dei nuovi versanti con adeguato coefficiente di sicurezza, prevedere la conservazione della principale rete di drenaggio delle acque superficiali con eventuale esecuzione di

drenaggi profondi, definire distanze di sicurezza da confine di altre proprietà, dalla rete viaria, da edifici, da pali e linee elettriche e telefoniche e da altre opere di interesse pubblico o privato.

Al progetto dovranno essere allegati:

B1 - planimetria quotata in scala adeguata ed estesa ad una fascia circostante sufficientemente ampia in modo da evidenziare la rete di scolo delle acque, zone umide, opere viarie, muri, pali di sostegno di rete Enel o Sip;

B2 - almeno due sezioni da monte a valle del profilo attuale del versante con sovrapposto il profilo delle opere di sistemazione in progetto.

Le domande presentate per ambedue le categorie dovranno essere esaminate ed ottenere il parere della Commissione Edilizia.

Il Sindaco rilascerà quindi la necessaria autorizzazione ai lavori.

L'edificazione in zona E dovrà assicurare la salvaguardia della destinazione agricola del suolo e la permanenza in tali zone degli addetti all'agricoltura anche e soprattutto favorendo il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente.

#### Definizioni

- zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2.04.1968, n. 1444;
- fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, ed iscrivibili, se pur parzialmente, in un cerchio di m 2.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina e di m 8.000 per quelle di montagna;
- azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati

dall'imprenditore per l'esercizio di un'impresa agricola sul fondo avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima;

- casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura, o altre colture specializzate, diverse dagli allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura;
- insediamenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie ed impianti non necessariamente collegati con nesso funzionale ed uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, commercializzazione e alla trasformazione di prodotti prevalentemente agricoli;
- allevamenti zootecnici ed impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie ed impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico;
- aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni ed annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed in scrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100 nelle zone di pianura e m 200 nelle zone di collina e montagna.

#### 7.01 - STRALCIATO

7.02 - Restauro e ampliamento in zona agricola - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono annessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonchè, fatti salvi gli edifici di cui ai

beni culturali ed ambientali, quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico e quelli non in grado di protezione, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non può funzionale alle esigenze del fondo può essere variata e recuperata alla residenza con pagamento dei relativi oneri. Non sono tuttavia consentite attività produttive di qualsiasi tipo. Fatto salvo l'artigianato di servizio e il recupero a tale uso di esistenti capannoni di ex allevamenti zootecnico-industriali. Previo cambiamento di destinazione d'uso e dove è assicurata la viabilità d'accesso, la disponibilità di parcheggi e la compatibilità dell'attività che dovrà essere non molesta e non inquinante.

Per gli usi agroturistici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31.01.1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al primo comma a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato

Provinciale dell'Agricoltura.

#### 7.03 - STRALCIATO

7.04 - Annessi rustici - La costruzione di annessi rustici, come sopra definiti è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% edl fondo rustico.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 200 m per bovini, dai limiti delle zone territoriali A, B, C, e F.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali dovranno inoltre distare almeno 500 m dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acqua-coltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo D.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 60% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonchè gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponi



bilità.

Le serre mobili caratterizzate da strutture leggere e teli, con altezza massima al colmo inferiore a m 3,50 e volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.06.1937, n. 1497.

A servizio dell'insediamento agro-industriale e per gli allevamenti industriali è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 mc, senza obbligo di osservare le distanze di cui sopra.

Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti industriali sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla Legge Regionale 24.11.1978 n. 62.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7.05 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide - Per gli edifici esistenti nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.04.1968, n. 14040, ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ri-

strutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31

della Legge 5.08.1978 n. 457;

- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc nei limiti e con le modalità di cui sopra;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti sopra descritti in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

Per le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, nelle zone boscate e sulle sponde di laghi, fiumi, torrenti e canali possono essere realizzate opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o a impianti di depurazione. Sulle sponde dei fiumi sono possibili interventi di acquicoltura.

7.06 - Vincolo di non edificabilità - All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai

sensi dei precedenti paragrafi viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di approvazione del P.R.G. estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

- 7.07 - Fognature - Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10.05.1976, n. 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo ed il parere del Responsabile di Settore U.L.S.S. di adeguato sistema di smaltimento eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Locale Socio Sanitaria.
- Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal Regolamento Comunale.

- 7.08 - Tutela dei beni culturali ed ambientali - Su corti, colmelli ed aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi parti

colari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si possono esclusivamente eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo approvato. I beni culturali ed ambientali di cui al presente capitolo sono individuati nel P.R.G. con apposita simbologia.

Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

7.09 - Disciplina delle tipologie e caratteristiche costruttive e formali della edificazione in zona agricola degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e mutamenti di destinazione d'uso - Per salvaguardare la conservazione del patrimonio storico-ambientale, rurale e il rispetto delle tradizioni locali, vengono disciplinate tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi da effettuare nelle zone agricole, nelle contrade, nelle aree vincolate in zona agricola (da valere anche per annessi rustici, depositi, stalle, fienili, ecc.).

Le tipologie dei nuovi edifici dovranno rifarsi alle tipo

logie tradizionali delle zone ed armonizzarsi con esse. I coperti che costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo, devono essere concepiti in

relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Dovranno avere falde inclinate, a capanna o a padiglione, con pendenze non inferiori al 40% e manto di copertura in armonia con le tradizioni locali.

Sono tassativamente vietate coperture piane, a falde sfalsate e falde rovescie.

I poggioli verranno realizzati mediante il prolungamento esterno delle travi del solaio. Non potranno sporgere dalla muratura perimetrale dell'edificio più di cm 120.

I serramenti di finestre dovranno essere in legno; è possibile utilizzare i doppi vetri montati sullo stesso telaio o il vetrocamera. E' tassativamente vietato il doppio serramento montato a filo esterno salvo per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Gli oscuri dovranno essere in legno a due ante sia del tipo alla vicentina o a libro, sia del tipo ad anta rigida incernierata esternamente al muro. Sono tassativamente vietati gli avvolgibili di qualsiasi tipo.

I serramenti di porte esterne dovranno essere in legno, sono consentite vetrature della parte superiore purchè i vetri siano montati su telai in legno. Eventuali alternative dovranno essere giustificate da particolari condizioni

locali.

I serramenti per portoni esterni dovranno essere pure in legno a due ante salvo le alternative di cui sopra.

Per gli elementi in legno posti all'esterno dell'edificio si dovranno prevedere trattamenti protettivi impregnati e contenenti elementi fungicidi e insetticidi. Tali tratta

-

menti dovranno essere coprenti e lasciare quindi visibile

la venatura del legno.

E' ammessa anche la laccatura con l'impiego di colorazioni tipi-che della zona (verde - bruno - mattone).

Davanzali, contorni di fori di porte e finestre dovranno essere in pietra locale e di spessore e sporgenza adeguata, o semplicemente intonacati. Anche per le scale esterne si dovrà impiegare la pietra locale e in alternativa è consentito l'uso del legno.

Il trattamento delle superfici murarie esterne, per le parti non in pietra a vista, dovrà essere eseguito con intonaco a calce con inerte costituito da polvere di pietra o da sabbia e ghiaino non vagliato dato in unico strato a greggio, frattazzato sommariamente o gettato a cazzuola. L'impasto dovrà essere formato da mc 1.00 d'inerte, q.li 3.00 di calce idraulica e q.li 1.00 di calce spenta.

E' ammessa anche la malta bastarda con l'impiego di inerte gros-solano, da applicare sopra il rinzaffo.

Le tinteggiature dovranno essere a calce o a tempera nei colori (giallo, ocra, mattone, avorio).

Sono vietati intonaci e rivestimenti plastici o graffiati.

Le grondaie e i tubi pluviali, da applicare all'esterno delle cornici di gronda e delle murature dovranno avere sezione circo-lare ed essere realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

I cornicioni, che dovranno avere la stessa pendenza delle falde del coperto ed essere la naturale continuazione, avranno manto di copertura in armonia con le tradizioni locali e dovranno essere finiti nella parte sottostante con intonaco tinteggiato o in alternativa con doghe di legno. E' tassativamente vietato ogni altro tipo di rive-

stimento o il calcestruzzo a vista.

I comignoli che fuoriescono dal coperto dovranno rifarsi alle tipologie tradizionali locali. Avere copertura a falde inclinate, sostegni in mattoni e canna fumaria rivestita, intonacata e tinteggiata. In alternativa sono consentiti rivestimenti in mattoni o in pietra locale.

Per le pavimentazioni esterne, i percorsi, i marciapiedi e in genere per la finitura degli spazi esterni alle abitazioni dovranno essere impiegati:

- ciottolati
- lastricati in pietra a forma irregolare
- cordolature in pietra
- muretti in sasso a secco o rasati
- cubetti di porfido

Non è ammesso l'uso di manti bituminosi o di cemento o di betonelle.

Le recinzioni dovranno essere realizzate impiegando legno, ferro, rete metallica plastificata o preferibilmente siepi sempre verdi.

Eventuali muretti saranno realizzati in sasso a secco o rasati oppure in calcestruzzo intonacato e tinteggiato.

La Commissione Edilizia Comunale avrà facoltà di imporre al richiedente l'autorizzazione a costruire, la messa a dimora di piante sullo scoperto.

7.10 - Tutela zone montane - Nelle zone montane non sono ammesse murature di sostegno in calcestruzzo. Esse dovranno essere realizzate con paramento esterno di pietra locale. Analogamente è vietata la demolizione dei muri esistenti in pietra o sasso che in caso di necessità dovranno essere ricostruiti con l'utilizzo del pietrame di demolizione.

## 8. ZONE DI DEGRADO

8.01 - Definizioni adottate - Si adottano le definizioni qui di seguito riportate, allo scopo di riferire gli interventi ad un insieme di parametri unitari ed applicabili in tutta l'area interessata. Esse valgono anche per i piani esecutivi e per i progetti esecutivi all'interno della stessa area;

- per EDIFICIO o ORGANISMO EDILIZIO si intende l'unità edilizia elementare, riconoscibile per caratteristiche tipologiche, volumetriche e morfologiche unitarie, dotata di accesso e gruppo scale originariamente indipendente, anche in presenza di attuali sconfinamenti delle proprietà catastali e delle funzioni ospitate da o verso altri edifici;
- per UNITA' MINIMA D'INTERVENTO si intende il complesso dell'edificio e delle sue pertinenze coperte e scoperte, anche se individuate con differenti numerazioni catastali;
- per IMPIANTO VOLUMETRICO si intende la conformazione esterna di ciascun edificio (involucro), individuata dalle sue dimensioni, totali e parziali, in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni ed agli altri edifici;
- per IMPIANTO DISTRIBUTIVO s'intende l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio, l'insieme degli spazi da questi definiti;
- per INVOLUCRO ESTERNO si intende l'insieme delle parti dell'edificio visibili dall'esterno, come facciate, rivestimenti, logge, scale esterne, coperture, ecc.;



- per SUPERFICIE UTILE si intende la superficie di pavimento degli alloggi e delle altre funzioni principali ospitate negli edifici (esclusi, per es., androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi, cantine, soffitte, columi tecnici, centrali termiche, ecc.9, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- per COLLEGAMENTO VERTICALE si intende il sistema delle scale interne ed esterne;
- per COLLEGAMENTO ORIZZONTALE si intende il sistema dei ballatoi e pergoli esterni e quello dei percorsi interni;
- per ELEMENTO VERTICALE PORTANTE si intende una muratura di ambito o interna, con fondazione proprio o no, costituente suddivisione principale dell'edificio; oppure un elemento portante puntiforme (pilastro, colonna, spalla, ecc.);
- per TRAMEZZO si intende una muratura o una suddivisione di altro materiale, di spessore limitato o comunque non superiore a cm 20, non costituente suddivisione principale dell'edificio;
- per ELEMENTO ORIZZONTALE PORTANTE si intende un solaio o un impalcato concepito per sopportare originariamente un carico consistente (pari o superiore a 150 kg/mq);
- per ALLINEAMENTO ORIZZONTALE si intende la prescrizione che vincola a mantenere l'estensione in pianta di un edificio o di una nuova parte di edificio sul fulcro indicato nella planimetria di progetto o sullo stesso filo di fabbricato preesistente;
- per ALLINEAMENTO VERTICALE si intende la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti di un nuovo edificio o di una nuova parte di edificio alla stessa altezza dell'edificio contiguo o vicino;

- per CONSERVAZIONE si intende una prescrizione che comporta il mantenimento allo stesso stato di fatto di un edificio o di un elemento di esso, anche come posizione; per gli elementi non portanti è però data la possibilità nel corso dei lavori di un loro spostamento temporaneo, purchè avvenga poi un successivo riposizionamento dei singoli elementi conforme alla situazione originaria;
- per TIPOLOGIA si intende la caratteristica base di ciascun edificio, che deriva da un particolare assetto dell'impianto distributivo nei suoi rapporti con la configurazione e l'uso degli spazi interni, e con la situazione degli elementi esterni (spazi vari) di altri edifici, ecc.;
- per TESSUTO URBANO si intende l'entità composta da più edifici contigui, o raccordati da spazi vuoti complementari ad essi (vincoli, passaggi sottoportici, corti, cortili, ecc.), tale da costituire un complesso edificato omogeneo con caratteristiche morfologiche e tipologiche e riconoscibili;
- per INTERVENTI "IN ACCORDO" si intendono quelli che realizzano l'inserimento nell'ambiente ottenuto non attraverso sterili ripetizioni di tecnologie, uso di materiali e particolari costruttivi e decorativi usati nella tradizione locale, o della loro imitazione, ma attraverso la corretta reinterpretazione di questi e dei caratteri morfologici della costruzione e dell'ambiente, con l'uso di tecnologie e materiali anche diversi.  
La qualità della progettazione e degli interventi dovrà essere in questi casi particolarmente curata.
- per CONSOLIDAMENTO STATICO si intendono gli interventi atti a questo fine (sottofondazione degli edifici, ricu-

citura delle murature, sostituzione dei solai, creazioni di cordoli, introduzione di catene e tiranti) non debbono apportare sostituzioni, nè alterazioni al sistema strutturale originale e non debbono introdurre alterazioni, dell'impianto volumetrico e dell'impianto distributivo dell'edificio. Le sostituzioni di materiale fatiscente debbono essere effettuate con materiale del tutto simile a quello sostituito;

- per BONIFICA IGIENICA si intende l'intervento atto a rendere igienicamente abitabili i singoli appartamenti ed edifici, anche dal punto di vista dell'isolamento termico e della eliminazione dell'umidità di risalita.

8.02 - Aree libere - Le aree non occupate da edifici e non di uso pubblico sono intese come nuclei elementari a servizio di vicinato, destinate al gioco, al riposo, ad orti, ecc.. Esse potranno essere costituite in sede di piano esecutivo accorpando più aree contermini, siano esse al lordo o no. Anche in mancanza di tale accorpamento, allo scopo di favorire la riutilizzazione a favore della residenza, le singole aree, anche se facenti capo a diverse proprietà, non dovranno essere recintate con mezzi che impediscano il libero passaggio pedonale laddove previsto dal P.R.G. o dai successivi piani esecutivi.

Nel rispetto di tale prescrizione sono ammesse recinzioni aventi lo scopo di proteggere gli orti da animali.

Quando tali aree sono interessate dall'indicazione di passaggio pedonale pubblico attraversantele, questo deve essere permanentemente garantito, anche se in posizione leggermente diversa quella indicata dal P.R.G. e conve-

nientemente attrezzato.

- 8.03 - Indicazioni per gli interventi negli edifici esistenti -  
La definizione progettuale degli interventi possibili sugli edifici esistenti o parti direttamente connesse con questi avviene attraverso alcune indicazioni alle quali ci si dovrà attenere in sede di progettazione degli interventi edilizi veri e propri. Le prescrizioni progettuali relative a tali indicazioni sono distinte in 3 componenti, ognuna delle quali si riferisce agli elementi base ritenuti costitutivi di ciascun edificio. In altre parole ogni edificio viene "scomposto" in 3 elementi, che ne definiscono e ne esauriscono gli attributi formali e funzionali.

Questi elementi sono:

- IMPIANTO VOLUMETRICO (V)
- IMPIANTO DISTRIBUTIVO (D)
- INVOLUCRO ESTERNO (E)

- 8.04 - Classificazione degli edifici - Le prescrizioni derivano direttamente da una classificazione dei singoli edifici, per ciascuno dei tre parametri suddetti, secondo le condizioni in cui si trovano e la loro "qualità"; nella definizione di questa rientrano considerazioni di tipo architettonico, strutturale, storico-ambientale.

8.05 - STRALCIATO

8.06 - STRALCIATO

8.07 - STRALCIATO

8.08 - STRALCIATO

8.09 - STRALCIATO

8.10 - STRALCIATO

8.11 - STRALCIATO

8.12 - Classificazione relativa all'impianto volumetrico - Gli edifici di epoca non recente o non recentemente ristrutturati possono presentare:

1. Un impianto volumetrico perfettamente conservato e di qualità:

1.1 buona, 1.2 media, 1.3 nulla o cattiva.

2. Un impianto volumetrico parzialmente manomesso dall'aggiunta e/o demolizione di parti e di qualità:

2.1 buona, 2.2 media, 2.3 nulla o cattiva.

3. Un impianto volumetrico completamente manomesso per una o più dimensioni dell'involuppo, per motivi di carattere funzionale o statico e di qualità:

3.1 buona, 3.2 media, 3.3 cattiva.

Gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati possono essere in condizioni tali per cui:

R.1 Non è prevedibile nei tempi operativi del P.R.G. alcun sostanziale processo di cambiamento, in presenza di un impianto volumetrico di qualità:

R.1.1 buona, R.1.2 media, R.1.3 cattiva.

R.2 Esiste nei tempi di Piano Regolatore Generale la possibilità di un radicale cambiamento, in presenza di un impianto volumetrico di qualità:

R.2.1 buona, R.2.2 media, R.2.3 cattiva.

8.13 - Prescrizioni progettuali per l'impianto volumetrico

v.1 Conservazione dell'impianto volumetrico attuale.

- v.2 Riproposizione dell'impianto volumetrico originario.
- v.3 Eliminazione di superfetazioni o parti e conservazione allo stato attuale dell'impianto volumetrico.
- v.4 Ridefinizione dell'impianto volumetrico con modifiche in pinta e/o in altezza.
- v.5 Definizione di nuovo impianto volumetrico.
- v.6 Mantenimento dell'impianto volumetrico attuale per edifici realizzati o ristrutturati di recente.
- v.7 Eliminazione senza ricostruzione.

8.14 - Classificazione relativa all'impianto distributivo. - Gli edifici di epoca non recente o non recentemente ristrutturati possono presentare:

- 1. Un impianto distributivo perfettamente conservato e di qualità:
    - 1.1 buona, 1.2 media, 1.3 nulla o cattiva.
  - 2. Un impianto distributivo parzialmente manomesso dallo spostamento di tramessi, di collegamenti verticali ecc., e di qualità:
    - 2.1 buona, 2.2 media, 2.3 nulla o cattiva.
  - 3. Un impianto distributivo completamente manomesso dallo spostamento dei solai, da svuotamenti, ecc., e di qualità originaria:
    - 3.1 buona, 3.2 media, 3.3 nulla o cattiva.
- R.1 Non è prevedibile nei tempi operativi del P.R.G. alcun sostanziale processo di cambiamento, in presenza di un impianto distributivo di qualità:
  - R.1.1 buona, R.1.2 media, R.1.3 nulla o cattiva.
- R.2 Esiste nei tempi del P.R.G. la possibilità di un radicale cambiamento, in presenza di un impianto distributivo di qualità:

R.2.1 buona, R.2.2 media, R.2.3 nulla o cattiva.

8.15 - Prescrizioni progettuali per l'impianto distributivo -

- D.1. Conservazione con restauro degli elementi degradati.
- D.2. Conservazione degli elementi riconoscibili come originari o qualitativamente importanti, con ripristino - ricostruzione dell'impianto e della struttura originaria individuabili sotto le manomissioni.
- D.3. Ristrutturazione interna con la conservazione degli elementi strutturali originari, quali collegamenti verticali ed orizzontali, elementi verticali portanti, quota degli elementi orizzontali portanti.
- D.4. Ristrutturazione interna anche con parziale sostituzione degli elementi strutturali originari come sopra definiti.
- D.5. Proposizione di nuovo impianto distributivo.
- D.6. Interventi di riqualificazione al fine di adeguare edifici realizzati o ristrutturati di recente a mutate esigenze funzionali.

8.16 - Classificazione dell'involucro esterno - Gli edifici di epoca non recente o non recentemente ristrutturati possono presentare:

- 1. Un involucro esterno perfettamente conservato e di qualità:
  - 1.1 buona, 1.2 media, 1.3 nulla o cattiva.
- 2. Un involucro esterno parzialmente manomesso nella copertura, nei rivestimenti, dallo spostamento o dalla chiusura di fori e da altri interventi, e di qualità:
  - 2.1 buona, 2.2 media, 2.3 nulla o cattiva.
- 3. Un involucro esterno completamente manomesso, ma abbi

nato ad un impianto volumetrico e distributivo ancora riconoscibile e di qualità originariamente:

3.1 buona, 3.2 media, 3.3 nulla o cattiva.

Gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati possono essere in condizioni per cui:

R.1 Non è possibile nei tempi operativi del P.R.G. alcun so-stanziale cambiamento, in presenza di un impianto distributivo di qualità:

R.1.1 buona, R.1.2 media, R.1.3 nulla o cattiva.

R.2 Esiste nei tempi del P.R.G. la possibilità di un radicale cambiamento, in presenza di un impianto distributivo di qualità:

R.2.1 buona, R.2.2 media, R.2.3 nulla o cattiva.

#### 8.17 - Prescrizioni progettuali per l'involucro esterno

E.1. Conservazione dello stato attuale, con operazioni di pulitura e tinteggiatura con l'uso di materiali e tecniche tradizionali.

E.2. Ripristino della situazione originaria con la conservazione delle parti ancora in buono stato e l'uso di materiali e tecniche tradizionali per le parti da restaurare.

E.3. Modifiche dell'involucro esterno con l'uso di materiali e tecniche dei rapporti originali di tipo formale, tecnologico, dimensionale ecc. tra strutture, pareti, rivestimenti, aperture ecc..

E.4. Riproposizione di nuovo involucro esterno, con l'uso di tecniche e materiali attuali o tradizionali e di soluzioni formali in accordo con l'ambiente costruito circostante.

E.5. Proposizione di nuovo involucro esterno in accordo



con l'ambiente circostante.

E.6. Interventi di riqualificazione su edifici realizzati o ristrutturati di recente, in accordo con l'ambiente circostante.

8.18 - Definizione degli interventi edilizi - Ai fini della determinazione del tipo di intervento secondo le definizioni dell'art. 31 della Legge 457/78 e delle conseguenti procedure ed oneri, verrà indicato l'intervento inteso come sintesi delle prescrizioni progettuali riferite ai tre parametri (V), (D), (E), con la seguente simbologia:

IMO - interventi di manutenzione ordinaria, "quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in eddicenza gli impianti tecnologici esistenti" (Legge 457, art. 31a);

IMS - interventi di manutenzione straordinaria, "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 le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino delle modifiche delle destinazioni d'uso" (Legge 457, art. 31/b);

IRCC - interventi di restauro e risanamento conservativo. (In genere adottato per edifici di valore storico - artistico) "quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. L'intervento di restauro va esteso a tutto l'organismo architettonico,

anche in quei casi in cui si presentasse articolato in corpi principali, secondari e relative connessioni (cortili, porticati ecc.).

Ai fini dell'intervento di restauro, va effettuata un'indagine ed un'analisi dell'organizzazione spaziale e funzionale, dimensionale e figurativa, del sistema statico, delle tecniche co-struttive e dei materiali dell'edificio e delle sue adiacenze.

Tali indagini costituiscono l'indispensabile premessa per il restauro conservativo.

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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo" (Legge 457, art. 31/c);

IRE - interventi di ristrutturazione edilizia (in genere adottati per edifici di valore ambientale) "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio di 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" (Legge 457, art. 31/d). Sugli edifici di valore ambientale possono essere autorizzati quegli interventi volti alla ridistribuzione interna che non comportino sostanziali alterazioni delle strutture portanti.

In questo ambito potrà essere concesso, se giustificato per motivi di ordine statico, o igienico, la sostituzione dei solai, con variazione della quota di imposta purchè

non modifichi i fori orifinari, senza che ciò comporti alterazioni dell'altezza superiore a cm 30.

L'intervento è esteso, di norma, all'intero organismo edilizio, eventuali interventi sui singoli alloggi potranno essere concessi solo per adeguamenti igienico-sanitari.

a. La ristrutturazione dovrà avvenire senza demolizione integrale, nel rispetto planivolumetrico dell'esistente dovrà essere sempre privilegiato il recupero delle strutture esistenti.

b. Per accertati motivi e sulla base di un progetto esecutivo che dimostri anche la non pericolosità dell'intervento per gli edifici adiacenti, è ammissibile la demolizione e ricostruzione degli edifici di grado 3b, nel rispetto di quanto previsto per le ricostruzioni.

IRU - interventi di ristrutturazione urbanistica, "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (Legge 447, art. 31/e).

IRI - interventi di ricostruzione, sono conseguenti ai casi in cui, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione integrale dell'edificio.

INR - interventi di nuova ricostruzione, sono quelli di nuova conformazione volumetrica, planivolumetrica e distributiva, anche in parziale sostituzione di altri preesistenti.

8.19 - Destinazione d'uso - Per quanto riguarda le destinazioni d'uso degli edifici esistenti all'infuori di quelli già

ora occupati da attrezzature pubbliche e di uso pubblico o da alcuni per i quali si prevede un uso analogo, la presente normativa non dà indicazioni specifiche.

Poichè infatti è obbiettivo generale recuperare nell'area centrale la funzione residenziale quanto più possibile, tale uso degli edifici dev'essere esteso generalmente a tutti gli edifici esistenti.

#### 9. ZONE A VERDE PRIVATO

Queste zone sono destinate al mantenimento e al rispetto del verde esistente nonchè alla protezione degli edifici esistenti nell'ambito delle stesse, di valore culturale ed ambientale.

#### 10 - AREE PER EDIFICAZIONE SCOLASTICA DI TIPO DELL'OBBLIGO

(URBANIZZAZIONE SECONDARIA)

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di tipo scolastico per corsi di istruzione d'obbligo e per l'infanzia (scuole materne, asili, scuole elementari, scuole medie) e le attrezzature a servizio di detti insediamenti.

Testano escluse tutte le altre attività.

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- a) densità fondiaria - la densità fondiaria non deve superare i 2,50 mc/mq;
- b) indice di copertura - l'indice di copertura non deve essere superiore al 40%;

c) distanza dal ciglio strada - la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml 10,00;

d) distanza dal confine - la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue:

- per la distanza tra i fabbricati e la distanza dal ciglio strada le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito in materia dal D.M. 2 aprile 1968 e da eventuali disposizioni ministeriali in materia di edilizia scolastica.

#### 11 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (URBANIZZAZIONE SECONDARIA)

In queste aree sono ammesse costruzioni di carattere collettivo e di attrezzature varie come chioschi, serre, padiglioni per mostre e manifestazioni culturali e sportive. (Centri sportivi comunali).

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

a) densità fondiaria - la densità fondiaria non deve superare i 2,50 mc/mq;

b) indice di copertura - l'indice di copertura non deve essere superiore al 40%;

c) altezza massima degli edifici - l'altezza massima degli edifici non deve superare i ml 8,00.

d) Distanza dal ciglio strada - distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml 10,00.

e) Distanza minima dai confini - la distanza minima dai confini non può essere inferiore a ml 5,00.

#### 12. STRALCIATO

### 13. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

In queste zone è vietata ogni edificazione nonché ogni ampliamento, degli edifici esistenti, sono vietate pure tutte le costruzioni provvisorie anche di carattere pubblicitario; sono ammesse solo recinzioni secondo l'altezza, le forme e gli al-

lineamenti che verranno fissati dal Sindaco su conforme parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione di Edilizia. In ogni caso l'area è computabile agli effetti dell'edificazione dei terreni adiacenti.

In queste aree sono ammessi interventi che non emergono dal suolo.

### 14. AREE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

In queste zone sono vietate tutte le costruzioni anche di carattere provvisorio o pubblicitario: per le costruzioni esistenti sono ammessi lavori di restauro, ristrutturazione ed ampliamento; nel caso di ampliamento questo potrà avvenire in quella parte dell'edificio che è opposto alla strada o al corso d'acqua; detto ampliamento dovrà essere regolato dalla normativa prevista per le zone "E".

Sono ammesse pure le opere di recinzione con le dimensioni, forma ed allineamenti che saranno fissati dal Sindaco su conforme parere dell'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia: qualora le strade siano di pertinenza della Provincia o dell'A.N.A.S. la domanda dovrà essere corredata anche dal parere favorevole delle Amministrazioni responsabili. In ogni caso l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti.

Le fasce di rispetto stradale non evidenziate in planimetria dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404.

15. STRALCIATO

16. AREE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DI SALVAGUARDIA - AREE DI MASSI  
MA TUTELA DEL P.T.R.C.

Valgono le norme di salvaguardia del P.T.R.C.

17. AREE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

In tali aree l'edificazione consentita dal P.R.G. è subordinata al preventivo nulla-osta dell'Ispettorato Forestale.

Valgono le norme del D.M. 11 marzo 1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce" con particolare riguardo al punto 9 sulla stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo.

18. SISTEMAZIONI DI VOLUMI ESISTENTI INDUSTRIALI ED RESIDENZIALI

Nelle aree classificate dal P.R.G. come zona A - Centro Storico, gli ampliamenti dei volumi per motivi igienico-sanitari o di razionalizzazione degli alloggi, devono essere previsti nell'ambito degli interventi di cui agli allegati elaborati: zone significative Z.T.O. A o da interventi mediante Piano di Recupero. Tuttavia, quando l'installazione degli impianti igienici fondamentali può avvenire senza alcuna alterazione dei volumi e dell'aspetto esterno dell'edificio, le operazioni possono essere autorizzate direttamente dal Comune a condizione che non si alterino

i caratteri architettonici del fabbricato.

Nelle aree classificate dal P.R.G. come zona B di completamento, per gli edifici in cui viene accertata da parte del responsabile del settore sanitario dell'U.L.S.S. una effettiva carenza dei servizi igienici, è ammesso, in deroga all'indagine di densità fondiaria un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di 30 mc; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

19. STRALCIATO

20. STRALCIATO

21. MODELLI DI RIFERIMENTO

Al fine di facilitare il proprio compito la Commissione Edilizia potrà dotarsi di modelli di riferimento, relativamente a dimensioni, forma delle coperture, materiali usati, tinteggiature, ecc. ai quali confrontare ed eventualmente vincolare le costruzioni proposte. Tali modelli potranno nel tempo essere aggiornati, tenendo presente l'evoluzione delle tecnologie e delle esigenze d'uso relative alle costruzioni.

22. METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi



metodi di misurazione.

- 22.01 - Superficie fondiaria - è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale.
- 22.02 - Superficie coperta - è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml 1,20 cornici comprese e le scale aperte.
- 22.03 - Altezza del fabbricato - è la differenza fra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota, qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla quota media fra il punto più alto e quello più basso del terreno interessato dalla costruzione.
- 22.04 - Volume del fabbricato - è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle norme rientranti non più di ml 1,20, dei porticati coperti su almeno due lati e facenti parte integrante del fabbricato ed esserne funzionalmente integrato e con destinazione d'uso compatibile e dei volumi tecnici, (sottotetti non praticabili, camini, vani di scala e di ascensori per la parte emergente dal coperto).
- 22.05 - Distanza dalle strade - è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio strada, inteso come limite di spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate rela-

tive).

22.06 - Distanza dai confini - è la distanza misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.

22.07 - Distanza fra i fabbricati o corpi di fabbrica - è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite come al punto 22.02.

22.08 - Lotto - è la superficie fondiaria a disposizione al netto delle strade e degli altri spazi pubblici, sia esistenti che previsti dal P.R.G. o dagli altri strumenti di attuazione quali: Piani particolareggiati e Piani di lottizzazione convenzionati.

Lastebasse lì 03.12.1987

IL PROGETTISTA

- Dott. Arch. Gianni Bonollo -

