

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA E DI COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - CONCORSO NORMATIVO

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono soggette alle leggi dello Stato, alle leggi della Regione Veneto, alle norme degli strumenti di pianificazione di livello superiore, al presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Sono soggette, altresì, alle presenti Norme di Attuazione, al Regolamento Edilizio ed alle disposizioni dei Regolamenti Comunali non in contrasto con esso.

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano la pianificazione del territorio comunale in ordine alla tutela ed uso del suolo ed agli interventi di conservazione e/o trasformazione delle aree e degli edifici sia per scopi insediativi di tipo residenziale che produttivo.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DEL P.R.G.

Il P.R.G., attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici allegati, disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni sulle singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica. Per tutte le aree urbanizzate, esistenti e/o in progetto, definisce le destinazioni ammesse, i parametri edificatori e le modalità di attuazione.

L'ambito di applicazione delle presenti Norme coincide con l'intero territorio comunale.

Art. 3 - FINALITÀ' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cison di Valmarino e' finalizzato al soddisfacimento delle esigenze della Comunità Locale ed al raggiungimento dei seguenti specifici obiettivi:

- a - equilibrato dimensionamento dei centri abitati in base alle previsioni di sviluppo demografico ed occupazionale;
- b - soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;

- c - recupero del patrimonio edilizio esistente, interno o esterno ai Centri Storici, attraverso una normativa specifica d'intervento nonché una ridefinizione dei ruoli e delle destinazioni d'uso degli edifici antichi;
- d - difesa e salvaguardia del territorio comunale, in particolare delle zone agricole, collinari e montane, nonché delle zone soggette a dissesti idrogeologici;
- e - valorizzazione delle risorse ambientali e del paesaggio attraverso la rivalutazione degli elementi esistenti sul territorio in grado di fungere da poli di attrazione e sviluppo a carattere turistico.

Art. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale è formato da:

A - Tavole di analisi

1.1	ambiti amministrativi sovracomunali	scala 1: 50.000
1.2	ambiti amministrativi comunali	scala 1: 10.000
2.1	processo evolutivo	scala 1: 25.000
2.2a	mappe del catasto napoleonico del 1812	
2.2b	mappe del catasto austriaco del 1842	
3	programma e pianificazione a livello superiore (Tavola non redatta, si rimanda alla cartografia del PTRC e PTP)	
4	mosaico degli strumenti urbanistici	scala 1: 25.000
5	pianificazione e programma destinazione comunale in atto	scala 1: 5.000
6.1	destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato	scala 1: 5.000
6.2a	classi di età degli edifici residenziali	scala 1: 5.000
6.2b	numero dei piani degli edifici residenziali	scala 1: 5.000
6.2c	tipologie degli edifici residenziali	scala 1: 5.000
6.2d	distribuzione territoriale degli alloggi	scala 1: 5.000
6.3	attività ed attrezzature primarie	scala 1: 5.000
6.4	attività ed attrezzature secondarie	scala 1: 5.000
6.5	attività ed attrezzature terziarie	scala 1: 5.000
6.6	attività ed attrezzature turistiche	scala 1: 5.000
7	infrastrutture di collegamento	scala 1: 5.000
8	opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecnologiche a rete	scala 1: 5.000
9	opere di urbanizzazione, servizi ed impianti di interesse comune	scala 1: 5.000
10.1a	carta geomorfologica	scala 1: 10.000
10.1b	carta geotecnica	scala 1: 10.000
10.2	carta geolitologica	scala 1: 10.000
10.3	carta della classificazione agronomica dei terreni	scala 1: 10.000
10.4	carta idrogeologica	scala 1: 10.000

10.5 carta delle colture intensive e di pregio	scala 1: 10.000
10.6 carta della tutela degli investimenti e integrità del territorio	scala 1: 10.000
10.7 carta della classificazione socio-economica delle aziende agr	scala 1: 10.000
10.8 carta del paesaggio agrario	scala 1: 10.000
10.9 carta delle penalità a fini edificatori	scala 1: 10.000
11 vincoli e servitù	scala 1: 5.000
12 beni culturali	scala 1: 5.000

B - Tavole di progetto

13.1 P.R.G. - intero territorio comunale	scala 1: 5.000
13.2 (omessa perchè non significativa)	
13.3a CISON -CAMPOMOLINO	scala 1 : 2.000
13.3b TOVENA - SOLLER	scala 1: 2.000
13.3c MURA - GAI di sotto - GAI di sopra	scala 1: 2.000
13.3d S. BOLDO	scala 1: 2.000
13.3e ROLLE	scala 1: 2.000
13.3f ZUEL di qua	scala 1: 2.000
13.3g ZUEL di là	scala 1: 2.000
13.3h AREE A VERDE E PARCO A LIVELLO SOVRACOMUNALE	scala 1: 2.000
13.4 CARTA DEGLI ELEMENTI NATURALISTICI, PAESAGGISTICI, STORICI E TURISTICI	scala 1: 2.000
14 P.R.G.-Verifica del dimensionamento	
15.a Gradi di protezione Cison	scala 1: 1.000
15.b Gradi di protezione Tovenà	scala 1: 1.000
15.c Gradi di protezione Campomolino, Soller, Mura, Gai di Sopra, Gai di Sotto, Rolle, Zuel di là	scala 1: 1.000

C - Norme Tecniche di Attuazione;

D - Regolamento Edilizio;

E - Relazione;

F - Studio dei Caratteri tipologici, architettonici ed ambientali degli edifici dei Centri storici;

G - Studio per la individuazione dei fabbricati aventi particolari caratteristiche dei beni culturali tipici della zona rurale;

H - Allegati:

Allegato	1a	tavola di analisi storica di Cison
	1b	tavola di analisi storica di Tovenà
Allegato	2a	analisi dei caratteri architettonici e di valore ambientale di Cison
	2b	analisi dei caratteri architettonici e di valore ambientale di Tovenà

Allegato	3a	analisi del grado di conservazione degli edifici di Cison
	3b	analisi del grado di conservazione degli edifici di Tovenà
Allegato	4	Schede edifici

Art. 5 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

Il Sindaco ha la facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme ai sensi dell'art. 80 della L.R. 27.5.85 n. 61, limitatamente ai casi e con le modalità in detto articolo previsti.

TITOLO II

PARAMETRI E MODALITÀ' DI CONTROLLO

Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri ed indici di seguito definiti:

St = Superficie territoriale

misura: ettari (ha). Area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo. E' comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria. E' misurata al netto delle zone destinate a viabilità del P.R.G. e delle strade pubbliche perimetrali, al lordo delle strade esistenti o previste entro l'area d'intervento a servizio dell'edificazione da realizzarsi.

Sf = Superficie fondiaria

misura: metri quadrati (mq). Area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto; è misurata al netto della superficie di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle strade esistenti e previste.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'art. 4 della L.29.09.1964 n. 847 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali
- b) gli spazi di sosta e parcheggio (si precisa che ai fini di tale computo vanno conteggiati anche gli spazi di manovra)
- c) le fognature
- d) la rete idrica
- e) le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefonica.
- f) l'illuminazione pubblica
- g) gli spazi di verde attrezzato

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'art. 4 della L.29.09.1964 n. 847 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne
- b) le scuole dell'obbligo
- c) i mercati di quartiere
- d) le delegazioni comunali
- e) le chiese ed i servizi religiosi
- f) gli impianti sportivi di quartiere
- g) i centri sociali , le attrezzature culturali e sanitarie
- h) le aree verdi di quartiere

H = Altezza del fabbricato

misura : metro lineare (ml).

E' la differenza tra la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile e la quota media del terreno di sedime del fabbricato. Nel caso in cui il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

Ds = Distanza dalle strade

misura : metro lineare (ml)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta fino al ciglio stradale. Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1.4.68 n. 1404, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendenti tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette, anche quando queste non siano transitabili nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Dc = Distanza dai confini

misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. I confini di zona urbanistica tra aree a destinazione pubblica ed aree edificabili sono assimilati ai confini di proprietà.

Df = Distanza tra fabbricati

misura: metro lineare (ml)

E' la distanza minima, misurata in orizzontale tra la proiezione delle superfici coperte dai fabbricati.

Slm= Lotto minimo d'intervento

misura: metro quadrato (mq)

Superficie fondiaria minima richiesta per l'edificazione diretta.

V = Volume

misura: metro cubo (mc).

E' il volume, vuoto per pieno, del solido emergente dal terreno definito dalla superficie coperta moltiplicata per l'altezza del fabbricato così come definita al punto H. Sono detratte le logge rientranti per non più di m. 1,50, i portici ad uso pubblico e i volumi tecnici.

Sc = Superficie coperta

misura: metro quadrato (mq).

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, ad esclusione di:

- aggetti sporgenti fino a m. 1,20;
- logge rientranti per non più di m. 1,50, e senza soprastanti corpi chiusi;
- sporti di copertura fino a 1,50 m di sbalzo.

Slp= Superficie lorda di pavimento

misura: metro quadrato (mq)

La superficie lorda di pavimento è data dalla somma della superficie di tutti i piani, misurata al lordo delle murature interne e perimetrali. Nel computo della superficie lorda di pavimento devono includersi:

- le scale ed i vani ascensori;
- gli attici ed i sottotetti per le parti aventi un'altezza al punto medio dello intradosso superiore a m. 1,20;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge rientranti;
- i locali seminterrati.

Dal computo sono esclusi:

- gli spazi porticati aperti ad uso pubblico;
- i locali interrati.

Rc = Rapporto di copertura

misura: percentuale della Sf.

E' il rapporto percentuale tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato.

Su = Superficie utile

misura: metro quadrato (mq).

E' la somma delle superfici di calpestio dei vari piani dei vani abitabili, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, vani porte e finestre.

Sat= Superficie dell'attivit 

misura: metro quadrato (mq)

E' la misura della superficie lorda riferita alle attivit  ristorative ed alberghiere con la detrazione dei locali accessori come magazzini garage, lavanderie, cucine, depositi, centrali termiche e quanto altro non direttamente utilizzabile dal pubblico.

Snr= Superficie non residenziale

misura: metro quadrato (mq).

E' la somma delle superfici di calpestio dei vani non residenziali misurata al netto di muri, di vani di porte e finestre, tramezze, pilastri ecc.

It = Indice di densit  territoriale

misura: rapporto tra metri cubi ed ettari (mc/ha)

Definisce il volume massimo, in mc, costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St)

If = Indice di densit  fondiaria

misura: rapporto tra metri cubi e metri quadri (mc/mq)

Definisce il volume massimo in mc edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf

Lsi = Locali seminterrati

Sono locali il cui estradosso sia ad una quota superiore a cm. 60 rispetto alla quota media del piano campagna.

Li = Locali interrati

Sono locali il cui estradosso sia ad una quota inferiore o uguale a cm 60 rispetto la quota media del piano campagna.

Art. 7 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo, sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente, salvo quanto previsto dalla L.R. 5/3/85 n. 24 in materia di zone agricole.

Art. 8 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI

Il lotto minimo di intervento fissato dalle presenti norme, può essere costituito anche da più proprietà.

In tal caso, il rilascio della Concessione Edilizia sarà subordinato alla contestuale sottoscrizione della domanda di Concessione ed alla stipula tra i proprietari interessati di una apposita convenzione da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'utilizzazione totale degli indici fondiari esclude, per la stessa area, ogni richiesta successiva di altre Concessioni, salvo il caso di ricostruzione. L'utilizzazione totale degli indici di una determinata area è indipendente dal nominativo del proprietario, da frazionamenti e trasferimenti di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di zona.

Le aree acquistate in data successiva all'adozione del P.R.G. concorrono ad equilibrare il rapporto tra superficie del lotto e volume esistente o da realizzarsi.

Nella domanda di Concessione dovrà risultare esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che eventuali frazionamenti intervenuti dalla data di adozione del P.R.G. a quella della istanza, non hanno sottratto area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti, secondo quanto previsto dagli artt. 18 e 60 della L.R. n° 61/1985.

Art. 9 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe catastali vigenti, aggiornata a cura di detto ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza definite in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

Art. 10 - REGISTRO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 24/85, per ogni concessione edilizia rilasciata, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere trascritti in uno speciale Registro Fondiario che riporterà pure gli estremi delle registrazioni e trascrizioni, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, del "vincolo di non edificazione" accettato dal Comune.

Sarà pure conservata una planimetria catastale sulla quale risultino individuati i terreni gravati dal vincolo di cui sopra.

Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.

Dovrà pure essere istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione, ai sensi dell'art. 5 ultimo comma e art. 6 ultimo comma della L.R. 24/85, da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Art.11 - DISTANZE DALLE STRADE E RELATIVE LARGHEZZE

Ove non diversamente specificato nelle norme di ogni singola Z.T.O., le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono essere maggiori o uguali alla maggiore tra le due distanze sotto definite:

- 1) altezza del fabbricato più alto
- 2) larghezza della strada maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml.7
 - ml. 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7 e 15.
 - ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni plani volumetriche.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non si considerano i corpi di fabbrica interrati di cui all'art.6, per i quali è comunque prescritta una distanza minima di ml. 2,50.

Per le strade di progetto previste dal P.R.G. o dagli S.U.A.che verranno predisposti sulla base delle presenti Norme, la larghezza minima è fissata, per quelle all'interno delle aree residenziali, in m. 6 dei quali m.5 destinati a sede viaria e m.1 a marciapiede; per le altre strade la larghezza minima è fissata in m. 7 dei quali m. 6 destinati a sede viaria e m. 1 a banchine.

Nel progetto di opere stradali devono essere previsti idonei sistemi fognari per la raccolta ed il deflusso delle acque meteoriche superficiali.

Art. 12 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA

La distanza dei fabbricati dai confini di zona e di proprietà è definita dalle specifiche disposizioni riferite ad ogni singola zona.

Distanze diverse e inferiori possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sè e per i loro aventi causa ad osservare la distanza convenuta in tutti i casi di edificazione.

Al fine della determinazione delle distanze dei fabbricati, i confini delle zone F sono assimilati ai confini di proprietà.

Art.13 - DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER IL MOVIMENTO

Ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma dell'art. 27 della L.R. 61/85 e dello art. 1 del D.M. 1/4/1968 n. 1404, le sottospecificate distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori:

- dalle zone esistenti e già urbanizzate previste dal P.R.G.
- del perimetro dei centri abitati definito dallo art.18 della L. 765/68.
- delle zone insediative previste dal presente P.R.G. e non dotate di opere di urbanizzazione.

Le distanze da applicare sono quelle di cui agli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate dalla cartografia di piano, risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche.

Per quanto attiene le nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla ubicazione reale dell'opera eseguita.

Art. 14 - DISTANZE MINIME DAI CORSI D'ACQUA

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua sono stabilite dalla normativa vigente e sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.

All'interno delle zone di cui al precedente articolo 13° comma, la distanza minima è di ml. 10, e può essere ridotta su motivata e documentata richiesta, previo nulla osta della autorità idraulica competente.

La distanza minima delle nuove costruzioni da sorgenti, prese e serbatoi della rete dell'acquedotto comunale non potrà essere inferiore a m. 50.

Art. 14 bis - ZONE DI RISPETTO DAI PUNTI DI CAPTAZIONE D'ACQUA DESTINATI AL CONSUMO UMANO

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 24/5/88 n.236, la zona di rispetto dai punti di captazione d'acqua destinata al consumo umano è quella stabilita dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. citato.

Art. 15 - EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZA INFERIORE A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti articoli 13 e 14, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L.R. 61/85, possono essere adeguati in base agli indici stabiliti per le varie zone, con l'osservanza del disposto di cui ai commi 13 e 14 del medesimo art. 27.

Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare a seconda dei casi:

- pericolo alla circolazione

- impedimento alla esecuzione e manutenzione delle opere spondali
- peggioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza.

TITOLO III

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Art.16 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Cison di Valmarino, ai sensi delle legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed in osservanza a quanto disposto dalle leggi n. 10 del 28.1.1977, n. 457 del 5.8.1978 nonché dalle L.R. n. 61 del 27.6.85 e n. 24 del 05 marzo 1985, sarà attuato attraverso:

a - interventi edilizi diretti (I.E.D.) consistenti nella realizzazione delle opere acconsentibili attraverso il rilascio di concessione edilizia o autorizzazione;

b - interventi edilizi preceduti dalla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.), nella fattispecie di:

- piano particolareggiato (P.P.)
- piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P)
- piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)
- piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu)
- piano di recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.)
- piano di lottizzazione (P.d.L.)

TITOLO IV

DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E DI PARCHEGGI PRIVATI

ART. 17 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone ove è consentito l'intervento edilizio diretto, salvo diversa specificazione definita per le singole zone, sono le seguenti:

Insedimenti industriali o artigianali

S1 = superficie per opere di urbanizzazione. primaria

- parcheggi pubblici e verde in ragione del 5% di Sf

S2 = superficie per opere di urbanizzazione. secondaria in ragione del 5 % di Sf.

Insedimenti a destinazione commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiera e della ristorazione.

S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

- parcheggi pubblici in ragione del 40% della Superficie della attività

S2 = superficie per opere di urb. secondaria in ragione del 40% della Superficie della attività'

Insedimenti misti

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Il valore delle aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria va a scomputo parziale o totale degli oneri. Il prezzo delle aree cedute viene fissato dal Consiglio Comunale con le modalità descritte all'ultimo comma dell'art.29 delle presenti Norme. Resta inteso che Interventi Edilizi Diretti conseguenti alla adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo non sono soggetti agli obblighi di cui al presente articolo.

ART.18 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

La dotazione minima di spazi pubblici nelle zone soggette a Strumento Urbanistico Attuativo, salvo diversa specificazione per le singole zone, è la seguente:

Aree per servizi alla residenza stabile: mq/ab *

ZTO	Istruzione	Interesse Comune	Verde	Parcheggi	TOTALE	S1 Primari	S2 Secondari
A	4,5	4,5	10	3,5	22,5	-	22,5
B-B1- C1	4,5	4,5	10	5	24	-	24
C2	4,5	4,5	13	3,5	25,5	6 verde 3,5 park	16

D	4,5	4,5	13	3,5	25,5	6 verde 3,5 park	16
E	[6]	-	6	-	6

* per il calcolo del numero di abitanti si consideri il rapporto di 1 abitante ogni 150 mc. di volume residenziale.

Aree per servizi alla residenza turistica : mq/ab*

ZTO	Istruzioni	Interesse Comune	Verde	Parcheggi	TOTALE	S1 Primari	S2 secondari
D5	-	-	23	5	28	23+5	-

* Per il calcolo del numero di abitanti si consideri il rapporto di 1 abitante ogni 100 mc. di volume residenziale.

La superficie per opere di urbanizzazione primaria S1 relativa alle strade ed ai marciapiedi sarà quella risultante dal progetto dello S.U.A.

Aree per insediamenti industriali, artigianali **D1 e D2**

S1 = aree per opere di urbanizzazione primaria

- Strade come da progetto
- Parcheggi pubblici e verde in misura del 10 % di St

S2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria

- Verde pubblico ed attrezzature collettive di servizio interaziendale pari al 10 % di St

In riferimento a quanto stabilito dall'art. 10 comma 3) della L.R. 11 marzo 1985 n° 9', la percentuale di aree per opere di urbanizzazione secondaria S2 per le zone artigianali e industriali è ridotta fino al 4% della St, qualora, mediante convenzione con il Comune, venga monetizzata la quota rimanente pari al 6% della St.

Aree per insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e della ristorazione. **D4.A -D4.B-D5**

S1 = aree per opere di urbanizzazione primaria

- Strade come da progetto
- Parcheggi pubblici pari al 50 % della superficie della attività;

S2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria

- Verde pubblico e attrezzature collettive di servizio interaziendale pari al 50 % della Superficie della attività.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare il valore corrispondente alla quota di Standard Urbanistici secondari S2 fino alla concorrenza totale della quota spettante per gli insediamenti previsti per le D4.A e D4.B

Insedimenti misti

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare il valore corrispondente alla quota di Standard Urbanistici secondari S2, secondo i rapporti di cui ai paragrafi precedenti per le Z.T.O. in cui tale facoltà è ammessa.

ART. 19 - MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 le dotazioni di spazi pubblici sono assicurati mediante cessione di aree pubbliche o mediante vincolo di destinazione di aree ad uso pubblico.

In via alternativa per i parcheggi relativi agli insediamenti commerciali, tali rapporti sono osservati, nei limiti del 50 % anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

In luogo della corresponsione monetaria può essere convenuta la esecuzione di opere di allacciamento ai pubblici servizi, per un pari importo.

ART. 20 - PARCHEGGI

Ai fini della dotazione di parcheggi devono essere rispettati i dettami della Legge n. 122 del 24 marzo 1989.

Inoltre , ai sensi dell' art. 18 della Legge 07.08.1967, n. 765, nel caso nuova costruzione, nonchè di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all' interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all' interno del lotto purchè siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI DI ZONA

TITOLO I

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE SECONDO I CARATTERI DELLA EDIFICAZIONE

Art. 21 - ZONIZZAZIONE, INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Ai sensi della legge n. 765 del 6.8.1967, della L.R. n 61 del 27.6.85, del D.M. n. 1444 del 2.4.68, della L.R. n. 24 del 5.3.85, ai fini della applicazione delle presenti norme e della definizione delle destinazione d'uso delle aree, il territorio comunale e' diviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

1 - ZONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Z.T.O. A1	Centri Storici
Z.T.O. A2	Nuclei rurali di antica origine
Z.T.O. B	Zone di Completamento
Z.T.O. B1	Zone di completamento sature
Z.T.O. C1	Zone di espansione parzialmente edificate
Z.T.O. C2	Zone di nuova espansione

2 - ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Z.T.O. D1	Zona industriale-artigianale e commerciale
Z.T.O. D2	Zona artigianale
Z.T.O. D4	Zone per strutture turistico-ricettive Tipo A che utilizzano edifici esistenti Tipo B a destinazione alberghiera
Z.T.O. D5	Zone per insediamenti turistici
Z.T.O. D6	Zone con strutture ristorative e/o ricettive esistenti

3 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Z.T.O. E1	Zone agricole con produzione tipica e specializzata
Z.T.O. E2	Zone di primaria importanza agricola e produttiva
Z.T.O. E3	Zone utilizzabili a fini produttivi e residenziali

4 - ZONE DESTINATE A SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI

Z.T.O. F1	Aree per l'istruzione
Z.T.O. F2	Aree per attrezzature d'interesse collettivo
Z.T.O. F3	Aree a verde pubblico ed impianti sportivi
Z.T.O. F4	Aree per parcheggi

5 - VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E ZONE CON DESTINAZIONE PARTICOLARE

Z.T.O. **Vr** Fascia di rispetto lungo sedi viarie, corsi d'acqua, sorgenti acquedotto e vincolo di rispetto cimiteriale

Z.T.O. **Vs** Aree a verde e parco a livello sovracomunale

Z.T.O. **Vpa** Percorsi attrezzati di interesse paesistico-ambientale

Z.T.O. **Vm** Zone di particolare valore ambientale, paesaggistico e monumentale

Z.T.O. **Vp** Aree private vincolate a verde

Z.T.O. **Vba** Delimitazione delle zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico

Z.T.O. **Vid** Delimitazione delle zone sottoposte a vincolo forestale ed idrogeologico

TITOLO II

ZONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 22 – NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE Z.T.O. "A"

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili tramite interventi diretti come specificato dai Gradi di Protezione da 1 a 8, di cui al seguente articolo, e tramite Strumenti Urbanistici Attuativi nella fattispecie del Piano di Recupero sia di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.), che privata (P.R.i.pr.), come previsto al grado di protezione 9.

Per l'edificazione si precisano le seguenti norme generali:

- a - nei casi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, il nuovo fabbricato dovrà conservare il sedime preesistente. Saranno ammesse variazioni qualora queste siano intese al rispetto di allineamenti principali preesistenti, volti alla ricomposizione formale ed urbanistica del fabbricato in oggetto ed alla ricomposizione delle relazioni con gli edifici contigui.
- b - la distanza tra i fabbricati dovrà essere di m. 10, e comunque nel rispetto delle distanze previste dal codice civile.
- c - e' consentita la costruzione in aderenza, quando non preesistente, qualora intercorra una convenzione tra i confinanti da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. L'intervento non deve essere pregiudizievole alla salvaguardia degli elementi architettonici riconoscibili e di quelli strutturali.
- d - la distanza minima tra i confini e' di norma di m. 5, ed in ogni caso non inferiore a quella preesistente computata senza tener conto delle aggiunte di epoca recente.
- e - le altezze massime consentite sono quelle individuate di volta in volta dai Gradi di Protezione.
- f - le distanze dalle strade sono di norma di m. 5 ed in ogni caso non inferiori a quelle preesistenti computate come ai punti precedenti.

Art. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A1

Sono quelle zone perimetrate come Centri Storici .Tutte le zone definite A1 sono classificate come aree di degrado.

Per tali zone le prescrizioni del P.R.G. sono rivolte alla riqualificazione fisica e funzionale dei centri nonché ad una loro rivalutazione sul piano sociale ed economico.

In dette aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza e locali di servizio alla residenza quali garage magazzini e locali accessori
- negozi per il commercio al dettaglio e relativi locali di deposito e magazzini
- attività ricettive e della ristorazione quali ristoranti, alberghi, pensioni, bar, ecc.
- attività direzionali e del terziario avanzato quali uffici privati e pubblici, studi professionali, banche, assicurazioni ecc. e relativi locali accessori.
- attività ricreative, associative e culturali quali teatri, cinema, sale riunioni, biblioteca, locali di divertimento

- attività produttive di servizio alla residenza ed artigianato tipico locale.
- autorimesse pubbliche e private
- quanto altro, a giudizio del Consiglio Comunale, non arrechi pregiudizio al carattere del Centro Storico.

Sono escluse dai Centri Storici:

- industrie ed attività produttive che producano inquinamento da fumi, rumori e scarichi in genere
 - macelli
 - stalle, scuderie e relative concimaie fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.
- In questi casi saranno consentiti unicamente interventi volti al miglioramento della situazione igienico-sanitaria con esclusione tassativa di ampliamenti dei volumi e degli spazi destinati alla attività zootecnica. Gli interventi di miglioramento igienico-sanitario delle situazioni esistenti saranno soggetti a Concessione Edilizia e dovranno ottemperare a tutti gli obblighi e prescrizioni impartite dalla competente autorità sanitaria.

Per la Z.T.O. A1/54 gli interventi sugli immobili devono essere preceduti dalla approvazione di un Piano di Recupero Unitario (Grado di Protezione 9) esteso a tutto l'ambito della zona stessa.

Art.24 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

A norma dell' art. 31 della L. 457/78 , vengono definiti come segue gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria :

a - MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 31 a L. 457/78)

Sono quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle atte ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti. In particolare sono compresi gli interventi di pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti; la tinteggiatura, la pulitura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne senza l'alterazione dei tipi, dei materiali e delle tecnologie; la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la costruzione ex novo di locali di servizio; la tinteggiatura ed il rifacimento di intonaci interni (privi di interesse storico e architettonico), la riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie nonche' la riparazione di pavimenti interni.

Tali interventi sono ammessi senza concessione o autorizzazione edilizia sempreche' non modifichino l'aspetto architettonico e di facciata dell'edificio

b - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 31 b L.457/78)

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. In particolare si intendono gli interventi che comportino il rifacimento totale di intonaci, di manti di copertura

e pavimentazioni esterne con la modifica dei materiali e delle tecnologie. Il rifacimento di locali per servizi igienici e tecnologici sempreche' non alterino i volumi e la destinazione d'uso.

Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia indipendentemente dalla destinazione d'uso, dagli indici parametrici di zona e dalla distanza, fatti salvi gli immobili vincolati dalla legge 1089/39 e 1497/39.

Art. 25 - GRADI DI PROTEZIONE

Grado di Protezione 1 - RESTAURO FILOLOGICO

Gli interventi consistono in quelle opere rivolte alla conservazione e valorizzazione dei caratteri dell'edificio consentendone un uso adeguato alle caratteristiche specifiche.

Gli interventi, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, stilistici e strutturali dell'edificio devono prevedere:

- il restauro degli aspetti architettonici e delle parti degradate ed alterate quali i fronti esterni ed interni, la ricostruzione filologica delle parti crollate o demolite,
- la conservazione dell'impianto distributivo e organizzativo originale e la conservazione degli spazi liberi come orti, giardini, corti, chiostri ecc.
- il consolidamento delle strutture portanti, con sostituzione delle parti non più recuperabili, senza, naturalmente, modificare la posizione delle murature portanti, dei solai e delle volte, del tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- la eliminazione delle superfetazioni in quanto elementi incongrui all'impianto originario o agli ampliamenti organici consolidati.
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari nel rispetto delle norme precedenti.

Grado di Protezione 2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti alla conservazione di quegli edifici significativi dal punto di vista tipologico ed architettonico che presentano elementi connotati stilisticamente.

In essi si deve prevedere:

- la conservazione e valorizzazione degli aspetti architettonici come i fronti esterni ed interni; in questi ultimi sono ammessi lievi modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare rilievo stilistico; - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza come decorazioni a rilievo, pitture ad affresco o tempera, pavimenti ad intarsio o altri, soffitti lignei ecc.
- il consolidamento delle strutture con sostituzione delle parti alterate senza tuttavia modificare la posizione delle murature portanti, solai, volte di antica origine, e tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- la eliminazione delle superfetazioni incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici consolidati;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Grado di Protezione 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Riguarda principalmente quegli edifici privi di connotazioni architettoniche particolari, ma aventi valore ambientale come edifici caratteristici della area pedemontana e costituenti parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Gli interventi devono prevedere:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici e di pregio ambientale attraverso il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Su questi ultimi è consentita l'apertura di nuove forature purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto.
 - il restauro degli ambienti interni con adeguamenti delle quote dei solai pur rimanendo invariata l'unitarietà dei fronti.
 - il consolidamento delle strutture anche con materiali diversi dagli originari estesi a larghe parti dell'edificio.
 - la eliminazione delle superfetazioni come elementi incongrui all'impianto originario ed agli ampliamenti consolidati.
 - l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari nel rispetto delle norme precedenti.
 - qualora si sia in presenza di parti crollate o demolite documentabili, si potrà proporre la ricostruzione in base alle volumetrie desumibili dai documenti e reperti.
- Tale intervento è consentito solo per quelle parti di fabbricato crollate che non abbiano carattere superfetativo.

Grado di Protezione 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PLANIVOLUMETRICO

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi in altri, in tutto o in parte diversi dal precedente.

Gli interventi devono prevedere:

- il ripristino o la sostituzione di parti costitutive del fabbricato, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi strutturali e di impianti tecnologici.
- il mantenimento dell'assetto planimetrico definito dai muri perimetrali e dal tetto.
- è consentita la variazione delle forature in conseguenza della modifica della quota dei solai e della diversa distribuzione dei locali.
- restando inteso l'obiettivo della salvaguardia degli elementi architettonici riconoscibili, i nuovi elementi apportati al fabbricato dovranno attenersi il più possibile alle tipologie tradizionali del Centro Storico.

Grado di Protezione 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PLANIVOLUMETRICO

Gli interventi di ristrutturazione prevedono la trasformazione dell'organismo edilizio in un altro mediante:

- la modifica di estese parti strutturali dell'edificio e la loro sostituzione con materiali diversi
- la variazione della formetria in relazione alla variazione delle quote dei solai e della diversa distribuzione interna
- l'inserimento di nuovi elementi decorativi ed impianti tecnologici.
- l'aumento della quota di gronda limitatamente ad un 1 m. oltre il livello attuale, motivato dalla necessità di un adeguamento igienico del fabbricato.

Grado di Protezione 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

L'intervento prevede la sostanziale modifica dell'edificio esistente, sia nell'assetto distributivo interno che in quello planivolumetrico. L'intervento deve finalizzarsi al miglioramento delle caratteristiche tipologiche, funzionali ed architettoniche del fabbricato nonché ad un congruo inserimento dello stesso nel tessuto edilizio storico.

Viene pertanto prevista la demolizione e sostituzione di estese parti, anche strutturali, la mutazione della formetria, del tetto e degli spazi interni.

Onde incentivare un effettivo miglioramento dello edificio, e' ammesso un ampliamento nella misura del 10% del volume esistente al netto delle superfetazioni che dovranno, per contro, essere eliminate.

L'aumento in altezza non dovrà comunque superare le altezze definite al grado di protezione 5.

L'ampliamento in pianta dovrà sottostare alle norme generali di cui agli artt. 14 - 15 - 22 delle presenti Norme.

Grado di Protezione 7- DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono possibili per i fabbricati privi di valore storico, architettonico ed ambientale.

La ricostruzione dovrà avvenire mantenendo la stessa sede, fatti salvi i casi in cui una diversa dislocazione planimetrica migliori la viabilità ed i rapporti con gli edifici circostanti.

Onde agevolare l'inserimento di servizi tecnologici e sanitari, il Sindaco può concedere, sentito il parere della Commissione Edilizia, un aumento in volume pari al 20% del volume attuale, al netto delle superfetazioni che dovranno essere eliminate.

Il nuovo fabbricato dovrà attenersi alle norme generali di cui agli artt. 14 - 15 - 22 e non superare in altezza le quote così come definite dal Grado di Protezione 5.

Grado di protezione 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

La demolizione senza ricostruzione e' prevista per i fabbricati privi di valore storico, architettonico, ambientale, aventi carattere superfetativo, la cui eliminazione serva a migliorare le condizioni ambientali ed urbanistiche in un contesto di edifici di maggior pregio per i quali siano previsti interventi di recupero e valorizzazione.

L'intervento prevede la demolizione e la successiva sistemazione dei luoghi.

Qualora all' interno delle Z.T.O A si riscontrassero edifici non evidenziati nella tavole 15a, 15b e 15c dal relativo grado di protezione, agli stessi è da attribuire il grado di protezione 8.

Grado di Protezione 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con uno nuovo, mediante opere che comportino la modifica dei lotti, degli isolati e della rete viaria.

La delimitazione dell'ambito o degli ambiti territoriali da assoggettare a ristrutturazione urbanistica sarà individuata dal Consiglio Comunale, per coordinare gli interventi predisposti dai singoli privati.

Gli interventi sulle singole Unità Minime d'Intervento (UMI) con grado di protezione 1-2-3-4 dovranno essere conformi alle prescrizioni imposte dai gradi stessi.

Per le UMI con gradi 5-6-7 e' ammessa la demolizione e la ricostruzione di una volumetria pari al volume preesistente comprensivo delle superfetazioni, più un ampliamento massimo del 20% del volume così definito. I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme generali di cui agli artt. 14 -15 - 22, mantenendo le caratteristiche tipologiche tipiche del Centro Storico.

Si precisa che l'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà mai superare la massima delle altezze dei fabbricati preesistenti nella zona.

Negli ampliamenti ammessi dovranno essere conglobati tutti i volumi dei corpi edilizi superfetativi che dovranno essere successivamente eliminati.

Tali interventi sono possibili solo previa approvazione di uno strumento attuativo con previsioni planivolumetriche nel rispetto di quanto prescritto dall' art. 7 del D.M. 444/1968 e la densità fondiaria media è ricavabile dall tavola 14 del Piano Regolatore Generale.

Art. 26 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A2 NUCLEI RURALI DI ANTICA ORIGINE

Sono zone A2 quelle interessate dalla presenza di nuclei edilizi storici di antica origine.

Queste aree, che partecipano delle agevolazioni e dei contributi previsti per i Centri Storici, sono espressamente definite come aree di degrado.

Le destinazioni d'uso consentite all'interno delle volumetrie esistenti sono: residenza, annesso rustico, uffici, negozi e quanto altro che a giudizio del Consiglio Comunale non sia in contrasto con il carattere storico dei fabbricati, e sia necessario alla valorizzazione ed al potenziamento sociale ed economico del nucleo e della zona circostante.

Gli interventi consentiti sugli edifici oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria saranno quelli previsti dal grado di protezione 3 dell'art. 25 delle presenti Norme.

Art. 27 - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 24/ 85.

Le aree di pertinenza di tali immobili sono inedificabili.

1 I fabbricati di cui al presente articolo sono stati censiti nello studio "Individuazione dei fabbricati aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale", approvato dal Consiglio Comunale con delibera del 16/03/84, n. 20

2 A questo studio ed alla sua schedatura, integralmente recepiti dal presente P.R.G., si fa esplicito riferimento per la valutazione dello stato attuale e delle caratteristiche specifiche da salvaguardare, nonché per l'indicazione della loro utilizzazione ai fini del cambio di destinazione d'uso di cui al successivo paragrafo.

3 Tutti gli edifici che nella schedatura di cui sopra risultano avere alla voce "Attuale utilizzazione dell'edificio" le diciture di : "*abbandonato*", "*disabitato*", "*non utilizzato*" o "*usato saltuariamente*" sono considerati come "Non più funzionali alla conduzione del fondo", qualora accertato con apposita relazione agronomica integrativa, fatta eccezione per quelli destinati al culto e quelli compresi all'interno di altre perimetrazioni di zona con destinazioni diverse da quella agricola.

4 Per tali edifici è ammesso il ripristino delle destinazioni d'uso originarie e qualora gli stessi risultino come " Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo", sono consentite inoltre le seguenti destinazioni d'uso:

residenza stabile o stagionale, attività agrituristiche e attività di tipo artigianale di servizio e di produzioni agroalimentari tipiche locali.

5 In detti fabbricati sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre a quelli previsti dal Grado di Protezione 3 dell'art. 25 delle presenti Norme. In deroga a quanto previsto dal Grado di Protezione 3, è consentita la modifica e l'apertura di nuovi fori nelle murature perimetrali, eseguiti con materiali uguali a quelli esistenti secondo i tipi individuati nello studio sopra citato.

6 Per gli edifici aventi una volumetria fino a 150 mc. può essere concesso un ampliamento "una tantum" di 30 mc per la dotazione dell'edificio di servizi igienici ed impianti tecnologici.

7 Il nuovo volume dovrà essere accorpato con il volume principale e realizzato con materiali appropriati e secondo forme e tecniche costruttive individuate nello studio di cui sopra per armonizzarsi con l'esistente.

8 Per essere compatibile con le destinazioni residenziali e agrituristiche, il fabbricato deve garantire una altezza minima dei vani di metri 2,40 e la dotazione minima di servizi igienici come avanti specificato.

9 All'atto della presentazione della richiesta di recupero o di utilizzazione dei fabbricati, il proprietario, oltre ad integrare ed aggiornare la documentazione dello stato di fatto, deve indicare le opere di urbanizzazione primaria di cui può usufruire, (accessibilità stradale, acqua, energia elettrica, gas, fognatura, telefono ecc.), ed in quale modo intende farvi fronte nel caso in cui tali servizi non siano disponibili per la zona.

10 Per le destinazioni d'uso di residenza stabile e di attività agrituristiche, l'immobile deve essere dotato almeno di adeguata accessibilità stradale, di idoneo sistema di approvvigionamento idrico, di energia elettrica e di idoneo impianto fognario secondo le prescrizioni igienico-sanitarie comunali.

11 Per le altre destinazioni d'uso deve essere garantito almeno idoneo impianto fognario.

12 Resta inteso che l'approvvigionamento di tali servizi, qualora possibili, è a totale cura e spese del richiedente. Lo stesso dovrà sottoscrivere, prima del rilascio della Concessione Edilizia, un atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a dotare il fabbricato oggetto di concessione dei servizi richiesti per la destinazione d'uso cui l'immobile è destinato.

13 Il rilascio dell'agibilità e/o abitabilità è subordinato alla verifica da parte degli Uffici Comunali della corrispondenza e della regolare esecuzione delle opere dichiarate nell'atto unilaterale d'obbligo.

14 Gli interventi in queste aree partecipano delle agevolazioni e dei contributi previsti per le zone dei Centri Storici, ed in particolare gli oneri di urbanizzazione da applicare per gli interventi sui fabbricati di cui al presente articolo saranno quelli previsti per le Z.T.O. di tipo A.

15 Fatta eccezione per i fabbricati con volumetria fino a 150 mc. per cui è concesso l'ampliamento di 30 mc per adeguamento igienico e tecnologico, per tutti gli altri fabbricati di cui al presente articolo sono esclusi interventi di nuova edificazione. In particolare gli ampliamenti di cui all'art. 4 della L.R. 24/85 sono possibili solo all'interno del volume esistente con cambio di destinazione d'uso da annesso a residenza.

Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Sono le zone, generalmente esterne ai Centri Storici, quasi completamente edificate, che non presentano carattere storico o di pregio ambientale e per le quali si prevede il completamento a mezzo dell'edificazione diretta nei lotti liberi e/o l'ampliamento degli edifici esistenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono :

- residenza e accessori della residenza
- uffici pubblici e privati, banche, studi ecc.
- magazzini e depositi commerciali, negozi

- locali per artigianato di servizio
- caffè, bar, pensioni
- piccoli laboratori artigianali non inquinanti e non molesti per il carattere residenziale predominante nella zona.

In queste aree l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

Tipologia edilizia	:	blocco, o a schiera o in linea; di preferenza quella prevalente per la zona
Indice fondiario:	If = 1 mc/mq della Sf con un decremento massimo del 25 %.	
Rapporto di copertura	:	Rc = 30 % della superficie del lotto
Altezza massima	:	H = 8,50 ml
Distanza dai confini	:	Dc = 5 ml.
Distanza dai fabbricati	:	Df = 10 ml.
Distanza dalle strade	: Ds = 5 ml min.	

Salvo maggiori distanze per strade di cui al D.M. n 1404 del 1.04.1968

Art. 28 bis - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B1

Sono le zone caratterizzate da una edificazione continua anche se rada, che per la loro configurazione e per le caratteristiche orografiche del territorio non consentono ulteriori sviluppi edilizi.

Gli interventi su queste zone sono quelli sull'esistente attraverso opere manutentive e di ristrutturazione.

La nuova edificazione è consentita solo per l'ampliamento dei volumi esistenti per motivate esigenze di adeguamento igienico-funzionale del fabbricato e per la realizzazione di eventuali annessi residenziali limitatamente ad una volumetria di 150 mc "una tantum".

Il nuovo volume dovrà essere accorpato e formare un insieme armonico con l'esistente .

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nell' art. 28.

In queste aree l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

Tipologia edilizia	:	conseguente a quella su cui si effettua l'intervento
Ampliamento max	:	150 mc "una tantum"
Altezza massima	:	Non superiore a quella del fabbricato principale
Distanza dai confini	:	Dc = 5 ml
Distanza dai fabbricati	:	Df = 10 ml
Distanza dalle strade	:	Ds = 5 ml

Sono ammesse distanze dai confini e dai fabbricati inferiori a quelle sopraindicate purché vi sia atto di assenso da parte del confinante, debitamente registrato, e siano comunque rispettate le distanze derivanti da normative sulle costruzioni in zona sismica.

Art. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1

Sono le zone residenziali parzialmente edificate , dotate in parte delle opere di urbanizzazione primaria. In esse sono consentite tutte le destinazione d'uso di cui all'art. 28.

In esse e' consentito l'intervento edificatorio diretto che deve attenersi alle seguenti prescrizioni:

Tipologia edilizia	:	a blocco, o in linea o a schiera
Superficie del lotto	:	SI = 800 mq minimo
Indice fondiario	:	If = 1,00 mc/mq di Sf con un decremento massimo del 25%
Rapporto di copertura	:	Rc = 30% della superficie fondiaria
Altezza massima	:	H = 7,50 ml
Distanza dai confini	:	Dc = 5 ml
Distanza fabbricati	:	Df = 10 ml
Distanza dalle strade	:	Ds = 6,0 ml salvo distanze maggiori per strade di cui al D.M. 1404/68

Per le aree dotate di viabilità incompleta o comunque non ben definita, il P.R.G. individua, nelle tavole di Piano, i tracciati delle sedi stradali. La larghezza minima delle sedi stradali è di metri 6 (sei).

Tali tracciati debbono essere considerati a tutti gli effetti come strade e pertanto danno luogo alle imposizioni della distanza di cui sopra.

Per gli interventi edilizi nelle aree di cui al comma precedente, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione con il Comune dalla quale risulti l'impegno da parte del richiedente, alla cessione dell'area destinata alla realizzazione o al completamento della strada individuata dal P.R.G.

Il valore dell'area ceduta al Comune verrà calcolato a scomputo parziale o totale della quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

Il prezzo della cessione verrà stabilito dal Consiglio Comunale con propria delibera da assumere entro il 31 dicembre di ogni anno e con validità per l'anno successivo. Nella determinazione di quanto sopra si dovrà tener conto dell'andamento dei prezzi di mercato di compravendita delle aree con destinazione urbanistica similare.

Per la C1/8 di Soller si prescrive l'obbligo di uno strumento urbanistico attuativo preventivo al fine di una corretta organizzazione dell'area.

Art. 29 bis - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2

Sono aree omogenee C2 le aree di nuova espansione edilizia individuate nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia e perimetrate quali ambiti di intervento unitario ove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 28. La destinazione residenziale non deve essere comunque inferiore alle percentuali sottoriportate:

Z.T.O. C2/1	residenza minimo 80%
Z.T.O. C2/2	residenza minimo 80%
Z.T.O. C2/3	residenza minimo 70%
Z.T.O. C2/4	residenza minimo 80%

L'edificazione è subordinata ai seguenti parametri:

Tipologia edilizia	:	in linea, a schiera o a corte o a casa isolata.
Indice territoriale	:	It = 10.000 mc/Ha
Sup. minima lotto	:	SI = 600 mq
Rapporto di copertura	:	Rc = 30% della Superficie fondiaria Sf
Altezza massima	:	H = 7,5 ml

Distanza dai confini : Dc = 5 ml
Distanza tra i fabbricati : Df = 10 ml
Distanza dalle strade : Ds = 5 ml min salvo maggiori distanze per strade di cui al D.M. 1404 del 1.04.1968

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà essere redatto in conformità a quanto disposto dalla L.R. 61/85, e dovrà essere prevista, all'interno dell'ambito, la dotazione di spazi per standards primari così come previsto dall'art. 18 delle presenti N.T.A.

Per quanto riguarda la realizzazione del verde pubblico e le alberature stradali si prediligano come impianto di base essenze arboree autoctone quali il carpino, il rovere, il castagno, il faggio, l'acero montano e il frassino.

Per la Z.T.O. C2/1 la realizzazione del parcheggio previsto è a carico delle ditte lottizzanti e potrà essere valutato a scomputo degli oneri secondari.

Per la Z.T.O. C2/3 valgono le seguenti prescrizioni:

All'interno del perimetro unitario di intervento è individuata con apposita grafia un'area destinata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

Il tratto di strada di collegamento tra via Vittorio Veneto e la S.P. 4 compreso nell'ambito dell'intervento è a carico delle ditte lottizzanti, il costo di tale opera va comunque a scomputo degli oneri secondari dovuti.

Qualora l'Amministrazione non abbia provveduto alla realizzazione del parcheggio antistante la nuova Caserma dei Carabinieri e dell'adiacente innesto sulla S.P. 4 e su via Vittorio Veneto, tali opere dovranno essere realizzate dalle ditte lottizzanti ed il loro costo scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

In tal caso l'Amministrazione deve garantire il possesso delle aree.

La Z.T.O. C2/3 non può avere accessi diretti sulla S.P. 4 e dovrà essere prevista una viabilità, carrabile e pedonale, di collegamento con il Centro Storico che permetta un agevole scambio ed una continuità viaria.

Lungo tutto il tratto di perimetro del Centro Storico, confinante con il lato ovest della nuova ZTO C2/3, non è ammessa l'edificazione in continuità degli edifici storici.

Su tale lato dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto, sistemata a verde, della larghezza di almeno 20 m.

In tale fascia dovrà essere collocata una quota del verde necessario per standards urbanistici. La quantità di aree verdi per standards urbanistici dovrà essere prevista in misura doppia a quanto stabilito dall'art. 18 delle presenti norme.

Le costruzioni isolate sono ammesse solamente all'interno della zona P.E.E.P..

Il Piano attuativo dovrà prevedere la viabilità di collegamento con le due strade principali e di penetrazione con sedi carrabili della larghezza di m. 6, affiancate, almeno su un lato, da una aiuola alberata protetta da cordonate della larghezza minima di 1,20 m e da un successivo percorso ciclo-pedonale della larghezza minima di m. 2,00 .

TITOLO III

ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, ALBERGHIERA

Art. 30 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ESTERNE ALLE ZONE "D" DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE

Da confermare:

Sono da confermare quelle attività esistenti alla data di adozione del PRG indicate con la relativa simbologia nelle tavole del Piano.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione.

Per comprovate esigenze igienico-sanitarie, di sicurezza o di adeguamento tecnologico del ciclo produttivo è concesso "una tantum", previo parere favorevole del Consiglio Comunale, un ampliamento nella misura del 30% , fino ad un massimo di 2.000 mq, della superficie lorda di pavimento e di poter adeguare l'altezza dell'edificio fino ad un massimo di metri 5, fatte salve altre altezze specifiche della zona.

L'ampliamento dovrà essere accorpato all'edificio principale e formare con esso un insieme armonico ed unitario, nonchè l'impegno a realizzare secondo forme e quantità di legge le necessarie aree per servizi (art. 25 L.R. 61/85), le infrastrutture mancanti e gli eventuali altri accorgimenti che si rendano opportuni per problemi di compatibilità ambientale degli interventi con il contesto.

L'intervento dovrà adeguarsi alle tipologie delle zone in cui ricade, specie se ricade in zona rurale, nonchè rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati ecc. previste per la zona.

Il rilascio della concessione dovrà essere preceduto dalla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione dalla quale risulti per il richiedente l'impegno di non cambiare, per almeno 10 anni, l'attività svolta nell'edificio, nonchè le necessarie infrastrutture e standards previsti dal piano.

Da bloccare:

Trattasi delle attività che hanno raggiunto il limite dello sviluppo compatibile con la zona nella quale sono ubicate.

Gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione nonchè tutti gli interventi necessari per l'adeguamento dell'edificio e degli impianti alla normativa igienico-sanitaria, di prevenzione e di sicurezza.

Da trasferire:

Sono quelle attività incompatibili con la ZTO nella quale sono ubicate. Per esse e' da prevedersi il trasferimento in area industriale.

Non sono consentiti interventi.

Art. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1

Sono individuate come zone produttive destinate all'insediamento di attività industriali e artigianali, di laboratori, magazzini, officine, di attività commerciali all'ingrosso e al minuto che necessitano di grandi superfici di vendita, nonché delle infrastrutture necessarie e di interesse collettivo a servizio della zona.

Le aree D1 individuate nelle tavole di P.R.G. sono definite come aree unitarie di intervento, in cui l'estensione territoriale dello strumento urbanistico attuativo deve coincidere con l'ambito territoriale definito dal P.R.G.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo, Piano di Lottizzazione (P.d.L.) convenzionato.

Per ogni singola attività produttiva, insediata o da insediare, è ammessa la realizzazione di una abitazione del proprietario o del custode, il cui volume edilizio non dovrà eccedere i 500 mc. Detto volume dovrà armonizzarsi con quello del fabbricato industriale.

In sede di rilascio della concessione edilizia sia per nuove edificazioni che per ampliamenti o ristrutturazioni di edifici esistenti, si dovrà prevedere nelle forme di legge di destinare a verde e parcheggio, internamente al lotto, un'area non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto medesimo, comprensiva della parte già edificata.

L'edificazione è soggetta alle presenti norme:

Superficie minima del lotto	:	Sf = 3.000 mq
Rapporto di copertura	:	Rc = 50 % della Sf
Altezza massima	:	H = 8 ml
Distanza dai confini	:	Dc = 8 ml
Distanza tra fabbricati	:	Df = 16 ml
Distanza dalle strade	:	Ds = 8 ml, salvo distanze maggiori da strade di cui al D.M. 1404/68 o da strade indicate nelle tavole di Piano.
Area a verde privato	:	Vp = 10% min. Sf
Area a parcheggi privati	:	P = 10% min. Sf

Nella sottozona D1/14 sono consentite soltanto attività di lavorazione di inerti e la sottozona D1/15 è riservata alla realizzazione di un autoparco.

Art. 32 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2

Sono quelle zone destinate all'insediamento di attività produttive di tipo artigianale.

Sono destinate ad ospitare laboratori, depositi magazzini, officine nonché le infrastrutture di interesse collettivo ed i servizi dell'attività produttiva.

L'edificazione è subordinata alla esistenza o all'approvazione di un piano urbanistico attuativo Piano di Lottizzazione (P.d.L.).

Le aree D2 individuate nelle tavole di P.R.G. sono definite come aree unitarie di intervento, in cui l'estensione territoriale dello strumento urbanistico attuativo deve coincidere con l'ambito territoriale definito dal P.R.G.

Sono ammesse le abitazioni per il proprietario o per il custode, il cui volume, armonicamente inserito con quello dell'attività produttiva, non deve eccedere i 500 mc.

In sede di rilascio di concessioni per nuove costruzioni o per ampliamento delle attività preesistenti, dovrà comunque essere destinata, nelle forme di legge, a verde e parcheggio, un'area non inferiore al 30% della Sf totale.

Data la particolare ubicazione della zona artigianale nel contesto paesistico-ambientale si prescrive che la tipologia dei fabbricati preveda delle coperture a falda con manto in coppi.

L'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

Superficie del lotto min.	:Sf = 1.500 mq
Superficie del lotto max.	:Sf = 3.000 mq
Rapporto di copertura	:Rc = 50 % della Sf
Altezza massima	:H = 6 ml
Distanza dai confini	:Dc = 6 ml
Distanza dai fabbricati	:Df = 12 ml
Distanza dalle strade	:Ds = 8 ml, salvo distanze maggiori indicate nelle tavole di piano.
Area a verde privato	:Vp = 20 % min. della Sf
Area a parcheggi privato	:P = 10% min. della Sf

La realizzazione della viabilità di collegamento con la SP 4 sarà realizzata dalle ditte lottizzanti, ed il suo costo andrà a scomputo degli oneri secondari, qualora ciò sia espressamente previsto in convenzione e l'Amministrazione provveda all'acquisizione dell'area necessaria.

La sistemazione dell'incrocio dovrà prevedere anche la sistemazione della viabilità secondaria attuale in modo che questa si innesti sulla nuova strada di progetto ad una adeguata distanza di sicurezza dall'imbocco sulla strada provinciale.

Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3 (stralciato)

Art. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D4

Sono individuate come zone D4 quelle destinate ad accogliere strutture turistico-ricettive.

In relazione alle diverse caratteristiche si suddividono nelle seguenti sottozone:

ZONA D4 tipo A

Zone con destinazione turistico ricettiva che utilizzano strutture esistenti di carattere storico e di valore ambientale e paesistico.

L'intervento di adeguamento funzionale alle nuove destinazioni d'uso, da attuarsi mediante Intervento Edilizio Diretto, dovrà essere compatibile con le caratteristiche del fabbricato e rivolto principalmente, al recupero degli elementi tipologici, formali e caratteristici mediante interventi previsti dal rispettivo grado di protezione.

L'intervento dovrà essere contenuto entro la volumetria esistente.

Per queste aree e' consentito il cambio di destinazione d'uso come segue:

- destinazioni a carattere alberghiero
- ristoranti, trattorie
- locali di divertimento, cinema, discoteche
- locali per attività culturali ed associative
- residenze a carattere turistico, residence, multiproprietà
- sale convegni, mostre
- attività commerciali connesse a piccoli laboratori di prodotti artistici locali
- ateliers, scuole private e pubbliche di arti e mestieri
- case di villeggiatura e case di cura

- servizi pubblici ed uffici pubblici

Le aree esterne dovranno essere idoneamente sistemate a parcheggi e verde.

La destinazione d'uso, all'interno di un singolo edificio, può essere costituita da più funzioni tra esse compatibili, tenuto conto dei caratteri dell'edificio.

Dovrà essere garantita la dotazione di servizi di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Per la Z.T.O. D4a/2 gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare il GP 3 per l'edificio principale ed il GP 5 per gli edifici secondari. Vi è l'obbligo alla demolizione delle superfetazioni; il volume di queste potrà essere recuperato ed accorpato ad edifici secondari con GP 5.

L'area esterna dovrà essere idoneamente sistemata a verde, con l'uso di essenze arboree autoctone; sarà consentito anche l'inserimento di attrezzature ricreative e sportive a servizio dell'attività alberghiera, senza realizzazione di ulteriore volume.

Ai sensi dell'art. 18 delle presenti N.T.A. è a carico della ditta concessionaria la realizzazione del parcheggio secondario previsto dal P.R.G. con il n° 48.

ZONE D4 Tipo B

Zone con destinazione turistico-ricettiva di nuova formazione finalizzate esclusivamente alla edificazione di strutture alberghiere.

Gli interventi devono interessare ogni singola area individuata nel P.R.G. mediante un unico intervento organico che sia particolarmente rispettoso dell'ambiente e del paesaggio circostante e, nel caso di strutture preesistenti, preveda l'accorpamento e/o l'ampliamento delle stesse.

L'intervento deve essere subordinato alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche che preveda, ai sensi del precedente art 18 delle presenti Norme, come parcheggio un'area pari almeno al 50% della superficie della attività.

Una pari area deve essere destinata a verde pubblico come opere di urbanizzazione secondaria.

Per l'ampliamento dei complessi alberghieri esistenti, ricadenti in aree di rispetto stradale, è concessa deroga al rispetto delle distanze purché tale ampliamento non sopravvanti rispetto la linea di prolungamento del fronte principale.

Sono escluse destinazioni d'uso come miniappartamenti, multiproprietà, residence, ecc.

Il complesso dovrà avere i servizi centralizzati (cucina, garage, lavanderia, ristorante, ecc.); nelle camere non sono consentiti angoli cottura, scaldavivande ecc.

Ogni camera dovrà essere provvista di propri servizi igienici.

I nuovi insediamenti dovranno attenersi al rispetto delle norme sotto riportate:

Indice fondiario	:	If = 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura	:	Rc = 25% della Sf
Altezza massima	:	H = 7,5 ml
Distanza dai confini	:	Dc = 8 ml
Distanza stradale	:	Ds = 8 ml, salvo distanze maggiori per strade di cui al D.M. 1404 del 1.4.1968

Per le superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria vale quanto prescritto agli artt. 18 e 19 delle presenti norme

Per l'area D4b/4, in considerazione della particolare configurazione ed orografia del sito, il ricavo degli standards primari a parcheggio dovrà essere realizzato al di fuori dell'ambito territoriale perimetrato, comunque su area di proprietà del richiedente, limitrofa alla strada

comunale Via Caneve De Ronch. Una pari area di parcheggio privato a servizio della struttura alberghiera dovrà inoltre essere ricavata all'interno dell'ambito o in area immediatamente contigua.

Art. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D5

Sono le aree individuate per insediamenti turistici.

Nelle tavole di P.R.G. l'area viene perimetrata e demandata alla definizione di un Piano Particolareggiato.

Ai fini del dimensionamento dello Strumento Urbanistico Attuativo, il P.R.G. definisce i seguenti parametri:

Indice territoriale	:	It = 10.000 mc/ha dei quali
- Residenza turistica	:	45% del volume totale
- Strutture ricettive di tipo alberghiero e comunitario	:	35% del volume totale
- Strutture commerciali e di servizio	:	20% del volume totale
Altezza max. fabbricati	:	H = 6,5 ml

Il Piano Particolareggiato dovrà contenere gli elaborati richiesti dall'art. 12 della L.R. 61/85 con particolare riguardo alla individuazione della zona a vocazione residenziale, commerciale ed alberghiera, dovrà contenere le previsioni per un'area da destinare a campeggio, nonchè riservare spazi per la realizzazione di un Centro Urbano, dove convergano le relazioni sociali, i servizi, ecc.

Il Piano Particolareggiato definirà le varie tipologie edilizie nonchè le diverse altezze dei fabbricati relativamente alle particolari destinazioni.

Nel dimensionamento del Piano Particolareggiato si dovranno prevedere gli standards così come definiti all'art. 18 delle presenti norme. Le aree a verde pubblico dovranno essere ubicate nel declivio a nord, lungo la strada statale. In fase di redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo devono essere osservate le seguenti norme:

- conservazione del nucleo boscato di abete rosso e nocciolo;
- conservazione dei filari di piante esistenti lungo tutte le vie interne all' area in oggetto;
- ripristino delle piante con altrettante di uguale essenza qualora fosse necessario il loro taglio per nuova edificazione;
- esecuzione di adeguate opere di regimazione;
- conservazione assoluta della fascia boscata lungo la Vallecola e divieto di modifica di quest'ultima.

Fino ad approvazione dello strumento urbanistico attuativo, nei fabbricati esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e ristrutturazione con il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Art. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D6

Sono quelle zone sparse nel territorio comunale su cui insistono dei fabbricati adibiti ad attività di ristorante, trattoria tipica, bar ecc., individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano.

Se non vincolati ai sensi dell'art. 9 della L.R. 58/78, per detti manufatti viene concesso un ampliamento "una tantum" pari al 50%, anche su più piani, della superficie destinata all'attività produttiva.

I nuovi insediamenti dovranno attenersi al rispetto delle norme sotto riportate: Rapporto di copertura max: :Rc = 25% della Sf
Distanza dai confini :Dc = 8 ml
Distanza stradale ... :Ds = 8 ml, salvo distanze maggiori per strade di cui al D.M. 1404 del 1.4.1968

Qualora l'edificio ricada in zona di rispetto, è comunque consentito l'ampliamento semprechè non si sopravanzi l'allineamento del fronte o dei fronti da cui trae origine il rispetto.

L'edificazione dovrà essere in armonia con i caratteri del fabbricato preesistente seguendo le indicazioni del successivo art 38 delle presenti Norme.

Le altezze delle parti ampliate non dovranno superare quelle degli edifici esistenti.

Qualora non sia possibile ottenere altezze nette di interpiano di metri 2,70, potranno essere considerati ugualmente abitabili i locali aventi una altezza netta di metri 2,40, fatto salvo l'ottenimento del benessere della competente autorità sanitaria.

Il rilascio della concessione sarà subordinato alla sottoscrizione di una convenzione dalla quale risulti la perimetrazione del lotto di pertinenza, e l'impegno del proprietario a conservare la destinazione d'uso richiesta, sia per l'area che per l'edificio, per un periodo di almeno 10 anni.

L'ampliamento può essere richiesto unicamente per i seguenti motivi:

- miglioramento della situazione igienico-sanitaria dei locali;
- razionalizzazione dell'attività produttiva anche con l'avvio di attività alberghiera ad integrazione dell'attività ristorativa;
- miglioramento estetico e funzionale del fabbricato anche in rapporto con il paesaggio circostante;
- accorpamento di volumi in un progetto armonico ed unitario;
- inserimento di attrezzature ricreative volte al miglioramento delle qualità ricettive dell'impianto.

Devono essere comunque garantiti gli standards per parcheggi ad uso pubblico nella misura del 100% della superficie dell'attività

TITOLO IV

ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Sono Z.T.O. **E** quelle destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo agricolo.

In tali zone l'edificazione e' regolamentata dalla Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24.

Gli interventi in tali zone dovranno tendere, oltre che al rispetto delle finalità di cui alla L.R. 24/85, alla tutela ed alla salvaguardia:

- del sistema idogeologico
- del paesaggio agricolo
- dei valori storici, artistici ed ambientali
- dell'equilibrio ecologico.

La zona agricola si divide nelle seguenti sotto zone:

E1 - aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, alla composizione e localizzazione dei terreni.

E3 - aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Art. 38 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA

Edifici esistenti

Gli interventi sugli edifici esistenti, al fine di consentire la conservazione dei caratteri tipologici ed ambientali dell'edilizia rurale, dovranno uniformarsi alle presenti prescrizioni:

a - non è consentito alterare la posizione, l'andamento e le inclinazioni originali della copertura, nè modificare la struttura della stessa per il ricavo di volumi tecnici o di sottotetti abitabili.

b - non è consentito modificare le dimensioni dei fori finestra e delle porte **originari**, nonche' i loro allineamenti verticali ed orizzontali; allineamenti originali, eventualmente alterati, andranno ripristinati.

c - le grondaie ed i cornicioni devono conformarsi, per forma, tipo e dimensioni, agli originali; grondaie e pluviali devono essere esterni e realizzati in lamiera verniciata o rame.

d - le coperture devono essere realizzate in coppi.

e - gli intonaci da adottare devono essere dei tipi: grezzo, con sabbia di cava, non rasato e non dipinto; civile, dipinto nei colori di cui al punto seguente.

f - il colore dei fabbricati dovrà consentire un armonico inserimento degli stessi nell'ambiente circostante; si dovranno evitare gamme di colori vivaci preferendo tonalità calde (ocra, rossi tenui, sabbia di cava ecc.).

E' consentita la diversificazione cromatica delle parti dell'edificio adottando punti di colore per far risaltare fasce marcapiano, lesene e riquadrature in genere.

Il colore tipico delle case Brandolini va impiegato solo per la coloritura di queste. Devono essere esclusi rivestimenti quali graffiati ecc.

g - gli infissi dovranno essere formati da finestre con telaio in legno e da scuri. E' vietata l'applicazione di doppie finestre con telaio metallico.

Telai metallici sono consentiti solo per gli annessi rustici e per le finestre di locali di servizio. In ogni caso il metallo dovrà essere verniciato con tinte scure come il marrone o il nero.

Nuove edificazioni

Per le nuove edificazioni si dovrà attenersi alle tipologie dell'edilizia tradizionale ed in particolare a quanto contenuto nello studio condotto per la "Individuazione dei fabbricati aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale" redatto ai sensi della L.R. 58/78 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 20 del 16.03.1984. Si danno a tal fine le prescrizioni che seguono:

a - la tipologia delle nuove costruzioni dovrà attenersi ai caratteri dell'edilizia rurale compatibilmente con l'uso specifico del fabbricato, con il luogo in cui verrà realizzato e con la tipologia prevalente della zona. In generale vengono escluse dalla zona agricola le tipologie delle case a schiera, le ville ed i villini, gli edifici condominiali ecc.

b - il fabbricato andrà posizionato, rispetto al fondo di pertinenza, in modo da rispettare tutte le norme riguardanti le distanze dai confini e dalle strade. Si dovrà evitare di interrompere la continuità del fondo rustico, localizzando il manufatto preferibilmente alla periferia del fondo medesimo ed in vicinanza alla strada di accesso.

c - l'organizzazione della pianta del fabbricato, sia esso abitazione o annesso rustico, sarà consona al raggiungimento del massimo comfort abitativo ed alla razionale organizzazione produttiva dell'azienda agricola; l'edificio dovrà comunque ispirarsi a schemi derivanti da forme geometriche semplici, rettangolari e/o dalla loro aggregazione ortogonale; forme diverse sono consentite per la realizzazione di camini alla "ritonda" le cui forme e dimensioni dovranno fare riferimento ai tipi tradizionali.

d - le murature esterne possono essere realizzate sia con pietra naturale a vista, sia in laterizio intonacato e dovranno rispettare la normativa vigente in materia di contenimento energetico e quella per le edificazioni in zona sismica.

e - per gli intonaci vale quanto specificato per i **fabbricati esistenti** al punto e)

f - le coperture devono essere a due falde con pendenze comprese tra il 30% ed il 50%; l'andamento della linea di colmo deve seguire, di norma, l'andamento delle curve di livello del terreno; la struttura del tetto può essere realizzata in laterocemento o legno, il manto di copertura verrà comunque realizzato in coppi.

g - lo sporto del tetto non dovrà superare la misura di cm 50 nel senso della pendenza delle falde e potrà variare da 10 a 30 cm sulle testate laterali. Per la realizzazione dello sporto sono preferibili materiali come il legno o la pietra naturale.

h - le grondaie devono avere sezione curva; saranno evitate sezioni e sovrastrutture complesse. I pluviali e le canalizzazioni per la raccolta delle acque piovane devono essere disposti in modo da non alterare il prospetto del fabbricato.

i - la forma delle porte e delle finestre deve essere preferibilmente rettangolare e di dimensioni tali da consentire la corretta illuminazione e ventilazione dei locali; forme e/o dimensioni diverse sono consentite per i piani sottotetto adibiti a soffitta o granaio, nonché per gli annessi rustici ed i magazzini; la forometria deve essere uniforme, fatto salvo per i locali di servizio o per particolari esigenze che comunque dovranno essere specificate in sede di progetto; sono escluse in ogni caso finestre a nastro e verande vetrate ad uso abitativo;

l - per gli infissi vale quanto detto per i **fabbricati esistenti** al punto g)

m - non è consentita la realizzazione di poggiali aggettanti oltre il filo esterno del fabbricato

n - il portico che si può realizzare è quello di forma architravata. I portici possono essere realizzati solo con il prolungamento delle falde di copertura o rientranti in nicchia. Il portico deve rimanere aperto e non devono essere installati serramenti.

o - è consentita la realizzazione di camini alla "ritonda". I cappelli dei camini potranno essere realizzati con coppi o con una lastra di pietra.

p - per le tinte da impiegare si faccia riferimento a quanto detto al punto - **f**, per i **fabbricati esistenti**.

Art. 39 - ANNESSI RUSTICI

Per annesso rustico si intende il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata.

La dimostrazione che trattasi di un intervento edilizio organicamente ordinato alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, dovrà essere contenuta in una idonea relazione, firmata da un agronomo abilitato, allegata alla richiesta di concessione edilizia. Dalla relazione si dovrà dedurre la convenienza economica dell'intervento, la connessione con le specifiche esigenze del fondo e l'idoneità tecnica dell'intervento .

Anche l'annesso rustico dovrà mantenere le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti norme:

Superficie lorda di pavimento	:	Slp = 2 % del fondo rustico
Distanze dai confini	:	Dc = 20 ml
Distanze dalle strade	:	Ds = 20 ml salvo distanze diverse da strade di cui al D.M 1404/68

Distanze tra fabbricati	:	Df = 10 ml
Distanze tra annessi rustici	:	Dar = 10 ml
Distanza tra stalle e residenze aziendali	Ds/ra=	30 ml
Distanza tra stalle e residenze di terzi	Ds/rt=	50 ml
Altezza massima	:	H = 6,50 ml

Le distanze di cui sopra debbono intendersi come minime inderogabili, fatte salve distanze maggiori previste da normative e/o legislazioni vigenti o emanande.

Le concimaie dovranno essere poste a distanza non inferiore a m. 30 dai fabbricati residenziali dell'azienda e a distanza non inferiore a metri 50 da pozzi, acquedotti, fontane, corsi d'acqua principali ed abitazioni di terzi.

Per quanto altro non specificatamente espresso si fa riferimento all'art. 6 della L.R. 24/85.

Per rapporti di copertura maggiori del 5% la concessione verrà rilasciata a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale della Agricoltura di Treviso come specificato dal secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici intensivi si richiama la D.G.R. n.7949/1989.

Art. 40 - IMMOBILI PREESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO RUSTICO

Sono immobili non più funzionali alla conduzione del fondo gli edifici:

1) quelli individuati nelle tavole del P.R.G. e censiti con apposita schedatura suddivisi in:

- a) Volumi rurali ed abbandonati e/o dismessi**
- b) Annessi rustici non più funzionali;**

2) quelli censiti nello studio " Individuazione dei fabbricati aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale", nella cui scheda alla voce "attuale destinazione dell'edificio" risultano classificati come: *abbandonati, disabitati, non utilizzati o usati saltuariamente.*

Per gli edifici di cui al punto 1) gli interventi ammissibili e le relative destinazioni d'uso sono descritti in ogni singola scheda;

Sugli edifici di cui al punto 2) si interverrà secondo quanto previsto dall'art. 27 delle presenti N.T.A.

Anche per gli edifici di cui al punto 1) vale quanto previsto dai commi 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 del precedente art. 27.

Le condizioni pregiudiziali alla possibilità di chiedere il cambio di destinazione d'uso di immobili comunque individuati, localizzati in zone agricole o in aree a verde e parco a livello sovracomunale sono:

1 - Per le residenze stabili, ed attività turistica:

- impegno sottoscritto con atto notarile a non richiedere ulteriori annessi rustici;
- dichiarazione di essere allacciati ai principali sottoservizi a rete e di essere dotati di adeguato accesso carrabile.

La mancanza di uno o più dei soprarichiesti requisiti implica l'impossibilità di utilizzo degli immobili alle destinazioni indicate.

Gli allacciamenti ai pubblici sottoservizi saranno possibili per gli edifici che ricadono in aree già servite.

L'adeguamento della viabilità d'accesso potrà avvenire solo in caso sia dimostrata la presenzadi accessi anche se non più utilizzati da tempo.

2 - In caso di utilizzo saltuario, residenza stagionale o seconda casa:

- impegno sottoscritto con atto notarile a non richiedere ulteriori annessi rustici;
- impegno sottoscritto con atto notarile a non richiedere alcun nuovo allacciamento a reti e sottoservizi e nuovi collegamenti viari.

Art. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E1

Sono le zone che per natura del suolo, tipicità della produzione, qualità delle infrastrutture esistenti, sono da porre sotto la massima tutela. In tali zone sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 4, all'art. 6 limitamente agli annessi rustici e all'art. 7 limitatamente ai primi due commi, della Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24.

Gli interventi edilizi sulla residenza dovranno sottostare alle seguenti norme:

Tipologia edilizia	:	conseguente all'esistente
Distanza dai confini	:	Dc = 8 ml
Distanze tra fabbricati	:	Df = 10 ml
Distanza tra stalle e residenze	:	Ds/r= 30 ml
Distanza dalle strade	:	Ds = 10 ml min. salvo distanze diverse da strade di cui al D.M.1404 /68
Altezza	:	non superiore a quel dei fabbricati esistenti

Qualora l'edificio si trovi a distanze inferiori a quelle fissate, l'ampliamento e' comunque possibile purché non si sopravanzi oltre la linea di prolungamento del fronte o dei fronti da cui si origina il rispetto.

Per gli annessi rustici gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.39 delle presenti Norme.

Art. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E2

Sono le zone che per estensione dei fondi, composizione e localizzazione dei terreni, sono di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

In tali zone sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/85.

Per la determinazione della superficie minima del fondo rustico di cui al punto 3 dell'art. 3 della suddetta L.R., potranno essere conteggiate anche le aree che il P.R.G. classifica di rispetto ai corsi d'acqua, di rispetto stradale e cimiteriale. Sempre a tal fine si possono introdurre nel conteggio anche le aree ricadenti nei Comuni contermini purché conformi a quanto previsto al punto b dello art. 2 della L.R. 24/85.

Gli interventi edilizi sulla residenza devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

Tipologia edilizia	:	agricola tradizionale
Distanza dai confini	:	Dc = 8 ml
Distanze tra fabbricati	:	Df = 10 ml
Distanza tra stalle e residenze	:	Ds/r= 30 ml
Distanza dalle strade	:	Ds = 10 ml min. salvo distanze diverse da strade di cui al D.M.1404 /68
Altezza	:	H = 6,5 ml

Per interventi di ampliamento su edifici esistenti a distanze inferiori di quelle fissate vale quanto prescritto al penultimo comma dell'art.41 delle presenti Norme.

Per gli annessi rustici vale quanto fissato dall'art. 39 delle presenti Norme.

Art. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E3

Sono quelle zone che a causa dell'elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

In tali zone sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85.

Gli interventi edilizi sulla residenza devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

Tipologia edilizia	:	agricola tradizionale
Distanza dai confini	:	Dc = 8 ml
Distanze tra fabbricati	:	Df = 10 ml
Distanza tra stalle e residenze	:	Ds/r= 30 ml
Distanza dalle strade	:	Ds = 10 ml min. salvo distanze diverse da strade di cui al D.M. 1404 /68
Altezza	:	H = 6,5 ml

Per interventi di ampliamento su edifici esistenti a distanze inferiori di quelle fissate vale quanto prescritto al penultimo comma dell'art.41 delle presenti Norme.

Per gli annessi rustici vale quanto fissato dall'art. 39 delle presenti Norme.

Art. 44 - MODIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO

Ogni modificazione della morfologia e del paesaggio agrario e' soggetta a richiesta di concessione o di autorizzazione alle competenti autorità. Rientrano in tali interventi:

- movimenti di terra
- apertura di nuove strade e modificazione di quelle esistenti
- realizzazione di opere di sostegno e di contenimento, nonché le recinzioni
- realizzazione di nuove linee di impianti a rete o modifica di quelli esistenti
- vasti interventi di modifica e trasformazione colturale
- inserimento di segnaletica e cartellonistica pubblicitaria
- quanto altro possa costituire impatto negativo sul paesaggio.

Tali interventi dovranno essere rispettosi dell'ambiente e del paesaggio; si dovranno di norma prevedere forme e materiali tradizionali.

Qualora si tratti di interventi che a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, abbiano una notevole valenza ambientale per dimensioni, collocazione, o altro, potrà essere richiesto uno studio di impatto ambientale e su questo sarà richiesto il parere al Consiglio Comunale.

I movimenti di terra che prevedano l' utilizzo dei materiali a scopo industriale sono soggetti a quanto prescrive la L.R. 44/82 in materia di attivita' di cava.

A seconda degli interventi e delle specifiche aree interessate, questi devono essere preventivamente approvati dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura , dal Servizio Forestale Regionale, o dal Genio Civile sulla base di progetti contenenti adeguata documentazione cartografica con planimetrie e sezioni dello stato di fatto e di progetto, nonchè una relazione che dimostri i motivi, l'utilita' e la convenienza economica dei lavori.

L'installazione di antenne di radiotelecomunicazioni e di telefonia cellulare è ammessa esclusivamente nelle Z..O. E1, E2,E3.

I nuovi impianti non potranno comunque essere collocati nelle zone soggette a vincolo ambientale, paesaggistico o di tutela idrogeologica.

Detti impianti dovranno inoltre rispettare un distacco minimo di ml 200 dalle restanto Z.T.O., di ml 200 da edifici adibiti a residenza, uffici, negozi e attività produttive, e di ml. 400 da aree destinate ad attrezzature scolastiche, di interesse comune e servizi, sportive e verde pubblico.

Al fine di ridurre l'impatto ambientale dovranno essere previste, quando possibile, mascherature arboree con piante autoctone, e comunque dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto degli impianti.

Nel caso in cui le opere da eseguire ricadano all'interno della fascia di rispetto stradale, le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada.

E' ammessa l'installazione di nuove antenne fino ad una altezza massima di ml 20 dal suolo circostante.

Art. 45 - VIABILITA' SILVO-PASTORALE

L'apertura di nuove strade di tipo silvo-pastorale sarà autorizzata su parere del Consiglio Comunale e solo per accertate esigenze di utilità ai fini della conduzione del fondo agricolo.

Tali esigenze dovranno essere dimostrate mediante una relazione a firma di un tecnico abilitato allegata al progetto.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 44 delle presenti norme, per tali opere valgono le seguenti prescrizioni:

- larghezza massima della sede stradale m. 3
- pavimentazione in terra battuta e/o ghiaia

Eccezionalmente, e per tratti limitati, si potranno prevedere larghezze maggiori per consentire l'incrocio tra due veicoli procedenti in senso opposto di marcia, e/o tratti pavimentati in cemento su tornanti o pendii particolarmente ripidi.

Le presenti norme si applicano anche alla viabilità silvo-pastorale esistente non censita ai sensi del successivo articolo 52

TITOLO V

ZONE PER LE FUNZIONI PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 46 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F1

ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Si tratta di zone destinate alla realizzazione di complessi scolastici e di infrastrutture ad essi pertinenti, così come definiti dall'art.3, secondo comma, lettera a) del D.M. 1444/68.

Per la loro edificazione in base alla intensità di utilizzo dell'area si deve far riferimento al D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Si fissano le seguenti norme generali:

Rapporto di copertura	:	Rc = 30%
Altezza massima	:	H = 10 ml
Distanza dai confini	:	Dc = 5 ml
Distanza strade	:	Ds = 10 ml, salvo diverse distanze definite dalle tavole di piano o dal D.M. 1404

Art. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F2

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Si tratta di aree destinate all'insediamento di attrezzature d'interesse comune così come definite dal D.M. 1444/68 art. 3, secondo comma lettera b).

In esse possono essere realizzate attrezzature religiose, culturali, ricreative e per manifestazioni, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi come uffici postali, protezione civile, ecc.

L'edificazione dovrà essere subordinata alle seguenti prescrizioni generali:

Rapporto max di copertura	:	Rc = 30% della St
Altezza massima dei fabbricati	:	H = 10 ml
Distanza dai confini	:	Dc = 5 ml
Distanza dalle strade	:	Ds = 6 ml salvo diverse distanze definite dalle tavole di piano o dal D.M. 1404/68
Parcheggi minimo	:	P = 20% della St
Verde minimo	:	V = 20% della St

La realizzazione delle infrastrutture deve essere preceduta da un progetto generale con previsioni planivolumetriche che prenda in considerazione le diverse aree e ne formuli una proposta unitaria.

Art. 48 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F3

ZONE A PARCO, GIOCO E SPORT

Sono aree destinate alla realizzazione di aree attrezzate per il gioco e lo sport così come definite dall'art. 3, secondo comma lettera c) del D.M. 1444/68.

In dette aree possono essere realizzate le attrezzature e gli edifici inerenti alle attività ricreative nel verde ed allo sport, come servizi in genere, spogliatoi, palestre e costruzioni accessorie per i tipi di sport praticati.

Gli interventi relativi alla zona di Gai dovranno configurarsi come "architetture di terra". Sono ammesse solo attrezzature tecniche fino ad un massimo di 500 mq. con un'altezza massima di m. 3,50. Le coperture dovranno essere realizzate con materiali non riflettenti e le strutture verticali dovranno avere colore neutro e comunque tradizionale. Le eventuali strutture (gradinate) dovranno essere realizzate utilizzando opportuni movimenti di terra.

Le aree libere e le fasce di rispetto stradale devono essere sistemate a parco o giardino.

Gli edifici devono osservare le prescrizioni e le normative che li riguardano (CONI ecc.).

I fabbricati devono armonizzarsi con l'ambiente circostante in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Devono comunque essere osservati i seguenti parametri:

Rapporto max copertura	:	Rc = 10% di St
Altezza max fabbricati	:	H = 8 ml, salvo per palestre ed attrezzature particolari.
Distanza dai confini	:	Dc = 10 ml
Distanza strade	:	Ds = 10 ml salvo distanze diverse definite dalle tavole di Piano o dal DM 1404/68
Parcheggi minimo	:	P = 15% della St

Art. 49 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F4

ZONE A PARCHEGGIO

In queste zone sono previste le destinazioni di cui alla lettera d) del secondo comma dell'art. 3 del D.M. 1444/ 68.

I parcheggi a piano campagna dovranno essere adeguatamente attrezzati con idonea pavimentazione, canalizzazione delle acque piovane, illuminazione pubblica e arredati, di norma, con alberature ad alto fusto a fronda ombrosa con preferenza per le essenze locali.

Nel contesto di zone residenziali o di attrezzature particolari, i parcheggi possono essere realizzati anche su più piani.

Art. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Vr

ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE E DALLE SORGENTI

Tali zone, specificatamente indicate nelle tavole di P.R.G., sono destinate al rispetto delle strutture viarie, alla tutela dei corsi d'acqua superficiali esistenti nel territorio, alla protezione igienico-sanitaria in presenza di aree cimiteriali, al distacco tra aree a destinazione funzionale diversa e non compatibile, nonché alla tutela ed alla salvaguardia delle sorgenti che alimentano l'acquedotto comunale.

In particolare si definisce una profondita' pari a m. 50 sia per le fasce di rispetto cimiteriali, sia per quelle a salvaguardia delle sorgenti.

In dette zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento di volume e cambio di destinazione d'uso.

E' esclusa la nuova edificazione.

Le aree comprese in dette zone possono essere computate ai fini del calcolo della estensione del fondo rustico in applicazione della L.R. 24/85.

In generale le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilita' delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Nelle fasce di rispetto finitime alle zone agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.7 della L.R. 24/85, a condizione che non comportino l'avanzamento dello edificio sul fronte da cui si genera il rispetto.

Art. 51 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Vs

ZONE A PARCO E VERDE ATTREZZATO A LIVELLO SOVRACOMUNALE

Si tratta di zone di particolare interesse paesaggistico, facilmente accessibili e che si prestano all'inserimento di attrezzature per il turismo di transito e di fine settimana.

Dette aree devono essere oggetto di uno Strumento Urbanistico Attuativo che individui le necessita' dei singoli luoghi in riferimento alle attrezzature e servizi da inserire, utilizzando in primo luogo i fabbricati esistenti, attrezzando e sistemando i percorsi e le aree di sosta, sfruttando gli aspetti paesaggistici delle zone in modo da valorizzarli.

Sono consentite unicamente le costruzioni previste da detto piano a servizio diretto del parco, quali servizi igienici, padiglioni, ponticelli, tavoli in legno ecc.

Il tutto deve rispettare rigorosamente le caratteristiche del luogo e gli aspetti dell'edilizia tradizionale.

Dovranno essere previsti capienti parcheggi idoneamente sistemati con alberature in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.

In assenza dello Strumento Urbanistico Attuativo previsto al 2° comma, non sono ammessi interventi che comportino l'alterazione dello stato dei luoghi.

Per le finalità del presente articolo si stabiliscono i seguenti ulteriori parametri che i "Piani Attuativi" per le "Aree a verde e parco a livello svoacomunale" dovranno rispettare.

Sono possibili esclusivamente interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante (10.02.1999) relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, fatti salvo i gradi di protezione vigenti.

Gli ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario, dovranno essere contenuti all'interno del 30% de volume esistente alla data di adozione della presente variante.

Destinazioni d'uso:

- residenza legata alla conduzione del fondo agricolo;
- annessi rustici (esclusi allevamenti industriali);
- agriturismo;
- attività turistico ricettive;
- attività di studio, ricerca ed osservazione naturalistica;
- sede di corpi di vigilanza;

Le aree di sosta ed il parcheggio non dovranno superare il 100% delle superficie destinate alle attività turistico-ricettiva e/o agrituristica. In ogni caso le superficie di tali aree dovranno essere realizzate con materiali naturali e permeabili, ed essere opportunamente mascherate con siepi arboree ed arbustive di essenze locali.

Art. 52 - VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE Vpa

Si tratta di una rete di percorsi che si snodano nella campagna e nei monti del territorio comunale.

Al fine di un maggiore sviluppo agrituristico i percorsi, individuati nella tavola 13.4 di progetto del P.R.G., sono oggetto di tutela.

Nella tavola di piano i percorsi sono distinti, in funzione della transitabilità, secondo una gerarchia che li distingue in: carrabili pavimentate, carrabili non pavimentate, ciclabili e equestri, pedonali. Su tutti i percorsi sarà comunque consentita la transitabilità ai mezzi agricoli, ai frontisti ed ai pedoni.

Gli interventi di recupero e di sistemazione dei percorsi individuati dovranno essere oggetto di uno specifico progetto, esteso ad un ambito che permetta la realizzazione di uno stralcio funzionale. Tale progetto che dovrà definire le priorità e gli interventi ammissibili indicandone le modalità esecutive, gli arredi, le pavimentazioni, la segnaletica, le opere accessorie per consentire la fruibilità del percorso, i punti di accesso, le connessioni con percorsi secondari nonché le servitù sui fondi limitrofi necessarie a consentire la fruizione dei percorsi e quant'altro rientri nelle finalità di recupero del tracciato e del suo contesto ambientale.

Tali opere dovranno essere orientate al recupero dei tracciati al fine di valorizzare gli aspetti naturalistici ed ambientali del territorio, alla riscoperta dei centri storici e degli edifici a notevole valenza culturale e paesistica.

Tali percorsi possono essere attrezzati per escursioni didattiche con riferimenti alla flora ed alla fauna, nonché alla geografia e morfologia dei luoghi.

Nella tavola 13.4 sono individuate le strade carrabili con fondo in ghiaia di interesse panoramico paesaggistico che non sono asfaltabili. E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del precedente art. 45.

In attesa della elaborazione del progetto generale di cui al quarto comma del presente articolo, su tali percorsi sono ammessi tutti quegli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessari, a seconda delle caratteristiche della strada, per il miglioramento e la sicurezza del transito di pedoni e veicoli.

Per il percorso denominato "Via dell'acqua", individuato con la sigla P2 nella tav. 13.a del P.R.G. così come modificata nella scheda n° 14 della terza variante parziale al P.R.G., si istituisce una fascia di rispetto per una profondità di metri 3 da ambo i lati della canaletta e dei relativi manufatti idraulici sui quali viene posto un vincolo conservativo.

I punti di accesso al percorso, individuati dal progetto, sono assimilati a tutti gli effetti, per una larghezza di metri 3, a viabilità di P.R.G.

Art. 53 - ZONE DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO E MONUMENTALE Vm

Si tratta di zone ad alta valenza paesaggistica che assumono il carattere di monumento naturale.

In dette zone è esclusa qualsiasi edificazione e/o modificazione della morfologia, del paesaggio e dell'assetto naturale.

Per gli edifici esistenti compresi in tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro propositivo come previsto al grado di protezione 3.

Le aree comprese in dette zone possono essere computate ai fini del calcolo della estensione delfondo rustico in applicazione della L.R. 24/85.

Si precisa che tali aree sono da considerarsi aree a verde con particolari connotazioni paesaggistiche che, da sole o pertinentziali ad opere specifiche, acquisiscono una particolare valenza che supera gli aspetti caratteristici del paesaggio agrario e non sono zone agricole.

Nella sottozona classificata Vm speciale, come tale indicata nella planimetria di PRG e caratterizzata dalla contiguità e unitarietà urbanistica rispetto alla Z.T.O. D4 su cui insiste il Castello dei Conti Brandolini D'Adda, è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione e comunque di opere di interesse generale che siano funzionalmente e pertinentzialmente connesse all'utilizzazione del complesso monumentale citato, secondo un progetto unitario che assicuri l'inserimento armonico nel contesto sia dal punto di vista ambientale che architettonico.

Art. 54 - AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO Vp

Tali zone, specificatamente indicate nella cartografia del P.R.G., individuano aree di particolare pregio per l'ambito architettonico, paesaggistico e per la dotazione floristica ed arborea.

La conservazione del verde e la manutenzione delle piante è a carico del privato proprietario delle aree.

In dette zone sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ampliamento senza aumento di volume e cambio della destinazione d'uso, fatte salve le prescrizioni per il singolo edificio di cui al grado di protezione assegnato.

Ogni intervento di modifica dell'assetto paesistico dei luoghi, così come ogni intervento di abbattimento e di piantumazione di essenze di alto fusto, è soggetto ad autorizzazione da parte del Sindaco, fatte salve le superiori approvazioni se ed in quanto dovute.

Art. 55 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO AMBIENTALE Vba

Tali zone, specificatamente indicate nella cartografia di P.R.G., sono vincolate ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497.

In dette zone le concessioni e/o autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto delle leggi e normative vigenti, in particolare delle L.R. 04/08/78 n. 41 e 06.03.1984 n.11.

Art.56 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO Vid

Tali zone, specificatamente indicate nella cartografia di P.R.G., sono vincolate ai sensi della L.R. 13 settembre 1978 n. 52.

PARTE TERZA

**DISPOSIZIONI FINALI
E TRANSITORIE**

TITOLO I

Art. 57 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

In tali aree, **individuata con apposita grafia di Piano**, è consentita l'edificazione in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Gli edifici dovranno utilizzare soluzioni architettoniche tradizionali, ed essere inseriti nell'ambiente in modo tale da non deturpare il quadro paesaggistico che si presenta alle visuali del fondovalle; all'uopo dovranno essere presentate idonee simulazioni.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici, si demanda al successivo art. 58.

Ai sensi dell'art 51 della L.R. 61/85, gli Strumenti Urbanistici Attuativi, vigenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., devono intendersi decaduti per le parti in contrasto con le nuove previsioni urbanistiche.

Art. 58 - VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON LA NORMATIVA ANTISISMICA DEGLI INTERVENTI

Visto il parere espresso dal Genio Civile di Treviso in data 14.02.92, prot. 17702, circa la compatibilità delle previsioni di P.R.G. con le condizioni geomorfologiche del territorio comunale, si danno le sottoelencate prescrizioni:

- 1) L'area della Lottizzazione Bernardi presenta, particolarmente in alcune zone, caratteristiche litologiche disomogenee e fenomeni di dissesto gravitativo. Dovranno pertanto essere individuati, nell'ambito di questa area, i siti maggiormente favorevoli alla realizzazione degli edifici e delle necessarie opere di viabilità e parcheggi. Dovranno inoltre essere limitati al massimo i movimenti di terra per scavi e riporti al fine di non alterare l'attuale equilibrio geomorfologico della zona; particolare cura dovrà essere posta nella captazione ed allontanamento delle acque sotterranee e di scorrimento superficiale.
- 2) L'intera area della Z.T.O. D 5 va soggetta alle prescrizioni di cui al punto precedente; inoltre, in considerazione di altri fattori penalizzanti come la presenza di scarpate, orli di terrazzamenti, difficoltà di drenaggio e possibili fenomeni di dissesto gravitativo, si dovrà puntualmente verificare la situazione dei terreni mediante indagine geologica -geotecnica prima di ogni intervento edificatorio;
- 3) Un'attenta verifica delle condizioni di stabilità dei versanti, della situazione idrogeologica e di ogni altro fattore che possa concorrere ad amplificazioni sismiche nel caso di eventi tellurici, dovrà precedere ogni edificazione od altro intervento che comporti una modifica dello stato dei luoghi nelle zone collinari e montane soggette a vincolo idrogeologico;
- 4) Ogni intervento edilizio deve essere compatibile con la vigente normativa antisismica; in particolare dovranno essere rispettati i disposti della legge 64/1974 e norme tecniche di attuazione del D.M. 24.01.86, nonché della Circolare Regionale 57/1987.

TITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente P.R.G. sostituisce il P.d.F. con annesso Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 101 del 22.11.1974 e dalla Giunta Regionale in data 11.04.1978, del.n° 1994.

il Sindaco _____

il Segretario _____

il Progettista _____

Cison di Valmarino, li _____

Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.°12 del 02.03.1992
Approvato con della Giunta Regionale n° 3670 del 30.07.1993
Aggiornato con nota Ulss7 190/Sisp del 9/02/1999
Aggiornato con Variante Parziale n. 3 adottata con Delibera del
Consiglio Comunale n. 6 del 10.02.1999 e approvata con
Delibera della Giunta Regionale n. 1805 del 6 luglio 2001

INDICE

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA E DI COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - CONCORSO NORMATIVO.....	1
Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DEL P.R.G.	1
Art. 3 - FINALITÀ' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	1
Art. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE.....	2
GENERALE COMUNALE.....	2
Art. 5 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME.....	4

TITOLO II PARAMETRI E MODALITÀ' DI CONTROLLO

Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	5
Art. 7 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA.....	8
Art. 8 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI	8
Art. 9 - TRASCRIZIONE IN MAPPA	8
Art. 10 - REGISTRO FONDIARIO.....	9
Art.11 - DISTANZE DALLE STRADE E RELATIVE LARGHEZZE.....	9
Art. 12 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA	9
Art.13 - DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER IL MOVIMENTO	10
Art. 14 - DISTANZE MINIME DAI CORSI D'ACQUA	10
Art. 14 bis - ZONE DI RISPETTO DAI PUNTI DI CAPTAZIONE D'ACQUA	10
DESTINATI AL CONSUMO UMANO	10
Art. 15 - EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZA INFERIORE A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI	10

TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Art.16 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	12
---	----

TITOLO IV DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E DI PARCHEGGI PRIVATI

ART. 17 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE.....	13
SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	13
ART.18 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE.....	13
SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO.....	13
ART. 19 - MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI.	15
ART. 20 - PARCHEGGI	15

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI DI ZONA

TITOLO I CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE SECONDO I CARATTERI DELLA EDIFICAZIONE

Art. 21 - ZONIZZAZIONE, INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE.....	17
TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)	17

TITOLO II ZONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 22 – NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE Z.T.O. "A"	19
Art. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A1	19
Art.24 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	20
Art. 25 - GRADI DI PROTEZIONE.....	21
Art. 26 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A2 NUCLEI RURALI DI ANTICA ORIGINE	24
Art. 27 - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10	24
DELLA L.R. 24/ 85.	24
Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B.....	25
Art. 28 bis - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B1	26
Art. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1	26
Art. 29 bis - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2	27

TITOLO III ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, ALBERGHIERA

Art. 30 - ATTIVITA` PRODUTTIVE ESTERNE ALLE ZONE "D"	29
DA CONFERMARE,BLOCCARE O TRASFERIRE	29
Art. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1	30
Art. 32 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2.....	30
Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3 (stralciato)	31
Art. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D4.....	31
Art. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D5.....	33
Art. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D6.....	33

TITOLO IV ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E	35
Art. 38 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA	35
Art. 39 - ANNESSI RUSTICI.....	37
Art. 40 - IMMOBILI PREESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI	38
ALLA CONDUZIONE DEL FONDO RUSTICO	38
Art. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E1	39
Art. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E2	39
Art. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E3	40

Art. 44 - MODIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO	40
Art. 45 - VIABILITA' SILVO-PASTORALE	41

TITOLO V
ZONE PER LE FUNZIONI PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 46 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F1	43
Art. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F2	43
Art. 48 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F3	43
Art. 49 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F4	44
Art. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Vr	44
Art. 51 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Vs	45
Art. 52 - VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO	46
AMBIENTALE Vpa.....	46
Art. 53 - ZONE DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO	46
E MONUMENTALE Vm.....	46
Art. 54 - AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO Vp	47
Art. 55 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO AMBIENTALE Vba.....	47
Art.56 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO Vid.....	47

PARTE TERZA
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I

Art. 57 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI.....	49
Art. 58 - VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON LA.....	49
NORMATIVA ANTISISMICA DEGLI INTERVENTI.....	49

TITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI