

COORDINAMENTO URBANISTICO

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ED AREE PUBBLICHE

Le zone territoriali omogenee in cui il P.R.G. suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della Legge 06.08.1967 n° 765 sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL. PP. 02.04.1968 n° 1444 e dalle L.L.R.R. n°24 del 05.03.1985, n°61 del 27.06.1985.

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

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" : sono le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" : sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, non aventi carattere storico od artistico o di particolare pregio ambientale, dove è possibile l'uso di lotti liberi residui e l'ampliamento di edifici esistenti secondo limiti di edificabilità prefissati.

Dette zone coincidono con quelle comunemente chiamate di completamento. In esse la superficie coperta degli edifici esistenti, deve essere maggiore o uguale al 12,50% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale esistente deve essere maggiore o uguale a 1,50 mc/mq.

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C" : sono le zone destinate a nuovi complessi insediativi che siano inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti delle zone territoriali B.

Esse si suddividono in:

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

C2 -Zone destinate a nuovi complessi urbanistici di ESPANSIONE dei centri o nuclei esistenti.

La sottozona C1 è caratterizzata, di norma, dai seguenti limiti di edificazione esistente:

- superficie coperta degli edifici esistenti maggiore o uguale al 7,50 % della superficie della zona;

- densità territoriale esistente maggiore o uguale a 0,50 mc/mq.

La sottozona C2 deve avere limiti di edificabilità esistente minori di quelli citati per la sottozona C1. Sono comunque classificate come sottozone C1 tutte le aree la cui urbanizzazione è tale da non giustificare l'indispensabilità di un Piano Attuativo.

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" : sono le zone destinate ad insediamenti di attività produttive.

Esse si suddividono in:

D1 - Zone destinate all'esercizio di attività produttive delle industrie manifatturiere, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso.

D2 - Zone destinate ad insediamenti di edifici commerciali, direzionali, per l'artigianato di servizio.

D3 - Zone destinate all'insediamento di villaggi turistici, campeggi, aggregazioni ricettive.

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" : sono le zone destinate ad usi agricoli.

Esse si suddividono in:

E1 - Nella zona è stato compreso tutto il territorio subalpino e montano, caratterizzato dalla presenza dei boschi e delle malghe a servizio dei pascoli estivi;

E2 - Nella zona è stato compreso il territorio submontano e di fondovalle caratterizzato da terreni pianeggianti posti alla periferia del centro urbano, lungo l'asse viario principale e limitrofi ai corsi d'acqua dei torrenti Posina, Rio Freddo, Astico;

E3 - Nella zona sono state comprese ridotte porzioni di territorio, poste lungo l'asse viario principale e nell'immediata periferia del centro urbano;

E4 - Nella zona sono stati individuati quei centri rurali per i quali appare indispensabile intervenire per confermare l'insediamento preesistente.

Per tutte le costruzioni della zona agricola, l'edificazione sarà consentita mediante rilascio di concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e della L.R. n° 24 del 05.03.1985 e successive modificazioni e integrazioni, così pure per gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche, con il rispetto delle particolari norme vigenti.

- AREE PUBBLICHE O RISERVATE ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE
(ZONE OMOGENEE TIPO 'F' art. 2 D.M. n°1444 del 02.04.1968): sono quelle aree

che l'art. 25 della L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni, stabilisce siano destinate, con un minimo indispensabile di 27,5 mq/abitante, a servizio della comunità. Esse si suddividono in:

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

- ZONE COMUNQUE VINCOLATE:

Esse si suddividono in:

- Aree di rispetto cimiteriale.
- Aree di rispetto stradale o impiantistico.
- Aree con vincolo fluviale o lacustre.
- Aree con vincolo ambientale - paesaggistico.
- Aree con vincolo forestale - idrogeologico.
- Aree con vincolo di uso civico.

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

La realizzazione edilizia nelle zone edificatorie di nuova espansione suindicate, oltre che in quelle di completamento, se mancanti delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà verificarsi, come previsto dall'art. 8 della Legge 6/8/67 n° 765, attraverso la redazione di Piani di Lottizzazione o di Piani Particolareggiati esecutivi su iniziativa rispettivamente privata o comunale. In particolare per le lottizzazioni residenziali di carattere privato l'autorizzazione comunale sarà subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

- ZONE DI RECUPERO: sono zone del territorio comunale ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Nell'ambito di tali zone sono individuati immobili, complessi edilizi, aree dove il rilascio di concessioni edilizie è subordinato alla formazione di piani di recupero secondo gli artt. 15 e 63 della L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli immobili, i complessi edilizi e le aree non assoggettati al piano attuativo e comunque compresi nelle zone di recupero, vengono rilasciate concessioni edilizie dirette per gli interventi che non siano in contrasto con l'apposita normativa.

I piani di recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, mentre l'intervento pubblico è previsto nei seguenti casi:

- recupero del patrimonio edilizio pubblico;
- realizzazione di urbanizzazioni;
- interventi sostitutivi in caso di inerzia dei proprietari di unità minime di intervento;
- interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;

NORMATIVA PER L'EDIFICAZIONE

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

1) ZONE A - Agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni, economiche, sociali, politiche o culturali.

Gli interventi sugli edifici compresi nelle suddette aree sono normati dalle schede specifiche.

Sono da considerare ammissibili tutte le eventuali proposte di nuovi inserimenti di edifici o demolizioni con recupero della volumetria esistente qualora gli stessi siano regolarmente assentiti.

Alcune sopraelevazioni o demolizioni con ricostruzione sono previste in aree adiacenti ad altre che sono soggette a problematiche di carattere geologico (zona centro storico verso torrente Posina). Allo scopo si raccomanda cautelativamente di effettuare le dovute verifiche geologiche e geotecniche preliminari.

Per gli edifici situati in adiacenza ai corsi d'acqua sono fatte salve diverse valutazioni dell'Autorità idraulica competente.

Le attività commerciali al dettaglio definite “medie strutture di vendita” sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e con le modalità ivi stabilite.¹⁾

CONTRADE

Si raccomanda, dato il contesto paesaggistico di pregio, per tutti gli interventi previsti nelle contrade, quanto segue:

- recupero e potenziamento terrazzamenti con muretti a secco esistenti;
- recupero pavimentazioni in sasso o lastre in pietra esistenti nelle contrade;
- recupero e valorizzazione sentieri o antiche mulattiere di accesso alle contrade;
- riqualificazione tipologica degli edifici già oggetto di precedenti recenti interventi edilizi;
- utilizzo di cromatismi e materiali tipici delle contrade di Arsiero.

2) ZONE B - residenziali di completamento dei centri o nuclei esistenti.

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di carattere preminentemente residenziali; sono tuttavia consentiti negozi, botteghe, studi professionali o commerciali, uffici, ambulatori medici, alberghi, pensioni, ristoranti, bar caffè, banche, cinema, teatri e le attività comunque connesse con la residenza purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene.

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

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

- a) Tipologia edilizia: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- b) Densità fondiaria zona B: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- c) Indice di copertura: è indicato nelle tabelle specifiche di zona.
- d) Altezza dei fabbricati: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- e) Distanza dal ciglio strada: è indicata nelle tabelle specifiche di zona. E' ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Lo stesso allineamento è permesso anche nel caso di sopraelevazione o di ampliamento orizzontale.
- f) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml. 5,00. In deroga a tale disposizione è ammessa la costruzione in confine qualora sussista e sia documentata con atto notarile l'autorizzazione del vicino.
- g) Distacco tra i fabbricati o corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: il distacco minimo tra i fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml. 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue:

- Per la distanza tra i fabbricati e la distanza dal ciglio strada, le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente e dalle norme specifiche di zona.
- Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, ad ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di superficie, in aggiunta alle sedi viarie, da destinare a servizi come da punto 2 lettera b) dell'art. 25 della L.R. n° 61 del 27.06.1985, di cui almeno la metà di tale area deve essere destinata a parcheggio, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765 del 06.08.1967. In caso di comprovata impossibilità a reperire l'area, è possibile su scelta dell'Amministrazione Comunale la sua monetizzazione.
- Deve comunque essere definita la sistemazione dell'area esterna.

- Per ogni unità immobiliare residenziale esistente, è consentito, solo per una volta, edificare un'autorimessa in deroga alle norme di distanza tra edifici e confini, alla superficie coperta e all'indice fondiario, purché non comporti un avanzamento sul fronte stradale rispetto all'edificio esistente. La volumetria edificabile consentita è pari ad un massimo di mq. 18 di superficie coperta per un'altezza massima al colmo di ml. 3,00 e media di 2.50 ml. I garage potranno essere costruiti a ml. 1,50 dal confine o a confine, in quest'ultimo caso previa autorizzazione, registrata e trascritta, del confinante il quale potrà a sua volta costruire in aderenza; la distanza di nuovi corpi di fabbrica da queste autorimesse è limitata a ml.3,00 anche se esistono pareti finestrate. I garage dovranno armonizzarsi esteticamente, anche a livello di finiture, con l'edificio principale. E' comunque da ricordare che le autorimesse possono essere realizzate interrato ad una distanza non inferiore a ml.1,50 dal confine.

Nelle zone B la superficie su cui calcolare la volumetria è quella relativa all'area di proprietà.

Le attività commerciali al dettaglio definite "medie strutture di vendita" sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e con le modalità ivi stabilite. La previsione urbanistica dei criteri approvati supera e sostituisce le previsioni delle singole tabelle specifiche per le Z.T.O. B.¹⁾

3) ZONE C1 - residenziali di completamento dei centri o nuclei esistenti.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe, i locali di ritrovo e le attività comunque connesse con la residenza purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene. E' escluso l'insediamento di nuove attività industriali ed artigianali e di tutte quelle attività che siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo le vigenti disposizioni sempre che si tratti di zone già edificate; oppure all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati secondo l'art. 63 della L.R. n°61 del 27.06.1985, se si tratta di insediamenti in zone di nuova organizzazione. Per le zone "C1" valgono le seguenti norme:

- a) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona, e comunque dovrà adeguarsi a quanto previsto nelle tabelle specifiche.
- b) Densità edilizia territoriale: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- c) Indice di copertura: è indicato nelle tabelle specifiche di zona.
- d) Altezza dei fabbricati: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.

- e) Distanza dal ciglio strada: è indicata nelle tabelle specifiche di zona. E' ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Lo stesso allineamento è permesso anche nel caso di sopraelevazione o di ampliamento orizzontale.
- f) Distanza dal confine : la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml. 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista e sia documentata con atto notarile l'autorizzazione del vicino.
- g) Distacco tra i fabbricati – o corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: il distacco minimo tra i fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml. 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue:

- Per la distanza tra i fabbricati e la distanza dal ciglio strada, le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente e dalle norme specifiche di zona.
- Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di superficie, in aggiunta alle sedi viarie, da destinare a servizi come da punto 2 lettera a) dell'art. 25 della L.R. n° 61 del 27.06.1985, di cui almeno la metà di tale area deve essere destinata a parcheggio, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765 del 06.08.1967.
- Deve essere comunque definita la sistemazione dell'area esterna.

Nelle zone C1 la superficie su cui calcolare la volumetria è quella relativa all'area di proprietà.

Le attività commerciali al dettaglio definite "medie strutture di vendita" sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e con le modalità ivi stabilite. La previsione urbanistica dei criteri approvati supera e sostituisce le previsioni delle singole tabelle specifiche per le Z.T.O. C1.¹⁾

4) ZONE C2 - di espansione dei centri e nuclei esistenti per insediamenti a carattere residenziale, direzionale e commerciale. In questa zona sono ammessi esclusivamente gli insediamenti di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo. Le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, ricettivo devono essere connesse con la residenza.

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

- a) Tipologia edilizia: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- b) Densità edilizia territoriale: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- c) Indice di copertura: è indicato nelle tabelle specifiche di zona.

- d) Altezza dei fabbricati: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- e) Distanza dal ciglio strada: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- f) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml. 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista l'autorizzazione del vicino registrata e trascritta.
- g) Distacco tra i fabbricati o corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: il distacco minimo tra i fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml. 10,00.

Ed inoltre si precisa quanto segue

- Nella zona "C2" l'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche, di iniziativa pubblica o privata secondo gli artt. del Capo IV e Capo V del titolo IV° della L.R. n°61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di superficie, in aggiunta alle sedi viarie, da destinare a servizi come da punto 2 lettera a) dell'art. 25 della L.R. n°61 del 27.06.1985, di cui almeno la metà di tale area deve essere destinata parcheggio, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765 del 06.08.1967.
- Deve essere comunque definita la sistemazione dell'area esterna e la progettazione dell'area a verde.

Gli elementi grafici indicanti la viabilità e la collocazione degli standard, non sono vincolanti, ma puramente indicativi. La collocazione degli standard e della viabilità viene puntualmente definita nel Piano di Attuativo della zona oggetto d'intervento. Gli standard sono calcolati con riferimento ad un volume edificabile di 150 mc. per abitante insediabile.

Le attività commerciali al dettaglio definite "medie strutture di vendita" sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e con le modalità ivi stabilite. La previsione urbanistica dei criteri approvati supera e sostituisce le previsioni delle singole tabelle specifiche per le Z.T.O. C2¹⁾

5) ZONE D1 di COMPLETAMENTO - destinate all'esercizio di attività produttive delle industrie manifatturiere, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso.

In queste zone sono ammessi solamente gli insediamenti a carattere industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso, con l'esclusione di edifici ad uso abitazione di qualunque tipo eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode nella

misura massima di 500 mc per unità produttiva realizzando un massimo di due unità immobiliari da computare comunque nella volumetria di progetto.

Per le Zone “D1 di completamento” valgono le seguenti norme.

- a) Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea.
- b) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve superare il 60% della superficie fondiaria.
- c) Altezza massima dei fabbricati: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- d) Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00.
- e) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine con φ l'autorizzazione del vicino registrata e trascritta.
- f) Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue.

- I locali adibiti ad alloggio per il custode o per il proprietario devono essere ricavati in un unico corpo col fabbricato principale e computati nella volumetria di progetto per l'insediamento.
- Una percentuale non inferiore al 10% (5% per opere di urbanizzazione primaria e 5% per opere di urbanizzazione secondaria) dell'intera superficie territoriale della zona “D1/4 di completamento” deve essere destinata a spazi pubblici e di servizio.
- Per la distanza dal ciglio strada, le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente.
- La superficie coperta max sul totale dell'intervento da destinare al commercio all'ingrosso non può superare il 25%. Gli standard relativi a dette attività e per l'attività direzionale devono essere reperiti in aggiunta a quelli previsti per le attività artigianali e industriali.
- Deve essere comunque definita la sistemazione dell'area esterna.

Le attività commerciali al dettaglio definite “medie strutture di vendita” sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e con le modalità ivi stabilite.

La previsione urbanistica dei criteri approvati supera e sostituisce le previsioni delle singole tabelle specifiche per le Z.T.O. D.¹⁾

6) ZONE D1 di ESPANSIONE. - destinate ad insediamenti di edifici e complessi produttivi appartenenti ad industrie manifatturiere, artigianali e commerciali all'ingrosso.

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso con l'esclusione di industrie maleolenti e di edifici ad uso abitazione di qualunque tipo, eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode, ammessi nella misura massima di mc. 500 per unità produttiva, realizzando un massimo di due unità immobiliari, da computare comunque nella volumetria di progetto.

Per le Zone "D1 di espansione" valgono le seguenti norme:

- a) Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea-
- b) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve superare il 60% della superficie fondiaria.
- c) Altezza massima dei fabbricati: è indicata nelle tabelle specifiche di zona.
- d) Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00.
- e) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine con l'autorizzazione del vicino registrata e trascritta.
- f) Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue.

- Nelle zone "D1 di espansione", l'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione convenzionato, con previsioni planivolumetriche, debitamente approvato, secondo l'art. 63 della L.R. n°61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Tra le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere previsto un impianto di fognatura confluyente in un impianto di che segua le prescrizione dell'Autorità competente in materia d'igiene, ai sensi della Legge n°319 del 10.05.1976 e successiva normativa di applicazione. Qualora i singoli insediamenti industriali, artigianali e commerciali progettati necessitassero di livelli di depurazione diversi o maggiori di quelli fissati per il Piano Particolareggiato o per il Piano di Lottizzazione approvato, il Sindaco, su conforme parere dell'A.S.L., prescriverà per ogni singolo insediamento l'installazione di un impianto di depurazione avente la capacità di abbattere le sostanze che l'impianto generale non fosse in grado di trattare per quantità e qualità.

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

La licenza d'uso dei singoli insediamenti non potrà essere concessa se non dopo il felice esito del collaudo degli impianti di depurazione da parte dell' A.S.L. riservandosi, l'Amministrazione Comunale, l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- I locali adibiti ad alloggio per il custode o per il proprietario, devono essere ricavati in un unico corpo col fabbricato principale e computati nella volumetria di progetto per l'insediamento.

- Una percentuale non inferiore al 20% (10% per opere di urbanizzazione primaria e 10% per opere di urbanizzazione secondaria) dell'intera superficie territoriale della zona "D1 di espansione" deve essere destinata a spazi pubblici e di servizio.

- Per la distanza dal ciglio strada, le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente.

- La superficie coperta max sul totale dell'intervento da destinare al commercio all'ingrosso non può superare il 25%. Gli standard relativi a dette attività e per l'attività direzionale, devono essere reperiti in aggiunta a quelli previsti per le attività artigianali e industriali.

- Deve essere comunque definita la sistemazione dell'area esterna.

Le attività commerciali al dettaglio definite "medie strutture di vendita" sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e con le modalità ivi stabilite.

La previsione urbanistica dei criteri approvati supera e sostituisce le previsioni delle singole tabelle specifiche per le Z.T.O. D¹)

7) ZONE D2 di COMPLETAMENTO - destinate al commercio, alla direzionalità e all'artigianato di servizio-

In queste zone oltre agli insediamenti a carattere commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio, sono consentiti edifici residenziali e attività comunque connesse con la residenza purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene.

Per le zone "D2 di completamento" valgono le seguenti norme:

- a) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve superare il 60% della superficie fondiaria.
- b) La quota di residenza e attività connesse non può superare i mc. 500 per unità produttiva, realizzando un massimo di due unità immobiliari da computare comunque nella

volumetria di progetto. La superficie coperta relativa va comunque compresa nel 60% complessivo.

- c) Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00.
- d) Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.
- e) Altezza massima dei fabbricati: ml. 10,00.
- f) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista e sia documentata con atto notarile l'autorizzazione del vicino.
- g) Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea.

Ed inoltre si specifica quanto segue.

- Dovrà essere previsto un impianto di fognatura confluyente in un impianto di depurazione sempre che gli impianti già esistenti non siano in grado di depurare le acque di scarico della nuova immissione.
- I locali adibiti ad alloggio, per il custode o per il proprietario, devono essere ricavati in un unico corpo col fabbricato principale e computati nella volumetria di progetto per l'insediamento.
- Le aree a standard da reperire sono quelle previste dall'art. 25 della legge n° 61 del 27.06.1985.

Le attività commerciali al dettaglio definite "medie strutture di vendita" sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e le modalità ivi stabilite.

La previsione urbanistica dei criteri approvati supera e sostituisce le previsioni delle singole tabelle specifiche per le Z.T.O. D.¹⁾

8) ZONE D2 di ESPANSIONE - destinate al commercio, alla direzionalità e all'artigianato di servizio.

In queste zone, oltre agli insediamenti a carattere commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio, sono consentiti edifici residenziali e attività comunque connesse con la residenza purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene.

Per le zone "D2 di espansione" valgono le seguenti norme:

- a) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve superare il 60% della superficie fondiaria.

- b) La quota di residenza e attività connesse non può superare i mc. 500 per unità produttiva, realizzando un massimo di due unità immobiliari da computare comunque nella volumetria di progetto. La superficie coperta relativa va comunque compresa nel 60% complessivo.
- c) Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00.
- d) Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.
- e) Altezza massima dei fabbricati: ml. 10,00.
- f) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista e sia documentata con atto notarile l'autorizzazione del vicino.
- g) Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea.

Ed inoltre si specifica quanto segue.

- Nelle zone "D2 di espansione" l'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione convenzionato, con previsioni pianivolumetriche, debitamente approvato secondo l'art.63 della L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Dovrà essere previsto un impianto di fognatura confluyente in un impianto di depurazione sempre che gli impianti già esistenti non siano in grado di depurare le acque di scarico della nuova immissione.
- I locali adibiti ad alloggio, per il custode o per il proprietario, devono essere ricavati in un unico corpo col fabbricato principale e computati nella volumetria di progetto per l'insediamento.
- Le aree a standard da reperire sono quelle previste dall'art. 25 della legge n° 61 del 27.06.1985.

Le attività commerciali al dettaglio definite "medie strutture di vendita" sono insediabili qualora previste dai criteri e dalle norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate dal Consiglio Comunale e con le modalità ivi stabilite.

La previsione urbanistica dei criteri approvati supera e sostituisce le previsioni delle singole tabelle specifiche per le Z.T.O.D.¹⁾

9) ZONE D3 - destinate all'insediamento di campeggi di nuova creazione.

Entro i perimetri di tali zone gli interventi sono attuati a mezzo di Piani Particolareggiati, allo scopo di coordinare le nuove attrezzature con edifici ed attività esistenti, in un insieme estetico - funzionale coerente.

Zone per campeggio: trattasi di parchi attrezzati, secondo la normativa vigente, per la sosta di turisti provvisti di tenda o di altri mezzi di pernottamento autonomi. In tali zone è consentito unicamente l'installazione di servizi strettamente necessari al campeggio nelle sue varie forme.

Valgono le seguenti norme:

- superficie minima: mq. 5000.
- superficie coperta max per servizi (ricezione, uffici, negozi, self-service, servizi igienici): 15 % della superficie complessiva.
- altezza massima degli edifici: ml 4,50.

9/bis) - Per l'insediamento, la trasformazione o l'ampliamento di attività industriali o artigianali, in qualsiasi ZTO, possono essere richiesti i relativi studi di impatto da rumore, vibrazioni, esalazioni, scarichi, e modifica del flusso veicolare.

Tutte le attività produttive hanno l'obbligo di allacciare gli scarichi provenienti dalle lavorazioni, alla rete di pubblica fognatura ove esistente, previo eventuale trattamento se richiesto.

10) ZONE E – destinate all'agricoltura per culture estensive di pianura e di collina.

L'edificazione nella zone agricole, è normata dalla L.R. n° 24 del 05.03.1985 "Edificabilità e tutela delle zone agricole" e dalle successive modifiche e integrazioni.

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

Le costruzioni devono essere esclusivamente destinate a servizio produttivo del suolo e si suddividono in:

- Aziende agricole con relative abitazioni per la conduzione del fondo, annessi rustici quali fienili, silos, depositi, allevamenti aziendali quali stalle, porcilaie, pollai ecc. che utilizzano per il loro approvvigionamento almeno il 25% dei prodotti dell'azienda, attrezzature per l'agriturismo;
- Allevamenti zootecnici ed impianti di acquacoltura di tipo industriale con le relative strutture edilizie e gli impianti che per il loro funzionamento non sono necessariamente collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico;
- Opere di sistemazione e di difesa del suolo quali strade, canali, ecc.

A tutela della parte collinare e montana della zona agricola, con riferimento alle opere di sistemazione del terreno, per ogni movimento di terra, comportante una modifica all'attuale profilo del versante, con conseguente possibile alterazione delle sue condizioni di equilibrio statico ed idrografico, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal D.M. del 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Sulla base di detto D.M. del 11.03.1988 si stabilisce la seguente normativa che dovrà essere rispettata da chiunque debba svolgere lavori di sistemazione dei versanti.

Ai fini delle considerazioni geomorfologiche e geotecniche si suddividono le opere di sistemazione del versante collinare in due categorie A e B in base alla distanza radiale tra due punti appartenenti a due isometriche successive differenti tra loro per ml. 5,00 di dislivello, proiettata su un piano orizzontale.

Categoria A: distanza maggiore di 20 ml.

Categoria B: distanza minore di 20 ml.

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

Categoria A

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

- A1 - mantenere in ogni modo la rete esistente di scolo delle acque piovane (fossi e scoline) secondo la loro originale direzione di deflusso.
- A2 - mantenere nel movimento di terre con riporto sul lato a valle, una scarpata con pendenza di 2 su 3 (33°), non sopraelevando su muro a secco di confine.
- A3 - mantenere nella zona di sbancamento a monte, una scarpata finale con altezza non maggiore di 3 ml. e con pendenza di 2 su 3 (33°) se in terra sciolta; se il substrato roccioso compatto affiora sulla scarpata questa può essere subverticale.
- A4 - mantenere una distanza di sicurezza dell'apice dello sbancamento da confine di altra proprietà di ml. 1,00.
- A5 - provvedere, a fine opere di sistemazione, all'innerbamento delle scarpate con specie erbacee idonee a fissare il terreno e proteggerlo dall'erosione.
- A6 - progettare la sistemazione a verde con la possibilità di fissare una cauzione svincolabile dopo il collaudo dell'opera.

Categoria B

Alla domanda al Sindaco deve essere allegato un progetto secondo le norme del D.M. del 11.03.1988. Questo dovrà essere corredato da calcoli della verifica della stabilità dei nuovi versanti con adeguato coefficiente di sicurezza, prevedere la conservazione e la miglioria della principale rete di drenaggio delle acque superficiali con eventuale esecuzione di drenaggi profondi, definire distanze di sicurezza da confini di altre proprietà, dalla rete viaria, da edifici, da pali e linee elettriche e telefoniche e da altre opere di interesse pubblico o privato.

Al progetto dovranno essere allegati:

- B1 - planimetria quotata in scala adeguata ed estesa ad una fascia circostante sufficientemente ampia in modo da evidenziare la rete di scolo delle acque, zone umide, opere viarie, muri, pali di sostegno di rete ENEL o TELECOM.
- B2 - almeno due sezioni da monte a valle del profilo attuale del versante con sovrapposto il profilo delle opere di sistemazione in progetto.
- B3- un progetto di sistemazione a verde ed una adeguata cauzione da svincolare dopo il collaudo dell'opera e non prima della stagione vegetativa successiva alla sistemazione del verde.

Le domande presentate per ambedue le categorie dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Edilizia.

L'Amministrazione Comunale rilascerà quindi la necessaria autorizzazione ai lavori.

Definizioni

Le definizioni ammesse sono integralmente quelle dell'art 2 della L.R. n° 24 del 05.03.1985.

Criteri di edificazione in zona agricola.

L'edificazione di case di abitazione nelle zone agricole è concessa alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo od associato e degli altri addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

- 3) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
- a) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, e pascolo cespugliato;
 - b) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - c) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - d) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - e) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato;
 - f) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto;
 - g) di 1 ha con cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Per i fondi rustici di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata ed ai parametri stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Oltre i 1300 ml d'altitudine è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo, i rifugi alpini aperti al pubblico, le malghe, nonché le abitazioni funzionali alla loro conduzione e salvo quanto previsto specificamente per l'area compresa nel Piano di Area Tonezza – Fiorentini (D.C.R. n. 192 del 29.11.96).

Caratteri dell'edificazione

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno integrarsi con le tipologie esistenti nel territorio agricolo del Comune di Arsiero. Le forme di aggregazione prevalenti sono disposte a contrade o a piccoli nuclei e, solo in rari casi, sono presenti l'edificazione sparse.

Le tipologie più frequenti sono del tipo in linea presenti soprattutto nei territori di collina dove la morfologia del terreno, nonché il soleggiamento, obbliga a seguire le curve di livello. Dove la clivometria è meno accentuata sono presenti anche tipologie singole a pianta rettangolare.

Le indicazioni sui singoli elementi architettonici di residenze ed annessi rustici, sono specificate nella.

Per gli edifici eventualmente ricadenti nelle zone di tutela delle fonti di approvvigionamento idropotabili (D.P.R. 236/1988) gli interventi edilizi ritenuti ammissibili dovranno tenere conto dell'area di salvaguardia dovuta all'esistenza di tale vincolo.

Per gli edifici situati in adiacenza ai corsi d'acqua sono fatte salve diverse valutazioni dell'Autorità idraulica competente.

Parametri urbanistici

Residenze

Nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti, l'altezza massima è prevista di ml 7,50 fuori terra. Altezze superiori sono autorizzate solo nel caso di allineamento verticale con gli edifici esistenti e comunque non devono superare le altezze degli edifici di interesse storico e ambientale eventualmente presenti nel nucleo o nell'aggregato abitativo. Le previsioni volumetriche, gli allineamenti e gli accorpamenti devono essere valutati con idonea cartografia di progetto riportante considerazioni sull'impatto visivo della futura realizzazione riferita al nucleo o all'aggregato edilizio di appartenenza.

Annessi rustici e allevamenti aziendali e zootecnici - intensivi

La costruzione di annessi rustici, come sopra definiti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 1,5% del fondo rustico. Considerate le caratteristiche del settore agrozootecnico del Comune di Arsiero, si ritiene che tale valore sia giustificabile; tuttavia richieste superiori, per una superficie coperta compresa tra 1.5% e 5%, saranno valutate dalla Commissione Edilizia che si riserva la facoltà di richiedere un'eventuale perizia comprovante l'effettiva necessità.

Nella realizzazione di nuovi annessi rustici e di allevamenti aziendali e zootecnico-intensivi negli ampliamenti l'altezza massima è prevista di ml. 6,00 fuori terra.

Altezze superiori sono autorizzate solo nel caso di allineamento verticale con gli edifici esistenti e comunque non devono superare le altezze degli edifici di interesse storico e ambientale eventualmente presenti nel nucleo o nell'aggregato abitativo.

Ampliamenti superiori ad un rapporto di copertura dell'1,5%, saranno considerati nuove edificazioni.

In tutti i casi fin qui descritti risulta indispensabile una relazione agronomica che dimostri l'effettiva necessità ai fini produttivi, l'idoneità tecnica, la convenienza economica e la dimensione massima dell'annesso rustico.

I fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare dai limiti delle Z.T.O. A, B, C, F, secondo quanto determinato ai sensi dello DGR 7949 del 22.12.1989.

I fabbricati per allevamento zootecnico – intensivi, dovranno inoltre distare almeno 500 ml dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

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

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

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro - industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente.

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

Le serre mobili caratterizzate da strutture leggere e teli, con altezza massima al colmo inferiore a ml 3,50 e volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge n° 1497 del 29.06.1937. A servizio dell'insediamento agro – industriale, e per gli allevamenti industriali, è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui sopra.

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

È consentito il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionale alle esigenze del fondo e di conseguenza in stato di degrado e di abbandono, indicate nella cartografia del P.R.G. Tav. n° 13.1.1.1. (Variante P.R.G. n.2 - L. R. 24/85 e varianti varie 28/11/94)

Tali costruzioni possono essere recuperate con la destinazione d'uso residenziale essendo con essa tipologicamente compatibili.

Solo per le costruzioni comprese all'interno dei nuclei E4 possono essere considerate diverse destinazioni d'uso (si veda norma specifica).

Il recupero è consentito purché le opere di urbanizzazione primaria esistano o siano realizzate a carico del richiedente.

Inoltre, in sede di rilascio della concessione, la Commissione Edilizia ha la facoltà di richiedere l'eliminazione di eventuali superfetazioni, presenti nel fondo o inerenti

all'edificio di proprietà, in contrasto con le caratteristiche architettoniche originarie del complesso.

Per superfetazioni si intendono quei manufatti o porzioni di fabbricati che, realizzati in date posteriori all'organismo originario, non rivestono nessun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche del singolo edificio o dell'aggregato abitativo. Vincolo di non edificabilità – L'utilizzazione della possibilità di cambio di destinazione d'uso, estende sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" nell'area di pertinenza dell'immobile oggetto d'intervento.

Nell'area di rispetto e vincolo ambientale situata a monte della strada provinciale Posina - Laghi è consentito per gli edifici esistenti un aumento del volume esistente per un massimo di 30 mc. per unità immobiliare residenziale, per la costruzioni di accessori alla residenza (garage, legnaia, ricovero attrezzi). Detti volumi devono comunque osservare i limiti da edifici e confini, dovranno essere realizzati in armonia con l'ambiente circostante e secondo la normativa relativa agli interventi edilizi nei centri storici, nelle contrade, nelle zone agricole e nelle aree vincolate. Devono in ogni caso avere un minimo impatto visivo.

Tutta la zona agricola è suddivisa nelle sottozone E1, E2, E3, E4 definite secondo l'art. n°11 della L.R. n°24 del 05.03.1985.

La sottozona E1 comprende tutto il territorio subalpino e montano caratterizzato dalla presenza delle malghe a servizio dei pascoli estivi, dai boschi pubblici di fustaie di produzione o di protezione (abete rosso, abete bianco, larice) e dai boschi cedui (faggio, carpino, nocciolo, frassino, ontano). Questo ambito, riconosciuto anche dalla pianificazione a livello superiore, riveste un notevole interesse paesaggistico ed ambientale. Esso comprende anche una porzione di territorio ricadente nella "Area di massima tutela paesaggistica dell'Altopiano di Tonezza e Fiorentini" soggetta quindi alle previsioni del relativo Piano di Area.

La sottozona E1 ricadente nell'area di massima tutela paesaggistica dell'Altopiano di Tonezza e Fiorentini, è sottoposta alla normativa prevista dal Piano di Area.

Nella sottozona E1 sono consentiti limitatamente agli annessi rustici gli interventi di cui agli artt. 4 e 6, della L.R. n° 24 del 05.03.1985 e quelli previsti per gli edifici in fregio alle strade e alle zone umide riportati nelle presenti norme; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti ad edifici già esistenti.

La sottozona E2 comprende il territorio submontano e di fondovalle caratterizzato da terreni pianeggianti posti alla periferia del centro urbano, lungo l'asse viario principale e limitrofi ai corsi d'acqua dei torrenti Posina, Rio Freddo, Astico. In queste aree

l'agricoltura è di tipo intensivo con coltivazioni destinate alla coltura della vite e del mais. Sono inoltre aree che presentano interessi storici (zona della Villa Rossi e della Roggia della Cartiera) e florofaunistici (zone limitrofe ai torrenti).

Nella sottozona E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 della L.R. n° 24 del 05.03.1985 e quelli previsti per gli edifici in fregio alle strade ed alle zone umide riportati nelle presenti norme; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

La sottozona E3 è limitata a ridotte porzioni di territorio poste lungo l'asse viario principale e nell'immediata periferia del centro urbano. Queste aree sono caratterizzate da un paesaggio molto degradato e da un elevato frazionamento fondiario perciò possono essere contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo – produttivi o per scopi residenziali.

Nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 della L.R. n° 24 del 05.03.1985 e quelli previsti per gli edifici in fregio alle strade ed alle zone umide riportati nelle presenti norme.

Destinazioni d'uso nelle sottozone E1, E2, E3:

- ❑ residenza per i conduttori del fondo;
- ❑ strutture necessarie alla conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, etc.);
- ❑ garage ad uso residenza.

Norme generali:

- a) Altezza dei fabbricati: per la residenza ml 7,50 o in allineamento con gli edifici esistenti; per gli annessi ml 6,00;
- b) Distanza dal ciglio strada: ml. 10,00 e comunque fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della strada. In caso di sopraelevazioni o di ampliamento è ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Fuori dal centro abitato le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada, sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada.
- c) Distanza dal confine: per la residenza, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml 5,00. Detto limite può essere ridotto od annullato con costruzione in confine qualora esista e sia registrata e trascritta l'autorizzazione del vicino. Per gli annessi ml. 10,00 e per le stalle ml 20,00.

- d) Distacco minimo dai fabbricati: il distacco minimo dai fabbricati non può essere inferiore a ml. 10,00.

La sottozona E4 è caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative. Nei centri rurali E4 individuati sono ammessi insediamenti di carattere residenziale, di servizio alle aree agricole (magazzini, ricoveri, serre, impianti, etc.), ricovero automezzi, artigianale, commerciale di servizio alla residenza e recettivo connesso al settore primario e al settore turistico (attività agrituristiche, punti di sosta e di ristoro, bar, ristoranti, alberghi, etc.) oltre alle attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire.

È escluso l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali, in contrasto con le caratteristiche rurali del territorio montano che producano rumori e odori molesti.

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 30, in deroga agli indici.

Sono inoltre consentiti, con superficie coperta massima di mq. 250, inserimenti di edifici artigianali ad alta qualità di produzione, in ampliamento di abitazioni o complessi esistenti.

Sono pure ammessi nuovi edifici o ampliamenti con un indice fondiario di mc/mq 1,50.

Per i nuovi insediamenti valgono le seguenti norme:

- a) Altezza dei fabbricati: per la residenza ml 7,50 o in allineamento con gli edifici esistenti; per gli annessi ml. 6,00.
- b) Distanza dal ciglio strada: ml. 6,00 e comunque fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della strada. In caso di sopraelevazioni o di ampliamento è ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Fuori dal centro abitato le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada sono quelle previste dal Nuovo Codice della Strada.
- c) Distanza dal confine: per la residenza, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml 5,00. Detto limite può essere ridotto od annullato con costruzione in confine qualora esista e sia registrata e trascritta l'autorizzazione del vicino. Per gli annessi ml 10,00 e per le stalle ml. 20,00;
- d) Distacco minimo dai fabbricati: il distacco minimo dai fabbricati non può essere inferiore a ml 10,00.

Le richieste per le nuove edificazioni e per gli ampliamenti consistenti, dovranno essere corredate da idonea cartografia di progetto riguardante l'intero nucleo o una porzione significativa e riportante:

- lo stato di fatto;

- la documentazione fotografica;
- il tracciato delle reti tecnologiche esistenti e quelle di progetto;
- le demolizioni di eventuali superfetazioni;
- il planivolumetrico delle masse esistenti e di progetto;
- una relazione illustrativa;
- i complessi con destinazione d'uso diversa da quella agricola o residenziale sono soggetti alla stipula di convenzione con l'Amministrazione che fissi modalità e livello di occupazione previsto nonché l'adeguamento delle infrastrutture esistenti in funzione del nuovo insediamento.

Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n° 1404, ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide sono consentite le seguenti opere.

Per tutte le sottozone E1, E2, E3:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge n°457 del 05.08.1978;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.

Per le sottozone E2, E3:

- ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico contiguo, fino a complessivi mc 800 con le modalità di cui all'art. 4, commi 4° e 5° L.R. 24/85. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica, deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico – sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art 4 della L.R. n°24 del 05.03.1985, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L. R. n. 24/85.

Vincolo di non edificabilità

Vale quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 24/85.

Fognature Restando valide le prescrizioni di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo ed il parere del Responsabile di Settore A.S.L. di adeguato sistema di smaltimento eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Nello stesso tempo, gli insediamenti agro - industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'A.S.L.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale e quanto indicato dallo "Studio idrogeologico per lo smaltimento delle acque usate nel sottosuolo nelle zone servite da pubblica fognatura" redatto nel 1994.

Tutela dei beni culturali ed ambientali. Su corti, colmelli ed aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si possono esclusivamente eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo approvato.

Edifici di particolare interesse storico - ambientale in zona agricola
(art. 10 della L. R. n. 24/1985)

Per gli edifici residenziali o aree ricadenti in zona agricola aventi particolari pregi storico - ambientali individuati in base all'art. 10 della L. R. n. 24/1985 ed indicati con apposita grafia nella cartografia del P.R.G., sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Previo Piano di Recupero potranno essere consentite unicamente ristrutturazioni interne e restauri conservativi esterni senza nessun aumento di volume e senza alterare l'architettura ed i materiali delle costruzioni stesse.

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

Tutela delle zone collinari e montane Nelle zone collinari e montane non sono ammesse murature di sostegno in calcestruzzo. Esse dovranno essere realizzate con paramento esterno in pietra locale. Analogamente è vietata la demolizione dei muri esistenti in pietra o sasso, qualunque sia il loro grado di conservazione e che in caso di necessità opportunamente motivata, dovranno essere ricostruiti con l'utilizzo del pietrame di demolizione.

Tutela dei sentieri e dei percorsi di interesse storico – floro – faunistico

Nella cartografia del P.R.G. a scala 1:5000 Tav. 13.1.1.1 e 13.1.1.2 (variante P.R.G. n. 2 L. R. 24/85 e varianti varie 28.11.1994) sono riportati i sentieri segnalati dalle sezioni vicentini del C.A.I.

Su questi percorsi viene esteso un vincolo di tutela e salvaguardia.

Sono vietati i movimenti di terra che interrompano il tracciato o gli elementi presenti di interesse storico (trincee, postazioni di guerra, cippi di segnalazione di antichi confini, lapidi, iscrizioni, opere di sostegno, mura, scoli, terrazzamenti).

Vengono inoltre tutelati i bivacchi, i posti di sosta e ristoro all'aperto, i manufatti utilizzati anche saltuariamente come rifugi e punti panoramici.

Sono consentite tutte le opere di sistemazione ordinaria e straordinaria nonché la manutenzione dei percorsi con la sistemazione di scarpate, di opere di sostegno e con la piantumazione di essenze arboree impiegando materiali tradizionali e vegetazioni autoctone.

Possono essere realizzate piccole aree di sosta attrezzate con arredi tipici dell'ambiente montano (legno e pietra).

Nei punti di partenza e di arrivo, nonché nelle biforcazioni tra i sentieri, è possibile installare idonea segnaletica realizzata con materiali tradizionali.

In attuazione di progetti di intervento relativi ad un percorso, l'Amministrazione Comunale può espropriare nelle fasce laterali ai sentieri per una larghezza massima di ml 20,00 per lato.

11) ZONE DI RECUPERO - Le norme di attuazione contengono i principi base e le indicazioni che servono a tradurre in aspetti operativi i criteri e obiettivi generali per le parti del territorio comunale dichiarate dal P.R.G. "Zone di Recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457 del 05.08.1978.

In tali zone le indicazioni e le norme sono riferite a ciascun edificio e a ciascuna area considerata; i Piani Attuativi successivamente daranno indicazioni di maggior dettaglio

relative alle componenti ed agli elementi costitutivi di ciascun edificio e di ciascuna area, per le aree da essi interessate.

In tal senso le indicazioni esposte di seguito vanno utilizzate nella redazione dei singoli piani attuativi e sono da intendersi come norme di attuazione del P.R.G. per la rimanente parte delle Zone di Recupero.

Definizioni adottate

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

- per EDIFICIO o ORGANISMO EDILIZIO si intende l'unità edilizia elementare, riconoscibile per caratteristiche tipologiche, volumetriche e morfologiche unitarie, dotata di accesso e gruppo scale originariamente indipendente, dotata di autonomia funzionale, anche in presenza di attuali sconfinamenti delle proprietà catastali e delle funzioni ospitate da o verso altri edifici;
- per UNITA' MINIMA D'INTERVENTO si intende il complesso dell'edificio e delle sue pertinenze coperte e scoperte, anche se individuate con differenti numerazioni catastali;
- per IMPIANTO VOLUMETRICO si intende la conformazione esterna di ciascun edificio (involucro), individuata dalle sue dimensioni, totali e parziali, in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni ed agli altri edifici;
- per IMPIANTO DISTRIBUTIVO si intende l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio e l'insieme degli spazi da questi definiti;
- per INVOLUCRO ESTERNO si intende l'insieme delle parti dell'edificio visibili dallo esterno, come facciate, rivestimenti, logge, scale esterne, coperture, ecc.;
- per SUPERFICIE UTILE si intende la superficie di pavimento degli alloggi e delle altre funzioni principali ospitate negli edifici (esclusi, per es., androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.), al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- per COLLEGAMENTO VERTICALE si intende il sistema delle scale interne ed esterne, l'ascensore ed il montacarichi;
- per COLLEGAMENTO ORIZZONTALE si intende il sistema dei ballatoi e pergoli esterni e quello dei percorsi interni;
- per ELEMENTO VERTICALE PORTANTE si intende una muratura di ambito o interna, con fondazione propria o no, costituente suddivisione principale dell'edificio; oppure un elemento portante puntiforme (pilastro, colonna, spalla, ecc.);

- per TRAMEZZO si intende una muratura o una suddivisione di altro materiale, di spessore limitato o comunque non superiore a cm. 20, non portante, non costituente suddivisione principale dell'edificio;
- per ELEMENTO ORIZZONTALE PORTANTE si intende un solaio o un impalcato concepito per sopportare originariamente un carico consistente;
- per ALLINEAMENTO ORIZZONTALE si intende la prescrizione che vincola a mantenere l'estensione in pianta di un edificio o di una nuova parte di edificio sul filo indicato nella planimetria di progetto o sullo stesso filo di fabbricato preesistente;
- per ALLINEAMENTO VERTICALE si intende la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti di un nuovo edificio o di una nuova parte di edificio alla stessa altezza dell'edificio contiguo o vicino;
- per CONSERVAZIONE si intende una prescrizione che comporta il mantenimento allo stato di fatto di un edificio o di un elemento di esso, anche come posizione; per gli elementi non portanti è però data la possibilità nel corso dei lavori di un loro spostamento temporaneo, purché avvenga poi un successivo riposizionamento dei singoli elementi conforme alla situazione originaria;
- per TIPOLOGIA si intende l'insieme degli elementi figurativi e funzionali organizzati mutuamente, attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione e dell'organismo edilizio del quale fa parte;
- per TESSUTO URBANO si intende l'entità composta da più edifici contigui, o ricordati da spazi vuoti complementari ad essi (vincoli, passaggi, sottoportici, corti, cortili, ecc.), tale da costituire un complesso edificato omogeneo, con caratteristiche morfologiche e tipologiche e riconoscibili;
- per INTERVENTI "IN ACCORDO" si intendono quelli che realizzano l'inserimento nell'ambiente ottenuto non attraverso sterili ripetizioni di tecnologie, uso di materiali e particolari costruttivi e decorativi usati nella tradizione locale, o la loro imitazione, ma attraverso la corretta reinterpretazione di questi e dei caratteri morfologici della costruzione e dell'ambiente, con l'uso di tecnologie e materiali anche diversi. La qualità della progettazione e degli interventi dovrà essere in questi casi particolarmente curata;
- per CONSOLIDAMENTO STATICO si intendono l'insieme delle opere (interventi sulle fondazioni, sulle strutture portanti o della copertura) necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio, purché non comportino modifiche o alterazioni sostanziali delle strutture originarie. Il "consolidamento" tende anche ad integrare parzialmente o totalmente (con tecniche idonee e con strutture anche diverse) gli elementi originali "collassati" che debbono mantenersi, ma che non sono più idonei all'uso, la sostitu-

zione del materiale fatiscente deve essere effettuata con materiale del tutto simile e quello sostituito;

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

Aree libere

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

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

In tali aree libere deve essere prevista la progettazione per la sistemazione in loco di specie arboree autoctone.

Quando tali aree sono interessate dall'indicazione di passaggio pedonale pubblico attraversante, questo deve essere permanentemente garantito e mantenuto dal proprietario del fondo interessato, anche se in posizione leggermente diversa quella indicata dal P.R.G. e convenientemente attrezzato.

Classificazione degli edifici

La classificazione avviene analizzando il livello di "qualità globale" di ogni singolo edificio prendendo in considerazione il grado di salubrità dell'impianto strutturale, il valore tipologico dell'organismo edilizio e l'aspetto morfologico del complesso edificato.

Edifici di valore storico - artistico.

Sono quegli edifici che più di ogni altro rappresentano la storia del tessuto edilizio esistente e che, in virtù della loro storia, sono oggetto di confronto con le nuove edificazioni che vengono loro affiancate.

La tipologia costruttiva, i materiali utilizzati, l'aspetto estetico, l'organizzazione funzionale, le dimensioni e la disposizione interna, la collocazione ed il loro impatto sul territorio circostante sono gli elementi che evidenziano il loro valore testimoniale.

A seconda del maggiore o minore valore accertato, viene assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- grado di protezione 1: edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna. Tipo di intervento: restauro filologico. Nelle aree minime di intervento dei centri storici dove esistono edifici con grado di protezione 1, è obbligatorio il piano di recupero.
- grado di protezione 2: edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo. Tipo di intervento: risanamento conservativo. Nelle aree minime di intervento dei centri storici dove esistono edifici con grado di protezione 2, è obbligatorio il piano di recupero.
- grado di protezione 3: edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni o di una parte di essi. Tipo di intervento: restauro propositivo. Nelle aree minime di intervento dei centri storici dove esistono edifici con grado di protezione 3, è obbligatorio il piano di recupero.

Definizione degli interventi edilizi

Ai fini della determinazione del tipo di intervento secondo le definizioni dell'art. 31 della Legge 457/1978 e delle conseguenti procedure ed oneri, verrà indicato l'intervento inteso come sintesi delle prescrizioni progettuali con la seguente simbologia:

IMO - interventi di manutenzione ordinaria: “quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti” (Legge 457/1978, art. 31a);

IMS - interventi di manutenzione straordinaria: “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino delle modifiche delle destinazioni d'uso” (Legge 457/1978, art. 31/b);

IRRC- interventi di restauro e risanamento conservativo: (in genere adottati per edifici di valore storico – artistico) “quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispet-

to degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

L'intervento di restauro va esteso a tutto l'organismo architettonico, anche in quei casi in cui si presentasse articolato in corpi principali, secondari e relative connessioni (cortili, porticati, ecc.).

Ai fini dell'intervento di restauro, vanno effettuate indagini ed analisi della organizzazione spaziale e funzionale, dimensionale e figurativa, del sistema statico, delle tecniche costruttive e dei materiali dell'edificio e delle sue adiacenze. Tali indagini costituiscono l'indispensabile premessa per il restauro conservativo.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo" (Legge 457/1978, art. 31/c).

IRE - interventi di ristrutturazione edilizia: (in genere adottati per edifici di valore ambientale) "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Legge 457/1978, art. 31/d);

Sugli edifici di valore ambientale possono essere autorizzati quegli interventi volti alla redistribuzione interna che non comportino sostanziali alterazioni delle strutture portanti. In questo ambito potrà essere concesso se giustificato per motivi di ordine statico, o igienico, la sostituzione dei solai, con variazione della quota di imposta purché non modifichi i fori originari, senza che ciò comporti alterazioni dell'altezza superiori a cm. 30 (trenta). L'intervento è esteso, di norma, all'intero organismo edilizio, eventuali interventi sui singoli alloggi potranno essere concessi solo per adeguamenti igienici - sanitari.

IRU - interventi di ristrutturazione urbanistica, "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (Legge 457/1978, art. 31/e);

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

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

12) ZONE A VERDE PRIVATO

Queste zone, indicate nel P.R.G., sono destinate al mantenimento e al rispetto del verde esistente nonché alla protezione degli edifici esistenti nell'ambito delle stesse, di valore culturale ed ambientale. Per gli edifici in esse ricadenti è consentito solamente il restauro ed il risanamento conservativo senza aumento alcuno del volume.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per usi turistico – alberghieri o socioculturali.

Deve essere prevista la progettazione del verde per l'insediamento di essenze arboree autoctone, con rilievo dell'esistente.

13) AREE PER EDIFICAZIONE PER L'ISTRUZIONE E PER L'INFANZIA

Lo strumento attuativo individua le zone per gli standard di cui alla L.R. n°61 del 27.06.1985 per edifici per l'infanzia e per l'istruzione nei vari gradi, comprese le aree e gli impianti di pertinenza.

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

Restano escluse tutte le altre attività.

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- a) Densità fondiaria: la densità fondiaria non deve superare i 2,50 mc./mq.
- b) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 40%.
- c) Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00.
- d) Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml. 10,00.

Ed inoltre si specifica quanto segue:

- Per la distanza tra i fabbricati e la distanza dal ciglio strada le norme di cui sopra valgono salvo quanto stabilito in materia dal D.P.R. n°495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni e da eventuali disposizioni ministeriali in materia di edilizia scolastica.

14) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

Lo strumento attuativo individua le zone per gli standard di cui alla L.R. n°61 del 27.06.1985 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

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

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- a) Densità fondiaria: la densità fondiaria non deve superare i 2,50 mc./mq.
- b) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 40%.
- c) Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici non deve superare i ml. 8,00.
- d) Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00.
- e) Distanza dal confine: la distanza minima dai confini non può essere inferiore a ml. 5,00.

Inoltre nelle aree destinate ad attrezzature sportive, per gli impianti e le attrezzature necessarie all'attività sportiva ed ai relativi servizi quali spogliatoi, docce, depositi attrezzi, ecc. è consentita la realizzazione di una abitazione per il custode nei limiti di mc. 500 e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti quali bar, chioschi.

L'area attrezzata a parco urbano deve essere sistemata a prato adeguatamente arborato ed è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili, attrezzature sportive che non richiedono consistenti opere in muratura quali: percorso vita, campi per il tennis, le bocce, la pallacanestro, la pallavolo, pista di pattinaggio, ecc. con i relativi servizi di supporto (spogliatoi, servizi igienici, bar chioschi, biglietteria, ecc.)

Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 5% della superficie territoriale, ml 6,50 di altezza, salve particolari esigenze tecniche e devono rispettare le distanze da confini ed edifici previste per le Zone B. Nelle tavole del PRG sono in fine indicati i percorsi pedonali e ciclabili che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche ed ai poli di attrazione urbana.

Per le aree a parco pubblico e a verde privato dovranno essere salvaguardate la vegetazione originaria e la morfologia dei siti. Nell'area del parco è consentita la creazione di aree di sosta attrezzate al fine di favorire la fruizione pubblica del parco.

Zona compresa nel Piano di Area Tonezza - Fiorentini (D.C.R. n. 192 del 29.11.96)

Per la parte del territorio compresa nell'ambito dell'area di massima tutela paesaggistica dell'altopiano di Tonezza e Fiorentini si rimanda alle specifiche previsioni del piano di area.

Per tutti gli ambiti di variante è fatto salvo il rispetto delle norme relative alla L.R. n. 31/1994 in materia di Usi Civici o delle norme in materia di Servitù Militari, qualora esistenti.

Tutte le viabilità comunali e silvo-pastorali o sentieri evidenziati nella cartografia tav. n. 3 “Sistema della valorizzazione turistico-ricreativa” in scala 1:10.000 del Piano di Area, si intendono ammissibili qualora recepimento di uno stato di fatto. Non sono ammissibili pertanto previsioni di nuove strade o sentieri all’interno del territorio comunale interessato dal Piano di Area.

S’intende parte integrante della presente normativa il fascicolo “Sussidi Operativi” allegato al Piano di Area.

15) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Per le aree destinate ad attrezzature di interesse comune (istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie, per lo svago e lo spettacolo, servizi amministrativi di pubblica sicurezza, di telecomunicazione, commerciali, tecnologici, e attrezzature di interscambio) l’edificazione è consentita con un massimo del 35% della superficie territoriale con edifici che non superino l’altezza di ml 9,00 salvo necessità tecnologiche. E’ consentita inoltre la costruzione dell’alloggio del custode, con un massimo di mc. 500.

Per le aree sopra indicate il lotto minimo è mq. 600. Nelle aree relative a distributori di carburanti l’altezza massima degli edifici è ridotta a ml 5,00 come da delibera G.R.V. n. 4433 del 7.12.1999.

Per quanto riguarda le aree di parcheggio, dovranno essere opportunamente attrezzate con aiuole verdi, panchine, alberature, ecc.

E’ consentita l’edificazione dei chioschi ed edicole nelle aree di risulta con altezza massima ml. 4,50.

16) AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

In queste zone è vietata ogni edificazione nonché ogni ampliamento, degli edifici esistenti, sono vietate pure tutte le costruzioni provvisorie anche di carattere pubblicitario; sono ammesse solo recinzioni secondo le altezze, le forme e gli allineamenti che verranno fissati dal Regolamento su conforme parere dell’Ufficio Tecnico e della Commissione di Edilizia. In ogni caso l’area è computabile agli effetti dell’edificazione dei terreni adiacenti.

17) AREE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE.

In queste zone sono vietate tutte le costruzioni anche di carattere provvisorio o pubblicitario per ml. 15 dal ciglio dei fiumi, torrenti, canali. Inoltre, nelle aree di rispetto stradale, vale quanto stabilito dalle norme del Nuovo Codice della strada. Le rimanenti fasce, comprese nelle aree di rispetto, sono regolate dalla normativa prevista per le zone E.

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

Le fasce di rispetto stradale non evidenziate in planimetria dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.P.R. n° 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Area di rispetto strada provinciale n° 81 Val Posina: sulla cartografia è delimitata un'area di rispetto e vincolo, avente particolare valore paesaggistico e ambientale nella quale non può essere effettuato alcun intervento se non con modifiche specifiche dello strumento attuativo in vigore.

18) SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Nelle aree classificate dal P.R.G. come zona A - Centro Storico, gli ampliamenti dei volumi per motivi igienico - sanitari o di razionalizzazione degli alloggi, devono essere previsti nell'ambito degli interventi di restauro o di risanamento del Piano Particolareggiato o Piano di Recupero. Tuttavia, quando l'installazione degli impianti igienici fondamentali può avvenire senza alcuna alterazione dei volumi e dell'aspetto esterno dell'edificio, le operazioni possono essere autorizzate direttamente dal Comune a condizione che non si alterino i caratteri architettonici del fabbricato.

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

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

19) SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN AREA DICHIARATA NON INDUSTRIALE

Per gli edifici industriali ed artigianali esistenti in aree dichiarate non industriali può essere consentito un ampliamento in conformità a parametri posti da apposita legislazione regionale, Legge 12/01/1982 n° 1, a meno di una convenzione di cui all'art. 63 della L.R. n° 61 del 27.06.1985.

20) SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI AGRO - INDUSTRIALI IN AREA DICHIARATA NON AGRO - INDUSTRIALE

Per le attività agro - industriali esistenti in aree dichiarate non agro - industriali può essere consentita una ristrutturazione od un ampliamento mediante il riutilizzo di volumi esistenti sull'area di proprietà o con l'utilizzazione della densità fondiaria massima ammessa nella zona (solo nel caso di ampliamento), a meno di una convenzione di cui all'art. 63 della L.R. n° 61 del 27.06.1985.

21) MODELLI DI RIFERIMENTO

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