



PRG - Norme di attuazione

Variante 2004 Contrade e Assestamento Zonizzazione

**Elaborato adeguato alle D.G.R.V. 2965/2008 e 2966/2008**

Progettista della variante:  
ing. Luca Zanella - UDINE

---

Progettisti:  
Variante 1995  
ing. Giovanni Dellai - Vicenza

Varianti 2001-2002  
Studio Area - Schio  
arch. Giovanni Fontana  
arch. Renato Tomiello

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

### 1 ATTUAZIONE

---

#### **art. 1 DEFINIZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il PRG disciplina e coordina l'assetto territoriale comunale e l'attività edificatoria relativa, secondo l'art. 7 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche (L.U.) nonché della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61.

Le norme Tecniche di Attuazione disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Nel prosieguo la legge urbanistica regionale N. 61 DEL 27.06.85 e le sue successive modifiche ed integrazioni, verranno sinteticamente indicate come L.R. 61/85 nel prosieguo il riferimento al D.I. n. 1404/68, anche quando non esplicitamente indicato, implica il contemporaneo riferimento alle sue integrazioni e modificazioni intervenute con il nuovo codice della strada (D.L. 30.04.92 n. 285 - D.P.R. 16.12.92 n. 494 - D.P.R. 26.04.93 n. 147)

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale, nonché le norme regionali e statali in vigore e le specifiche normative di settore, in particolare si richiamano la L.R. 24/85 e la L.R. 15/04.

#### **art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Gli elaborati di PRG sono quelli approvati dalla G.R.V. nella corrispondente riedizione informatizzata; ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggiore dettaglio.

Qualora la reale consistenza dei manufatti legittimi fosse dimostratamente difforme dalla rappresentazione delle tavole di PRG o delle schede di contrada, le indicazioni progettuali possono essere meglio localizzate sulla base delle nuove più precise informazioni, limitatamente all'individuazione di sedimi o distanze. Le cubature massime esplicitamente indicate non possono comunque mai essere rapportate alla consistenza rappresentata e reale delle preesistenze.

#### **art. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E COORDINAMENTO DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.).

Il Coordinamento degli interventi previsti dagli Strumenti Urbanistici si attua, per quanto riguarda il coordinamento intersoggettivo, mediante l'istituto del Comparto; in particolare:

- Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione del Piano Regolatore Generale con apposita simbologia, questo si attua esclusivamente a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario.
- Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di provvedimenti edilizi nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
- Nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultino scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

In riferimento alla presenza sul territorio del Comune di Monte di Malo del "Sito di Importanza Comunitaria" (SIC) denominato "Buso della Rana -IT3220029" si prescrive quanto segue:

- l'esecuzione di ogni singolo intervento deve tenere conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione": la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere una relazione geologicogeotecnica che stabilisca la non interferenza dei lavori con eventuali reticoli ipogei della rete del "Buso della Rana".

#### **art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano Regolatore Generale:

- i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
  - a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
  - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
  - c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
  - d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- i piani di iniziativa privata comprendenti:
  - a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
  - b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.);

Il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.I.pu) e il P.P. possono essere adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale, anche su elaborati proposti da privati e fatti propri dal Comune purché se ne ravvisi il preminente interesse pubblico.

Il Programma Integrato, così come previsto dalla L.R. 23/99, è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere profondamente sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o destinate anche a nuova edificazione al fine della riqualificazione urbana e ambientale.

Il Piano di Lottizzazione, strumento tipico di iniziativa privata si considera di iniziativa pubblica qualora esso venga redatto d'ufficio dal Comune a seguito di mancato accordo tra i soggetti interessati, ai sensi dell'art.61 della legge Regionale 27 giugno 1985 n°61. In ogni caso è formato dagli elaborati previsti per il Piano di lottizzazione di iniziativa privata, compreso l'elenco delle proprietà catastali e lo schema della convenzione, e segue i disposti dell'art.16 della L.R. 61/85.

Relativamente alla materia si richiamano comunque i disposti degli artt. 19 e 20 e 21 della LR 11/2004.

#### **art. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi ai sensi dell'art. 11 della L. 61/85 così come modificato dalla L. 47/93.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dall'art.25 della L.R. 27/06/85 n.61 in riferimento alla massima capacità edificatoria e nel rispetto delle indicazioni contenute nelle NTA del PRG.

Gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal Piano Regolatore Generale. In alternativa può essere corrisposto il relativo valore che viene determinato da apposita deliberazione consiliare.

Gli standard individuati all'interno degli ambiti dei Piani Attuativi nella cartografia del P.R.G. sono da considerare come standard primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standard secondari di PRG, e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione soggetta a solo controllo di legittimità, o con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento e zone di degrado nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di PRG.

Per aree con superfici maggiori ai 2.000 mq. è obbligatoria la presentazione di un apposito S.U.A.

#### **art. 6 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.**

Tutti gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni contenute nelle vigenti leggi regionali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.

Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

---

## **2 PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE**

---

#### **art. 7 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del PRG, vengono di seguito determinati.

- **Indice di edificabilità territoriale (i.t.):**

è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi ecc.

- **Indice di edificabilità fondiaria (i.f.):**

è il rapporto fra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico.

- **Volume edificabile o di edificazione (cubatura):**

viene espresso in mc. ed è riferito al volume del solido emergente dal terreno, comprendendovi anche gli ambienti interrati con destinazione diversa da quelle indicate al capoverso "Costruzioni interrato" del presente articolo.

Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle cubature per ogni singolo volume dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici da rappresentare in appositi grafici illustrativi da allegare ai progetti presentati.

Saranno esclusi dal computo della cubatura ai fini urbanistici:

- le logge con profondità non superiore a 2,00 ml.;
- i porticati ad uso pubblico;
- i porticati ad uso privato fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 80 mq;
- tutti i locali interrati ad uso cantina, ricovero autoveicoli o simili, nonché tutti i volumi tecnici quali torretta degli ascensori, camini, abbattitori di fumo, torri di raffreddamento, ecc.;
- gli aggetti e sporti fino ad 1,50 ml. nelle zone ove sono consentiti;
- le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a ml. 3,00, piane, poste a distanza minima dal confine di 1,50 ml., di superficie massima 20 mq);

Le volumetrie che eccedono tali limiti saranno considerate nel computo della cubatura totale.

Non sono da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i sottotetti, ancorché dichiarati non praticabili.

- **Indici di copertura:**

è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, delimitate dai parametri esterni delle murature perimetrali con esclusione di tutti gli aggetti senza sovrastanti

corpi chiusi, quali, elencati in via puramente indicativa: poggiali, pensiline e scale aperte su almeno due lati. Non concorrono a tale rapporto tutti i locali interrati ad uso cantina, ricovero autoveicoli o simili, nonché tutti i volumi tecnici quali torretta degli ascensori, camini, abbattitori di fumo, torri di raffreddamento, ecc

- **Altezza del fabbricato:**

è la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, o che comunque raggiunga in un qualche suo punto l'altezza interna minima di mt. 1.80.

Qualora terreno e strada non siano orizzontali, o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato)

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile, o che comunque raggiunga in qualche suo punto l'altezza interna minima di mt. 1,80, non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

- **Altezza delle fronti (altezza massima):**

è l'altezza determinata come al punto precedente aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda, e del parapetto piano, o della media dei timpani.

Non saranno computabili eventuali volumi tecnici quali torrette degli ascensori camini, abbattitori di fumo, torri di raffreddamento, apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) purché strettamente connessi alla funzionalità dell'edificio.

- **Numero dei piani:**

è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarde ecc. ); non si computano i soppalchi aperti sul piano sottostante.

- **Distacco dai confini:**

è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti e la linea assunta come confine di proprietà.

- **Distacco fra gli edifici:**

è la distanza minima tra le proiezioni d'impianto dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti e sporti fino ad 1,50 ml nelle zone ove sono consentiti.

- **Distanza dalle strade:**

è la minima distanza che intercorre tra ogni punto dell'edificio entro e fuori terra e il ciglio della strada definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. n.1404/68.

Quando non siano specificati nelle tavole di PRG i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

mt. 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt. 7,00;

mt. 7,50 da strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00;

mt. 10,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali comunali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico; nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto; sono possibili pertanto sopraelevazioni.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. sopraccitato.

Possono essere autorizzate distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti confinanti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le

distanze minime prescritte e non ne derivi danno per la salute degli occupanti l'edificio o intralci alla circolazione.

Limitatamente alle strade comunali è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere la deroga per la distanza o l'allineamento purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

- **Opere di urbanizzazione primaria:**

sono quelle di cui all'art.4 della Legge 29/9/1964 n.847.

- **Opere di urbanizzazione secondaria:**

sono quelle di cui all'art. 44 della Legge 22/10/1971 n. 865.

- **Definizione degli interventi edilizi di recupero:**

sono quelli di cui all'art. 31 della Legge 5/8/1978 n. 457.

- **Area libera:**

è la superficie non modificata risultante dal disposto del precedente n. 4.

- **Destinazione d'uso:**

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

In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento di destinazione di uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole ecc.) poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può essere non legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- attività produttive;
- agricoltura;
- attività terziarie e servizi.

- **Costruzione interrata:**

sono da considerare costruzioni interrate le costruzioni, o le loro parti, che non emergono dal livello del suolo naturale purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie, di larghezza non superiore a 60 cm. Tali costruzioni non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità quando abbiano destinazione di pertinenze od accessori e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati. Le costruzioni non dovranno emergere dal livello del suolo naturale, per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'originario andamento del terreno.

- **Movimenti di terreno**

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposita pratica edilizia. Il movimento di terreno dovrà essere adeguatamente motivato da esigenze orografiche e/o costruttive. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

Non sono autorizzati i movimenti di terreno finalizzati a sistemazioni ambientali se non supportati da apposita relazione geologica attestante la messa in sicurezza del terreno e da relazione agronomica che attesti la miglioria fondiaria. Eventuali muri di contenimento in zone a forte pendenza non devono superare l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

Sono ammessi i depositi temporanei di materiale anche a servizio di attività nel rispetto dei caratteri tipologici dell'area e previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che definirà i tempi e le polizze fidejussorie a garanzia della tutela dell'area.

## **RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI ALLA DATA DEL 06 APRILE 1999**

### **- Altezza utile media:**

sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile.

La minima altezza utile media per i locali adibiti ad abitazione e per i locali adibiti a servizi è di 2,20 metri.

### **- Apertura delle falde:**

devono essere realizzate con lucernari a filo falda. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 della superficie utile.

### **- Tipologie edilizie escluse.**

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 1999, non è consentito per gli edifici a prevalente destinazione produttiva (superficie superiore al 50% del totale), salvo i casi in cui per l'intero edificio, compreso il recupero:

- siano rispettati i limiti delle aree a parcheggio previsti come standard urbanistici dal D.M. 2/4/68 con le modifiche introdotte dall'art. 25 L.R. 61/85;
- siano rispettati i limiti delle aree a parcheggio privato come previsti dalla L.122/89.

### **- Zone Territoriali Omogenee escluse.**

Il recupero dei sottotetti non può avvenire in tutte le Z.T.O. C2 e in tutte le residenze ricadenti all'interno delle Z.T.O. D;

### **- Monetizzazione delle aree a parcheggio.**

Fatte salve le prescrizioni e le limitazioni dettate nei precedenti punti relativi alle tipologie e alle ZTO escluse, la monetizzazione delle aree a parcheggio di cui al comma 3 art. 3 della L.R. 12/99 è consentita solo nel caso in cui sia documentata l'impossibilità del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali.

---

## **3 ZONIZZAZIONE**

---

### **art. 8 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE**

Il territorio comunale viene suddiviso, ai fini della sua utilizzazione edificatoria, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

#### **1) ZONE RESIDENZIALI**

- |                  |  |
|------------------|--|
| A                | centro storico;  |
| B1               | insediamenti esistenti da conservare;  |
| B2               | insediamenti esistenti da completare;  |
| C2               | zone di espansione;  |
| C2 PEC           | zone con piano esecutivo confermato  |
| CONTRADE SPARSE: | nuclei di origine rurale con pregio ambientale, paesaggistico, storico assimilate alla zona A; |

#### **2) ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE TERZIARIE**

- |    |  |
|----|--|
| D1 | zone industriali, artigianali, commerciali, direzionali; |
|----|--|

#### **3) ZONE AGRICOLE**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| E | zone a destinazione agricola; |
|---|-------------------------------|

#### **4) ZONE OMOGENEE DI SERVIZIO TERRITORIALE**

- |   |  |
|---|--|
| F | fasce di rispetto, zone vincolate, zone per standard e con destinazione pubblica speciale (servizi). |
|---|--|

### **art. 9 NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE A - B - C**

Nelle zone residenziali, escluse le aree ricomprese nelle contrade sparse normate dall'art. 16, sono ammesse esclusivamente costruzioni con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni;

- b) negozi, botteghe centri commerciali di quartiere, nei limiti e con le prescrizioni dell'art.42 delle N.d.A. del P.T.R.C.
- c) studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
- d) magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati o interrati della superficie massima netta di mq 400, in cui sia esclusa ogni attività di manipolazione del prodotto, salvo l'assemblaggio e purché questa operazione non costituisca fonte di inquinamento;
- e) laboratori artigiani di produzione o di servizio i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente al piano terra e al primo piano, nei limiti e con le prescrizioni dell'art. 41 delle N.d.A. del P.T.R.C.
- f) autorimesse pubbliche e private:
- g) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- h) banche;
- i) cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

E' esclusa dalla zona residenziale ogni destinazione diversa o incompatibile con quella di cui al precedente comma, quali, indicate peraltro in via puramente indicativa: industrie, ospedali, macelli, stalle scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici ed in genere tutte quelle attività che, a giudizio del Sindaco, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi in ogni caso i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, sempre nel rispetto degli standard urbanistici.

I parcheggi, previsti come standard urbanistici dal DM 02/04/68, e con riferimento all'art. 25 della LR 61/85, potranno essere ricavati in locali interrati.

Per qualsiasi intervento di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione edilizia in ZTO A o B, deve essere reperito un posto auto per ogni nuovo alloggio in conformità alla L.122/89.

Sono escluse, nelle zone residenziali, le attività produttive comprese nell'elenco delle "Industrie insalubri" di cui art. 216 R.D. 1265/34 (T.U. LL.) e succ.

Sono fatte salve le prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative alla contrade sparse.

Per le abitazioni esistenti, che avessero esaurito la densità edilizia o l'indice di copertura, è ammesso l'ampliamento, per una sola volta, per un periodo di cinque anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, fino ad una cubatura di 30 mc, quando siano accertati comprovati motivi di carattere igienico-sanitario e tecnologico.

### ***PENALITA' GEOLOGICHE***

Si intendono qui richiamate le indicazioni progettuali riportate nella legenda della tavola 10.9 "CARTA DELLE PENALITA' AI FINI EDIFICATORI", sintesi delle analisi geologiche.

---

## **4 ZONE RESIDENZIALI**

---

### **art. 10 ZONE A**

Le zone A, con esclusione delle contrade sparse, sono normate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 12.05.2003.

Le contrade sparse, di cui al successivo art. 15 sono considerate zone A e vengono normate dai successivi articoli 16 - 17 - 18 e dalle ulteriori prescrizioni riportate sulle schede specifiche.

### **art. 11 ZONE RESIDENZIALI B NORME GENERALI**

Nelle zone B vengono prescritti i seguenti parametri edificatori, validi sia in sede di eventuale SUA, sia in sede di IED:

- a) distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5,00;
- b) distanza minima tra fabbricati: media tra le altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di ml. 10,00 nel caso di pareti finestrate;
- c) distanza minima dalle strade: mt. 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt. 7,00;  
mt. 7,50 da strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00;  
mt. 10,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

La sistemazione delle aree libere dovrà essere rappresentata in appositi grafici da allegare alle

tavole di progetto, con precisa indicazione dello stato di fatto e dello stato di progetto; è in facoltà del Sindaco imporre il mantenimento di alberature esistenti e imporre criteri di nuove piantumazioni. Vengono inoltre fissati i seguenti criteri edificatori:

- 1) è consentita la costruzione in aderenza nei limiti e con i criteri previsti dal Cod. Civ.;
- 2) è sempre consentita la realizzazione di volumi interrati, anche esterni al sedime del fabbricato fuori terra, come prescritto dall'art. 7 delle presenti NTA.

Per le sopraelevazioni potranno essere mantenute le distanze esistenti dai confini, anche se inferiori a quanto indicato dalle presenti NTA, previo accordo registrato e trascritto tra i confinanti.

#### **art. 12 ZONE RESIDENZIALI B1**

Le zone così classificate comprendono parti del territorio quasi totalmente edificate e già dotate di servizi. Vi sono ammessi interventi edificatori nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria massimo	mc/mq	2.50
- altezza massima degli edifici	ml	10.00
- numero massimo dei piani fuori terra	n	3
- superficie coperta massima	50% della superficie fondiaria	

Nel caso di nuova edificazione e/o aumento della cubatura esistente è necessaria la presentazione del disegno del profilo delle facciate in fregio agli assi stradali principali.

Gli strumenti attuativi (P.R.), in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme, e ricadenti all'interno delle zone B 1 mantengono inalterata la propria validità.

Nella zona B1/5 l'attività secondaria ivi insediata è considerata attività da trasferire e, per la stessa, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il trasferimento dell'attività implica l'uso della superficie fondiaria secondo le destinazione, gli indici e i parametri consentiti nella zona B1.

#### **art. 13 ZONE RESIDENZIALI B2**

Le zone così classificate comprendono parti del territorio già dotate di servizi ed in parte edificate, con lotti liberi interclusi. Vi sono ammessi interventi edificatori, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria massimo	mc/mq	1.80
- altezza massima degli edifici	ml	10.00
- numero massimo dei piani fuori terra	n	3
- superficie coperta massima	30% della superficie fondiaria	

Nel caso di SUA e con apposito planivolumetrico, si può derogare dal limite di superficie coperta massima.

Il SUA è obbligatorio per interventi che comprendano aree con superfici maggiori di 2000 mq.

Sulla zona B2/5, ampliata con variante approvata con delibera GRV n. 2966 del 14 ottobre 2008, insiste un settore che ricade su terreni classificati "pessimi" secondo la "Carta delle penalità ai fini edificatori", per la presenza della testata di un impluvio. In tale ambito l'edificazione è preclusa.

Per la zona B2/10, per quanto riguarda le distanze dalle strade, vengono confermati gli allineamenti preesistenti.

#### **art. 14 ZONE RESIDENZIALI C1**

La zona C1/1 è stata introdotta con DGRV 2966 del 14.10.2008.

Vi sono ammessi interventi edificatori, nel rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dai confini:	1/2 altezza dell'edificio con un minimo di ml 5.00.	
- distanza minima tra fabbricati:	media tra le altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di ml 10.00 nel caso di pareti finestrate;	
- distanza minima dalle strade:	mt. 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt. 7,00; mt. 7,50 da strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00; mt. 10,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15,00.	
- edificabilità territoriale:	mc/mq	0.75
- superficie coperta max	30% della superficie del lotto	
- altezza massima degli edifici	ml	10.00

## art. 15 ZONE RESIDENZIALI C2

Qualsiasi attività edilizia potrà essere autorizzata soltanto dopo l'approvazione di un SUA che preveda un progetto planivolumetrico ed il profilo regolatore delle facciate.

Le zone così classificate comprendono parti del territorio non edificate e non dotate di servizi. In tali zone devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- distanza minima dai confini: 1/2 altezza dell'edificio con un minimo di ml 5.00.
- distanza minima tra fabbricati: media tra le altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di ml 10.00 nel caso di pareti finestrate;
- distanza minima dalle strade: mt. 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt. 7,00;  
mt. 7,50 da strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00;  
mt. 10,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15,00.
- edificabilità territoriale: mc/mq 1.00
- superficie coperta max 30% della superficie del lotto
- altezza massima degli edifici ml 10.00

Gli strumenti attuativi, in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme e ricadenti all'interno delle zone C2, mantengono inalterata la propria validità; in cartografia di PRG è indicata, nel centro di Monte di Malo la zona C2/PEC ove viene confermato il piano esecutivo vigente.

La zona C2/2 si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

All'area viene assegnata una cubatura di 35.400 mc massimi.

- Gli edifici potranno avere esclusivamente destinazione conforme a quelle indicate all'art. 9 delle presenti NTA.
- Il piano attuativo deve ricomprendere la rete viaria contigua esistente che deve essere parzialmente allargata e dotata di marciapiedi; come schematicamente indicato nelle tavole di PRG deve inoltre essere realizzata una nuova strada di attraversamento con marciapiede; il tutto a cura e spese dei proprietari delle aree interne alla nuova zona C2/2.
- Gli edifici potranno avere al massimo due piani fuori terra più eventuale sottotetto abitabile che dovrà essere mansardato. I volumi dovranno essere semplici, con base rettangolare o quadrata, senza porticati in aggetto dal volume principale. La tipologia dovrà essere quella tipica e caratteristica della zona. Le coperture dovranno essere a capanna o a padiglione, a due o al massimo quattro falde con pendenza del 30-35% e sporti massimi di 50 cm. Si dovrà evitare la costruzione di fronti continui più lunghi di 30 mt.
- All'interno del perimetro del Piano Attuativo dovranno essere ricavate le aree a parcheggio e a verde pubblico indicate nella tavola 13.3.1, sempre comunque nel rispetto della normativa vigente e dell'art. 25 della L.R. 61/85. In particolare viene indicata l'area a verde pubblico primario e secondario vincolata a tale uso a seguito di motivi geologici come stabilito dalla D.G.R.V. n. 197 del 31.01.2003.
- Il Piano Attuativo potrà delimitare alcuni stralci funzionali per la realizzazione degli interventi edilizi. Questi saranno autorizzati solamente dopo che sia stata completamente realizzata la nuova strada di collegamento, anche in posizione diversa da quella graficamente indicata. Gli stralci dovranno in ogni caso prevedere al loro interno gli standard indicati nelle tavole di PRG e comunque quelli minimi di legge per l'area interessata. Si prescrive di prevedere che gli standard a parcheggio siano suddivisi sul piano, non concentrandoli in un'unica area.
- Gli standard a verde andranno realizzati in un'unica area, mentre i parcheggi andranno realizzati al di fuori dei futuri edifici, con un minimo di un posto auto per ogni nuova unità abitativa (DGRV 2966 del 14.10.2008)
- Sul comparto a sud della strada esistente, prospiciente la zona C1/1, si prescrive (DGRV 2965 del 14.10.2008) che le nuove edificazioni siano collocate per quanto possibile nella porzione più meridionale dell'area, allo scopo di consentire la visuale verso l'area urbanizzata posta a sud/est. Con DGRV 2966 del 14.10.2008 si prescrive ulteriormente, ai fini di conferire sicurezza al nuovo incrocio che verrà realizzato, che le nuove edificazioni previste a sud della strada esistente, debbano essere a una distanza dalla nuova strada di minimo ml. 20,00.

Per la zona C2/3 valgono le prescrizioni seguenti, di cui alla DGRV 2966 del 14.10.2008.

- Per l'attuazione dovrà essere preventivamente acquisito il parere da parte del Genio Civile per l'area, data la vicinanza del torrente Poscola (che è anche ambito di SIC e ZPS).
- L'accesso all'area dovrà avvenire dalla strada laterale a sud. Dovrà contestualmente essere sistemato l'incrocio esistente con la Priabona.
- Andranno ricavati gli standard di legge a parcheggio, sia per le eventuali destinazioni commerciali in base alla L.R. 15/2004, sia per la residenza, per un minimo di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.
- Inoltre, per mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi, anche ai fini della tutela paesaggistica, per dare maggior valore al territorio, alle sue bellezze sia storiche, paesaggistiche ed ambientali, considerato che l'area si trova posta frontalmente a chi arriva da sud, si prescrive (DGRV 2966 del 14.10.2008) che dovrà essere posta particolare cura e attenzione all'intervento architettonico, alle tipologie, ai materiali, alla sintassi e alle soluzioni architettoniche degli interventi sia per l'aspetto paesaggistico sia per la funzione di "portale" della frazione che l'area in argomento riveste.

#### **art. 16 CONTRADE SPARSE - INDIVIDUAZIONE**

Le contrade sparse sono considerate Z.T.O. di tipo A, con particolari pregi ambientali, paesaggistici e storici e vengono considerate zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Esse rappresentano aggregazioni di antica origine rurale.

Le contrade sono suddivise in due gruppi di caratteristiche omogenee: A1 - A2.

Gli eventuali Piani di Recupero, sia di iniziativa privata che pubblica, dovranno evidenziare il progetto planivolumetrico e il profilo regolatore delle facciate a norma del R.E., con riferimento a quanto previsto dalla L. R. 61/85. L'estensione minima dei P.d.R., all'interno delle contrade, dovrà coincidere con il perimetro dell'Area Unitaria di Intervento, come indicata nelle schede.

In sede di PDR potranno essere ridefinite modeste variazioni della forometria, dimostratamente necessarie alla nuova destinazione del fabbricato.

Numerazione e denominazione delle contrade sono riportate sulle tavole di PRG.

#### **art. 17 CONTRADE SPARSE - NORME GENERALI - DESTINAZIONI**

Nell'ambito dei perimetri di contrada sono consentite le sole destinazioni residenziali e quelle compatibili, come elencate all'art. 7.

Le attività produttive non compatibili con la destinazione urbanistica della contrada e, pertanto, considerate in zona impropria sono assoggettate al trasferimento. Per tali edifici sono concessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di trasferimento di tali attività sono consentite le destinazioni compatibili con quelle della zona residenziale e la volumetria consentita sarà valutata con apposito P.P. con previsioni planivolumetriche e prospettiche di iniziativa pubblica o presentato dai privati e fatto proprio dall'Amministrazione Comunale; se non specificata diversamente nella scheda di contrada, la volumetria non potrà essere superiore al 50% di quella esistente, computata non considerando le pertinenze.

Per tutti gli edifici, la cui cubatura soggetta al cambio d'uso residenziale sia superiore ai 1500 mc., si dovrà prevedere apposito P.P. con previsioni planivolumetriche e prospettiche di iniziativa pubblica o presentato dai privati e fatto proprio dall'Amministrazione Comunale.

E' ammessa la destinazione per ripostigli agricoli, se giudicati compatibili con la residenza dal responsabile ULSS.

Per tutti gli interventi dovrà essere mantenuto il disegno compositivo delle facciate con obbligatoria ricomposizione formale delle adiacenze estesa a tutta l'area di proprietà e demolizione di tutte le superfetazioni esistenti.

Il recupero dei manufatti precari è da considerare ammissibile solo nel caso che gli stessi siano regolarmente assentiti e previa ricomposizione formale degli stessi, con particolare attenzione all'inserimento nel tessuto storico.

Per gli edifici individuati all'interno delle contrade per cui sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non è ammesso il cambio d'uso.

Per gli edifici esistenti legittimi, interni al perimetro di contrada e che non siano stati individuati nelle schede, sono consentiti i soli interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; è altresì ammessa la riqualificazione dell'edificio, nei limiti della tipologia e della destinazione esistente, anche con materiali e forme diverse, purché nel rispetto del sedime massimo esistente e senza creazione di nuovo carico urbanistico.

Tutti i volumi accessori legittimi, insistenti sull'area di proprietà e di provata incongruenza formale e materiale con i criteri espressi dal R.E. per gli interventi in contrada, potranno essere anche oggetto di ricomposizione, pur di rientrare nei criteri citati.

Per tutti gli interventi edilizi, così come espressi nelle schede di contrada (all'interno e non del perimetro di contrada stessa), sono prescritti i seguenti criteri:

- 1 è consentita, ove possibile, la costruzione e la sopraelevazione in aderenza e/o a confine, nei limiti e con i criteri espressi dal Cod. Civ.;
- 2 gli interventi edilizi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche preesistenti; la nuova edificazione dovrà inserirsi armonicamente nel contesto dell'edificato esistente, riproporre la tipologia tipica della zona e non avere alcun aggetto esterno al perimetro dell'edificio, così come indicato nel prontuario per gli interventi nelle contrade.
- 3 dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale e comunque compatibili con i preesistenti;
- 4 potranno essere mantenute le altezze dei locali abitabili, previo parere ULSS, anche se difformi da quelle fissate nel R.E., purché preesistenti;
- 5 sono consentite lievi modifiche della quota di imposta dei solai, in relazione anche alle necessarie modifiche degli spessori, per esigenze tecniche e funzionali; (isolamento, consolidazione, livellazione, etc.)
- 6 non è consentita la costruzione di tettoie, baracche o altri volumi tecnici non previsti dalle presenti norme;
- 7 è consentita, nella sola zona A2, la costruzione di locali interrati pertinenziali all'abitazione ed esterni al sedime del fabbricato, solo se costituiscono accessori o pertinenze (garage, cantine, depositi, etc.) di superficie massima fino al 50% della superficie coperta dell'edificio;
- 8 è in facoltà del Sindaco richiedere, all'interno di ogni A.U.I., la presentazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'A.U.I. stessa; per progettazione unitaria si intende la presentazione di progetti, anche singoli, ma concepiti unitariamente sotto il profilo formale, tipologico, prospettico, anche con ricorso a planivolumetrico;
- 9 eventuali nuove edificazioni consentite dalle presenti norme, all'interno delle contrade, dovranno sottostare ai limiti già espressi per le zone "B";
- 10 eventuali ampliamenti percentuali, concessi agli edifici nelle schede di contrada, devono fare riferimento alla volumetria esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Per tutti gli interventi edilizi, così come espressi nelle schede di contrada (all'interno e non del perimetro di contrada stessa), anche quando non esplicitato, valgono le seguenti prescrizioni, fatto salvo quanto già previsto ai punti 2 e 3 del presente articolo.

- **Copertura**

Dovrà essere sempre in coppi a due o quattro falde.

- **Sporti e cornici di gronda**

Gli sporti di cornice dovranno essere eseguiti possibilmente in legno e tavelle in cotto o in mattoni; la dimensione degli sporti di cornice non supererà i 50 cm; gli sporti laterali possono essere realizzati con innesto di tavelle o lastre in pietra e sono consentite scossaline; grondaie e pluviale dovranno essere a sezione circolare.

- **Forometria**

Le dimensioni dei fori finestra dovranno possibilmente variare da un minimo di 60 x 60 cm ad un massimo di 100 x 150 cm con rapporti altezza/base compresi tra 1.00 e 1.50; il rapporto tra altezza/base per i fori porta dovrà essere compreso tra 2.10 e 2.40 con dimensioni comprese tra 190 x 80 cm e 215 x 90 cm; il rapporto tra altezza/base dei fori portoni dovrà possibilmente essere compreso tra 0.85 e 1.00 con dimensioni variabili tra 190 x 220 cm e 240 x 240 cm.

- **Contorni finestra**

Si può ricorrere a finestre ad arco scemo, architravi in mattoni, cornici ed architravi in pietra, architravi in legno.

- **Paramenti esterni**

E' d'obbligo il mantenimento, almeno parziale dei paramenti in sasso senza intonaco; nell'impiego dell'intonaco è consigliato l'uso dello stesso senza ausilio di staggia e fasce di guida, per evidenziare la tessitura del paramento; sono vietati intonaci a base plastica.

- **Oscuri e serramenti**

Gli oscuri ed i serramenti dovranno risultare in legno, con il ricorso ai balconi alla vicentina; sono vietati serramenti e contro finestre in altri materiali.

- **Copertura dei locali interrati**

La copertura dei locali interrati dovrà avvenire, anche in relazione alla loro ubicazione, mediante pavimentazione in materiali tradizionali o mediante terreno vegetale e semina.

#### **art. 18 CONTRADE SPARSE TIPO A1**

Le contrade così classificate nelle tavole di PRG e nella scheda presentano in tutto o in parte caratteristiche di pregio ambientale e/o architettonico particolarmente salienti.

Al loro interno sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi della L. 457/78 e comunque tutti gli interventi specificatamente indicati nelle schede di contrada.

Tali interventi sono subordinati all'approvazione del prontuario degli interventi nelle contrade.

#### **art. 19 CONTRADE SPARSE TIPO A2**

Le contrade di tipo A2, così classificate nelle tavole di PRG e nella scheda, conservano la struttura tipica di contrada, presentando valore ambientale, pur senza elementi di particolare rilevanza.

All'interno delle A.U.I.:

- sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ai sensi della normativa vigente.
- per le unità edilizie stabilmente abitate, che usufruiscano dei 30 mc. ai fini igienici e tecnologici, l'inserimento della nuova volumetria dovrà avvenire attraverso interventi che non modifichino il prospetto principale della contrada.

---

### **5 ZONE PRODUTTIVE**

---

#### **art. 20 NORME COMUNI ALLE ZONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Le zone con destinazione ad attività produttive consentono l'impianto e l'esercizio di attività di trasformazione, manipolazione, commercializzazione di prodotti che, come tali, sono vietati in altre zone; è inoltre consentito l'inserimento di attività direzionali di cui alla normativa vigente.

Nella zona D1/2 è consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle medie strutture di vendita, come previsto dalla legge Regionale 15/04 e successive modifiche ed integrazioni

Le attività industriali ed artigianali devono assicurare la scrupolosa osservanza delle leggi sugli inquinamenti. sia idrici (L. 10.05.76 N. 319 e successive modifiche) che atmosferici (art. 20 L. 13.07.66 n. 615 e D.P.R. 15.04.72 n. 322 e successive modifiche) che da rifiuti (L.S. 915/82 e L.R. 85/80)

Per eventuali attività di allevamento intensivo esistenti in zona "D" sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Tali attività sono consentite nel rispetto delle vigenti norme di legge.

#### **art. 21 ZONE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE D1/1 DI COMPLETAMENTO**

In tali zone sono compresi insediamenti produttivi esistenti. Eventuali piani attuativi approvati all'interno di tale zona vengono confermati.

All'interno di tale zona, l'attività edilizia è consentita mediante interventi edilizi diretti. Nella zona D1/1 vale quanto segue:

- è vietata la destinazione residenziale, salvo l'abitazione del custode o del titolare, con un massimo di 500 mc per ogni attività produttiva avente lotto di pertinenza non inferiore a mq 5000; l'abitazione deve, quando consentita, essere accorpata all'edificio con destinazione produttiva;

sono consentite attività commerciali all'ingrosso e al minuto; è consentito l'accorpamento di più attività produttive su un unico lotto;

- la superficie coperta massima non potrà superare il 60% del lotto di pertinenza;
- l'altezza massima consentita, con esclusione dei volumi tecnici è di ml. 10.00;
- la distanza dai confini sarà pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.00;
- la distanza tra fabbricati sarà pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10.00;
- la distanza dalla strada di penetrazione sarà di almeno ml. 8.00 di cui almeno ml. 3.00 destinati a verde;
- le aree riservate a parcheggio o a verde dovranno essere pari al 10% della superficie di proprietà, ivi compresa la fascia di verde di ml 3.00 di cui al punto precedente;
- nel caso di aumenti di volume e/o di nuova edificazione, dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera area interessata.

Si consente (parere di C.T.R. allegato alla D.G.R.V. n. 197 del 31.01.2003) di realizzare i parcheggi previsti come indicati con apposita grafia sulle planimetrie di PRG, in area privata, da cedere gratuitamente al comune dopo la realizzazione degli stessi, secondo quanto indicato in apposita convenzione che dovrà essere sottoscritta prima della presentazione dei progetti edilizi. I tre accessi carrai richiesti potranno essere realizzati dalla strada interna al parcheggio, in posizione da definire in fase di progettazione edilizia, e dovrà comunque essere unico l'accesso da Via Sile per tutti gli edifici che verranno realizzati sull'area retrostante il parcheggio di cui sopra.

#### **art. 22 ZONE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE D1/2 DI ESPANSIONE**

Nelle zone D1/2 valgono le disposizioni di cui al precedente art. 20 con le seguenti aggiunte:

- l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo;
- all'interno di tale ambito dovrà essere rispettato lo standard relativo di cui art. 25 L.R. 61/85.

#### **art. 23 ZONE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE D1/3**

L'attività edilizia all'interno della zona D1/3 dovrà osservare lo schema progettuale indicato nella tavola 13.3.7, da attuarsi previa approvazione di Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area, comprendendo in parte anche la strada principale che porta al Comune di Monte di Malo, dove, previo un allargamento della viabilità, potrà essere ricavata una pista ciclabile protetta, e con la messa a dimora di alberature che creino una mitigazione-schermo sull'area retrostante.

Lo Strumento Attuativo dovrà studiare tutte le soluzioni per ridurre al minimo l'impatto ambientale della nuova urbanizzazione, quali: siepi, alberature e tetti verdi. Si ritiene corretto, al fine di tutelare il paesaggio circostante, prescrivere la messa a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, di un doppio filare di alberature autoctone d'alto fusto, per una profondità minima di 10 ml, atto a mascherare e mitigare le aree. Le recinzioni dovranno essere il più possibile trasparenti.

All'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto (edifici indicati con linea tratteggiata), è consentita la costruzione di magazzini, autorimesse e depositi materiali. È escluso qualsiasi tipo di lavorazione. Va applicato quanto disposto dalla Delibera G.R.V. n. 1432 del 31/5/2002.

È sempre fatta salva l'applicazione dell'art. 27 della L. n. 865 del 27/10/71, limitatamente all'edificio produttivo esistente.

Nella zona D1/3 vale quanto a seguito indicato:

- la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 1500 mq;
- l'altezza massima consentita è di 10.00 m;
- la distanza dai confini sarà pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 m; lungo il confine nord-ovest la distanza sarà di almeno 10.00 m, di cui 5.00 m destinati a verde e alberato con essenze d'alto fusto, prima del rilascio del certificato di agibilità;
- la distanza dalle strade sarà di 10.00 m, di cui almeno 3.00 m destinati a verde e alberato con essenze d'alto fusto, prima del rilascio del certificato di agibilità;
- le aree riservate a parcheggio e a verde dovranno essere dimensionate come previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85;
- l'ingresso all'edificio dovrà essere arretrato dalla strada per una distanza pari a 5.00 m;
- nel caso di ampliamenti, è ammessa la costruzione in aderenza su uno solo dei lati del lotto;

- la pavimentazione delle aree libere scoperte destinate a parcheggi, strade o altro, dovrà essere il più possibile permeabile, salvo il piazzale di carico e scarico merci delle attività interessate e le zone di stoccaggio dei materiali potenzialmente pericolosi per la tutela del suolo e delle falde;
- non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici.

#### **art. 24 ZONE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE ISOLATE.**

In tali zone sono compresi insediamenti produttivi esistenti isolati; sono individuati ai sensi dell'art. 30 L.R. 61/85 e valgono le disposizioni generali di cui precedente art. 20.

Per eventuali altri edifici produttivi esistenti, cui non venga attribuita, in cartografia di P.R.G., specifica zona D di pertinenza o specifica normativa nelle schede di contrada, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

---

### **6 ZONE AGRICOLE ZTO E**

---

#### **art. 25 DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE E**

In queste zone sono consentiti interventi riguardanti attività produttive solo di tipo agricolo.

Si possono insediare **aziende agricole** con:

- abitazione per la conduzione del fondo;
- annessi rustici: depositi, silos, ricoveri per macchine agricole ad uso dell'azienda, serbatoi, costruzione per prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- edifici per allevamenti aziendali (stalle, ricoveri etc.); sono considerati allevamenti aziendali quelli che si approvvigionano, almeno per il 25% delle unità foraggiere necessarie all'allevamento, mediante i prodotti dell'azienda.

Non si possono insediare **allevamenti zootecnici di tipo industriale**: sono allevamenti industriali quelli che richiedono strutture tali da superare i limiti degli allevamenti aziendali e che per il loro funzionamento non necessitano di un fondo da cui derivare le materie primarie per lo svolgimento dell'attività.

Vale allo scopo, in relazione alle unità foraggiere producibili per ettaro (rapportate alle specie allevabili e alle fasce di qualità dei terreni) quanto indicato nelle tabelle 1 e 2 del decreto ministero delle finanze del 20 ottobre 1982 (G.U. 326 26.11.82).

Nelle zone agricole il PRG viene attuato mediante intervento edilizio diretto, in osservanza della LR n. 24/1985, con le ulteriori prescrizioni nel seguito indicate.

- Per le aziende agricole, in relazione all'edificazione, così come espressa dalla LR n. 24/1985, si possono conteggiare anche le aree che il PRG classifica di rispetto.
- La riconversione colturale, sotto l'aspetto agrario, è sempre ammessa, fatti salvi vincoli idrogeologici, forestali, ambientali. Ai fini edificatori l'indirizzo colturale di riferimento è quello catastale, in essere da almeno un anno dalla richiesta di edificazione.

#### **art. 26 ZONE AGRICOLE SILVO PASTORALI - E1**

Rappresentano aree agricole caratterizzate da copertura forestale e prato pascolo, con particolari valenze paesistiche, ambientali che vanno assolutamente tutelate.

I criteri per l'edificazione sono quelli previsti dalla LR 24/85.

La costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. 2 della LR 24/85 è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 0,2% del fondo rustico, previa presentazione di relazione agronomica che giustifichi l'intervento proposto.

Le nuove costruzioni devono essere collocate in aderenza alle preesistenze; qualora ciò non sia possibile è consentita l'edificazione anche non in aderenza, purché la nuova costruzione e le preesistenti siano iscritte, anche parzialmente, entro un cerchio di raggio non superiore a ml. 20.

L'edificazione di annessi agricoli con superficie lorda di pavimento maggiore di 0.2% e fino al 2% del fondo rustico, all'interno delle zone E1, è subordinata alla presentazione di un programma di sviluppo aziendale, redatto da professionista avente titolo, che, con asseverazione, dimostri la sussistenza dei requisiti richiesti dalla LR 24/85 e cioè l'idoneità tecnica, la connessione al fondo e la convenienza economica.

Il programma di sviluppo aziendale dovrà comprendere i seguenti punti:

- qualifica del richiedente e documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti costituenti l'azienda, il riparto colturale, infrastrutture di servizio, eventuali fabbricati esistenti e loro destinazione d'uso;
- consistenza occupazionale dell'azienda, con specificazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale;
- connessione con attività agricola esistente, indicando gli orientamenti di tipo produttivo, commercializzazione della produzione, mezzi e strumenti da mettere in atto e previsti per la realizzazione degli orientamenti;
- programma di investimenti ed indicazione dei tempi entro cui si intende dare atto al programma di sviluppo;
- progetto di massima delle opere necessarie all'attuazione del programma.

Solo all'interno del programma di sviluppo aziendale è consentito che la nuova costruzione e le preesistenti siano iscritte, anche parzialmente, entro un cerchio di diametro non superiore a ml. 50 salvo deroghe derivanti da obblighi di legge o pareri sanitari. Non sono ammessi annessi agricoli con rapporto di copertura (superficie lorda annesso/superficie fondo) superiori al 2%.

### **Quadro del piano particolareggiato storico-paesistico "Il Castello"**

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, previsti all'interno dell'ambito storico paesistico dalle schede puntuali delle contrade, sono subordinati all'approvazione di piano particolareggiato unitario.

È fatto divieto di manomettere e/o alterare l'andamento planimetrico del luogo.

L'area compresa all'interno del P.P. è classificata zona E1 di valenza ambientale.

Nelle contrade è consentito quanto previsto dalle schede specifiche.

Eventuali infoltimenti arborei vanno realizzati con piante tipiche del luogo

### **art. 27 ZONE AGRICOLE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA - E2**

Sono zone destinate con assoluta priorità all'attività agricola e vanno tutelate sotto l'aspetto produttivo.

Vale quanto già espresso all'art. 24 con le seguenti differenziazioni:

- vengono qui riconosciuti gli interventi di cui all'art. 11 LR 24/85;
- la costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. 2 della LR 24/85 è ammessa, senza programma di sviluppo aziendale nei limiti dello 0.2% della superficie del fondo.
- le nuove costruzioni devono essere collocate in prossimità o adiacenza degli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, fatto salvo, comunque, quanto previsto dall'art. 3 LR 24/85; in particolare le nuove costruzioni devono essere collocate in prossimità degli edifici preesistenti, in modo che la nuova costruzione e le preesistenti siano iscritte, anche parzialmente, entro un cerchio di diametro non superiore a ml. 50.00 salvo deroghe derivanti da obblighi di legge o pareri sanitari.

Vengono riconosciuti gli interventi previsti dal programma di sviluppo aziendale, così come espresso per le zone E1.

Non sono ammessi annessi agricoli con rapporto di copertura (superficie lorda annesso / superficie fondo) superiori al 2%.

### **art. 28 ZONE AGRICOLE NORMALI - E3**

Nelle zone agricole E3 si applicano le norme del precedente art. 26; sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui all'art. 5 della LR 24/85.

### **art. 29 AREA OGGETTO DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (CONO VISUALE D.G.R.V. N. 1952 del 24/06/2003)**

Data la caratteristica paesaggistico-ambientale di Monte di Malo, arroccata sulle colline dei monti che dominano la vallata di Malo, Marano, Villaverla, ecc., al fine di conservare la visuale su tale

inserimento caratteristico dell'abitato di Monte di Malo, si prescrive l'inedificabilità all'interno di detto cono visuale (indicato con apposita grafia sulle tavole di PRG), conservando in detta area la capacità volumetrica conseguente agli indici derivanti dall'applicazione della L.R. 24/85. Detta capacità edificatoria potrà essere trasferita all'esterno del cono visuale, preferibilmente verso la pianura sottostante.

### **art. 30 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA E**

Nell'intento di un recupero attivo del patrimonio edilizio esistente e di evitare il degrado degli edifici e il loro inutilizzo, in grafia di PRG sono indicati con apposita simbologia alcuni edifici destinati ad annesso rustico non più funzionali alla conduzione e coltivazione del fondo. Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso da annesso in abitazione, previo atto registrato e trascritto in cui il richiedente si impegna a non costruire annessi agricoli sui terreni di proprietà.

### **art. 31 NORME DI APPLICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE**

Nelle zone agricole vale quanto segue:

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - altezza massima dell'edificio  | 7.50 ml                         |
| - distanza minima tra fabbricati | 10.00 ml                        |
| - distanza minima dai confini    | 5.00 ml                         |
| - distanza dalla strade          | DM 1 aprile 1968 n 1404 e succ. |

Gli annessi rustici, necessari alla conduzione del fondo dovranno rispettare i seguenti indici:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| - altezza massima, in gronda dell'edificio | 8.00 ml                         |
| - distanza minima tra fabbricati           | 10.00 ml                        |
| - distanza minima dai confini              | 5.00 ml                         |
| - distanza dalla strade                    | DM 1 aprile 1968 n 1404 e succ. |

È prescritta l'osservanza delle norme di regolamento comunale d'igiene per quanto riguarda la costruzione e l'esercizio delle stalle e concimaie, nonché per lo scarico delle acque reflue, fatte salve disposizioni ULSS.

Gli annessi rustici che non siano adibiti a ricovero animali, possono essere contigui ai fabbricati di abitazione.

Per ulteriori prescrizioni, ancorché non in contrasto con le limitazioni del presente articolo, vale quanto espresso nell'art. 6 LR 24/1985. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22.12.89.

Per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui art. 10 LR 24/1985, oltre a quanto ivi espresso e a quanto indicato all'art. 16, si prescrive, sia in ordine a tutte le nuove edificazioni, sia in ordine agli interventi sugli edifici esistenti:

- l'edificazione dovrà privilegiare forme planimetriche regolari (rettangolari) con tetto a due falde o quattro falde, materiali di tipo tradizionali (coppi in laterizio, intonaco civile, serramenti in legno);
- non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili in plastica, decorazioni e recinzioni in contrasto con le tradizioni locali;
- sono vietate le recinzioni del fondo se non costruite con pali di legno e staccionate, salvo quelle strettamente pertinenti agli edifici di abitazione per un massimo di 1500 mq.

---

## **7 ZONE DI SERVIZIO TERRITORIALE**

---

### **art. 32 ZONE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE TERRITORIALI**

Le zone di rispetto delle infrastrutture territoriali sono tutte quelle a protezione delle infrastrutture, (strade corsi, d'acqua e simili) esistenti sul territorio comunale, per consentire ogni e qualsiasi opera di manutenzione, ampliamento ed aggiornamento tecnologico.

Nelle zone di protezione assoluta, non può essere consentito alcun tipo di costruzione od intervento, che non sia strettamente relativo alle infrastrutture protette.

Valgono le prescrizioni di cui art. 27 LR 61/85.

Sono comprese nelle fasce di rispetto le zone a protezione delle opere al servizio degli acquedotti

(zone di tutela assoluta).

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua sono disciplinate da: TU. 25 luglio 1904 n. 523--R. 8 maggio 1904 n. 368.

In grafia di PRG sono indicate le zone di rispetto stradale, definite secondo il DL. 30.04.92 n. 285 e successivo regolamento di esecuzione e attuazioni con integrazioni e modifiche.

Eventuali discordanze tra il decreto e le tavole di PRG, sono risolte a favore del decreto.

Nel caso di esproprio di edifici di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area agricola adiacente.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, nelle zone boscate e sulle sponde dei laghi, dei fiumi, torrenti o canali, possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni di acqua o ad impianti di depurazione.

Sono sottoposte a vincolo paesistico, ai sensi della L. 431/85 le zone del territorio comunale che rientrano in quelle descritte dalla suddetta legge.

### **art. 33 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**

In tali fasce è esclusa l'edificazione di manufatti che comportino un'abituale e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla Delibera G.R.V. n. 1432 in data 31/5/2002 e successive modificazioni e integrazioni.

### **art. 34 ZONE A STANDARD PER URBANIZZAZIONE**

Sono zone a standard. quelle destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie all'adeguamento degli standard riferiti al tessuto edilizio esistente o di previsione.

Nel caso di aree soggette a obbligo di Piano Attuativo, esse dovranno essere ricavate all'interno del perimetro di zona.

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a standard secondari.

### **art. 35 ZONE OMOGENEE DI SERVIZIO URBANO**

Nelle zone a servizi, indicate in cartografia di PRG, la realizzazione delle previsioni di piano sarà determinata in sede di progettazione esecutiva.

La congruità ed idoneità delle singole attrezzature sono stabilite sulla base delle concrete esigenze rilevate in sede di progettazione esecutiva, previa delibera del Consiglio Comunale.

Tali zone sono riservate, pertanto, a interventi di interesse generale e collettivo.

È consentito l'inserimento dell'abitazione del custode, nella misura massima di mc. 500, per ogni attrezzatura o per ogni gruppo di attrezzature omogenee.

L'edificazione è consentita previa presentazione di un progetto planivolumetrico, con profili regolatori delle facciate, esteso all'intera zona, salva approvazione del Consiglio Comunale

### **art. 36 PARCO DIDATTICO DEL "BUSO DELLA RANA"**

Con simbologia di area per attrezzature di interesse collettivo di progetto n. 93 è indicato l'ambito della ex cava che costituisce naturale pertinenza della grotta carsica denominata "Buso della Rana".

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso alla totalità dell'ambito che preveda la riorganizzazione funzionale delle aree scoperte ad allestire percorsi didattici e ricostruzioni di ambienti a valenza archeologica.

Gli eventuali movimenti di terra, particolarmente nelle aree meno compromesse dall'attività estrattiva, dovranno essere sottoposti alla sorveglianza della Sovrintendenza dei beni archeologici.

A completamento e presidio dell'area potranno essere realizzate strutture edilizie per una cubatura massima di 1.200 mc con funzioni museali, didattiche, ricettive, di supporto tecnico all'attività speleologica, nonché residenziali limitatamente alla custodia dell'immobile e del sito per una quota

parte massima di mc. 500.

Tali strutture edilizie, di due piani fuori terra al massimo, dovranno essere collocate in posizione defilata rispetto all'imboccatura della grotta e dovranno preferibilmente essere concepite in volumi organici di dimensione e struttura compatibili con le architetture tradizionali del modello insediativo locale.

---

*Prescrizioni ulteriori introdotte in sede istruttoria*

---

**1.- Parere del Gruppo di esperti nominato per l'espletamento delle procedure concernenti la Valutazione di Incidenza connessa alle istruttorie di competenza della Direzione Urbanistica regionale.**

- La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, comprenda anche gli elaborati previsti dalla DGR n. 2803 del 4 ottobre relativa a "Guida metodologica - Procedure e modalità operative", con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
- La esecuzione di ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che "In caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale".
- Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche allo smaltimento dei rifiuti, alla raccolta e allo smaltimento delle acque reflue, nonché all'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al Sito protetto.
- I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti florofaunistiche presenti.
- Le misure per mitigare gli effetti dovuti alla previsione progettuale presentata debbono essere le seguenti, peraltro già indicate dalla valutazione di incidenza:
  - progettazione accurata dei sistemi di illuminazione con esclusione di fasci luminosi direzionali verticali e insegne luminose ad intermittenza;
  - realizzazione di tabelle con spiegazioni e norme di utilizzazione per i fruitori della grotta del "Buso della Rana", per impedire fenomeni di degrado dovuti ad incuria e abbandono di rifiuti, ecc..
- Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.
- Sia eseguito un monitoraggio preventivo entro l'area protetta (o nel perimetro esterno) per accertare gli attuali parametri inerenti le emissioni gassose, l'eventuale indice di rumorosità e di luminescenza nonché i parametri inerenti la falda acquifera.
- Sia programmato un sistema di monitoraggio, dopo la realizzazione degli interventi ed eseguito periodicamente, in modo da tenere sotto controllo tutte le emissioni (fumi, rumori, gas, illuminazione, acque reflue, ecc.) affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge.
- Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone.

**2.- Parere della Direzione regionale all'Ambiente e ai LL.PP. – Direzione geologia e ciclo dell'Acqua del 22.06.2005 prot. 454635/46.02.**

- La progettazione esecutiva degli interventi dovrà comunque essere confermata da specifiche puntuali analisi geologiche e geotecniche per quanto riguarda sia la realizzazione della struttura edificatoria prevista, sia la stabilità finale delle scarpate e dei pendii.
- Si ritiene necessario puntualizzare che i lavori di sistemazione nonché la realizzazione delle infrastrutture ed ogni altra attività nell'area devono essere condotti in modo da non modificare la morfologia della cavità denominata "Buso della Rana" e del suo ingresso.
- In considerazione inoltre della possibilità di afflusso di pubblico nell'area, il progetto dovrebbe contenere prescrizioni di sicurezza al fine di impedire l'ingresso alla grotta.

**3.- Parere del Servizio Forestale Regionale del 29.06.2005 prot. 470149/48.**

- Sterri e riporti dovranno essere effettuati preferibilmente in compenso sul posto; eventuali eccedenze di materiale escavato dovranno essere trasportate nelle discariche autorizzate o in altro luogo idoneo.
- Tutte le scarpate dovranno essere consolidate mediante le soluzioni tecniche previste in progetto, da intendersi estese ovunque fosse ritenuto necessario in corso d'opera.

*Tutte le superfici movimentate dovranno essere prontamente inerbite e rinverdite come previsto in progetto.*

- *Tutte le acque dovranno essere raccolte e condotte nei più vicini collettori naturali mediante appropriati interventi, senza provocare danni o erosioni ai suoli o formare ristagni; in alternativa, dovranno essere immesse nelle fognature pubbliche, ove consentito, o in vasca a tenuta. Rimane valido quanto previsto dalla vigente normativa, in materia di aree di protezione degli approvvigionamenti idro-potabili.*
- *Gli interventi a carico della vegetazione in loco, da ritenersi autorizzati ai sensi dell'art. 2 delle vigenti P.M.P.F., dovranno limitarsi all'eliminazione puntuale di soggetti arborei isolati o situati al margine delle aree boscate ivi presenti, filari e fasce alberate in scarpata, piccoli nuclei arboreo/arbustivi, rigorosamente circoscritti al ristretto ambito di cantiere. In particolare dovrà essere salvaguardato il tratto di scarpata boscata situata a monte dell'attuale ingresso alla grotta, escluso dai lavori. Si prescrive il rispetto della vegetazione limitrofa al cantiere e del bosco confinante ove presente.*

#### **4.- In merito alla variante urbanistica.**

- *L'edificio previsto all'interno dell'area, che risulta essere di mc. 1.200, dovrà essere opportunamente mimetizzato. Venga valutata l'opportunità di ridurre la volumetria al fine di un suo corretto inserimento nell'ambiente circostante. Comunque dovrà essere ridotta la volumetria destinata a residenza che è stata fissata in mc. 500.*
- *L'edificio dovrà avere come tipologia quella tipica della zona, con l'utilizzo di materiali tradizionali. Nel caso specifico, la muratura esterna dovrà essere in pietra o sassi; andrà esclusa l'intonacatura; la copertura dovrà essere in coppi, le grondaie dovranno essere a canale.*
- *Dovranno essere esclusi parcheggi, se non quelli per i portatori di handicap (vista la notevole pendenza della strada di accesso), nella misura di massimo due posti auto; andranno esclusi altri tipi di parcheggio destinati all'utenza dell'area.*
- *Andranno comunque esclusi i locali per la ristorazione.*
- *Gli standard esistenti a parcheggio ad ovest dovranno infine essere sistemati, realizzando quanto prima il passaggio pedonale protetto, nonché la passerella previsti nel preventivo di spesa, ma non realizzati nella prima fase.*

### **art. 37 SENTIERI E PERCORSI PEDONALI NELLE ZONE AGRICOLE**

I sentieri e i tratturi presenti nelle zone agricole, e segnati con apposita grafia in PRG, sono da riutilizzarsi come percorsi per il tempo libero.

Devono essere conservate e ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra, selciato, ciottolato, macadam ed altro); è vietata l'asfaltatura.

Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con inserimento di essenze locali.

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di ml 20.00 per lato, l'Amministrazione Comunale può espropriare, in seguito a progetto di intervento relativo ad un intero percorso, per destinare l'area alla creazione di spazi verdi attrezzati, a zone di sosta e ristoro, a belvedere e punti panoramici, alla piantumazione.

---

## **8 NORME TRANSITORIE E FINALI**

---

### **art. 38 ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le norme stesse, salvo che i lavori relativi siano iniziati ai sensi di quanto espresso dal RE e vengano completati entro il termine prescritto. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la concessione si intende decaduta per la parte non realizzata.

### **art. 39 NORME ABROGATE**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti norme.

## **art. 40 POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale e nel rispetto della vigente legislazione, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti norme, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e/o di pubblica utilità, ai sensi e con le modalità previste dall'art. 80 LR 61/85.

---

## **9 APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

---

Secondo direttive delibera GRV. n. 441 del 12 febbraio 1997.

---

### **Grotte**

*Per un raggio di 20 metri dalla grotta è fatto divieto, di massima, di modificare l'andamento del terreno, di tagliare e/o disboscare le essenze arboree presenti, ad esclusione delle operazioni necessarie per interventi fito-sanitari o per facilitare l'accesso alla grotta stessa.*

*È altresì vietato depositare all'esterno o all'interno materiali o cose o operare con interventi edilizi non finalizzati alla conservazione del bene.*

*Eventuali strutture per il ricovero di attrezzi o materiali per la visita sono da realizzare con materiale idoneo ad una efficace mitigazione ambientale e possibilmente di tipo amovibile.*

### **Prati piani a tagliapoggio**

*Nei prati piani a tagliapoggio bisogna non alterare l'andamento del terreno od intervenire con operazioni e coltivazioni agricole che possono compromettere la stabilità dei tagliapoggi; le eventuali manutenzioni delle masiere a tagliapoggio devono avvenire con materiali e tecniche della tradizione locale.*

*In questi ambiti sono da incentivare quelle coltivazioni agricole che non abbisognano -in forma estesa- di profondi movimenti di zolla (prato, vitigno, orto, ecc.).*

*Vanno salvaguardate le piante secolari di gelso, di noce, o di altre essenze tipiche.*

*È fatto divieto, di norma, di allargare e manomettere le strade poderali di accesso ai fondi.*

*Per le costruzioni di strutture a sostegno della conduzione del fondo, vanno preferite, quando possibile, soluzioni di tipo amovibile.*

### **Viabilità a percorso ambientale**

*Lungo il tracciato della viabilità a percorso ambientale sono da salvaguardare le opere d'arte di pregio, esistenti, nonché le essenze arboree secolari.*

*Ai margini della viabilità possono essere ricavati punti di sosta e di belvedere opportunamente attrezzati.*

*Vanno incentivate tutte quelle azioni tendenti alla buona sistemazione dei prati e dei giardini prospicienti il tracciato viario; di massima sono vietate le recinzioni dei fondi e/o dei fabbricati con soluzioni difformi dalla tradizione locale.*

*Per la zona artigianale di valle, posizionata in fregio al percorso viario -in sede di strumento attuativo o di permesso di costruire- va ricavata, ove possibile, una fascia alberata della profondità di ml 20. Tale fascia è computabile ai fini edificatori.*

*Ai margini del tracciato viario si consiglia la piantumazione di essenze singole e/o anche floreali.*

*Il fondo del percorso ambientale -per la parte di attraversamento del centro capoluogo- va sistemato, preferibilmente, con pavimentazione lapidea e/o con asfaltatura di tipo fonoassorbente.*

### **Sentieri per l'escursionismo**

*I sentieri per l'escursionismo, vanno recuperati alla percorribilità pedonale e ciclabile, utilizzando materiali e tecniche tradizionali.*

*Vanno salvaguardate -ed eventualmente infoltite- siepi, arbusti o piante presenti in fregio alla strada.*

*Vanno favoriti nuovi impianti arbustivo - floreali con essenze tipiche del luogo e ricavate aree di sosta opportunamente attrezzate.*

*Vanno, di norma, escluse nuove recinzioni con zoccolatura in cemento per i poderi adiacenti il tracciato viario.*

*Vanno convenientemente salvaguardate le opere d'arte quali: recinzioni lapidee storiche, muri a secco, attraversamenti o chiavi, capitelli devozionali, etc., eventualmente esistenti.*

*La sezione del tracciato stradale, di massima, deve essere mantenuta nella dimensione e con le pendenze attuali.*

### **Sorgenti, polle e fontane**

*Per le sorgenti, polle e fontane ubicate in zona agricola vale quanto disposto dal D.P.R. 24.05.88 n. 236.*

*Va escluso, nella stessa area, qualsiasi interventi di concimazione del terreno capace di alterare la qualità delle acque e fatto l'obbligo di allontanare le fonti di inquinamento, di qualsiasi natura, eventualmente presenti.*

### **Giardino di campagna**

*Nel giardino di campagna vanno favoriti tutti quegli interventi che tendono alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio vegetale esistente.*

*È fatto divieto di disboscare e/o modificare sostanzialmente l'andamento planimetrico del terreno vegetale.*

*Di norma, tutti gli interventi sui fabbricati e manufatti esistenti devono avvenire usando la tecnica del restauro filologico, per migliorare lo stato attuale.*

*Per le nuove costruzioni vale quanto disposto dalla L.R. 24/85 per le zone di tipo E2.*

### **Corsi d'acqua, ruscelli, torrenti di contesto naturalistico ambientale**

*I corsi d'acqua di contesto naturalistico ambientale, vanno salvaguardati, evitando tagli e disboscamenti indiscriminati della vegetazione ripariale; gli interventi di regimazione idraulica devono, di norma, utilizzare le tecniche della bioingegneria forestale.*

*Di massima non è consentita la loro copertura; eventuali attraversamenti sono da realizzarsi utilizzando materiali e tipi della tradizione locale.*

*È fatto divieto di sistemare in fregio al corso d'acqua discariche o depositi di materiali inerti.*

*Nella zona di attraversamento l'area produttiva di valle, sono ricavate -ove possibile- due fasce di rispetto dal torrente da sistemare con piantumazione arborea - arbustiva e della profondità pari a ml. 15 dalle due sponde.*

*Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono computabili per il calcolo della edificabilità per l'indice di copertura dei lotti.*

### **Ambito colturale a castagneto**

*In questi ambiti vanno favoriti:*

- *interventi di potatura e di risanamento dei castagni per recuperare le capacità produttive e contenere l'espansione della patologia fungina nota come "cancro del castagno";*
- *ripulitura del sottobosco con sfalcio della vegetazione erbosa allo scopo di agevolare la raccolta del frutto;*
- *innesto dei polloni di castagno selvatico con varietà di frutto di pregio;*
- *nuovi impianti di castagni con varietà di pregio;*
- *le potature devono ispirarsi a corrette tecniche agronomiche ed essere debitamente, se necessario, autorizzate laddove si eccedono i disposti limiti delle P.M.P.F. - L.R. 52/78..*

*È fatto divieto, di norma, di tagliare o estirpare le piante di castagno. se non per motivi fitosanitari.*

### **Ambito colturale ad ostrieto**

*In questi ambiti va favorita la crescita dell'orniello e della quercia.*

*Di norma è fatto divieto di operare con una ceduzione spinta, da evitarsi comunque nelle zone rade.*

*Al fine di bloccare l'insorgere di fenomeni degenerativi del soprassuolo, va aumentata la presenza di carpini bianchi e tigli.*

*Nelle zone più fertili va favorita la fustaia.*

### **Ambito colturale del querco-carpinetto e carpineto**

*In tali ambiti la gestione deve essere legata essenzialmente al mantenimento ed alla conservazione della composizione dendrologica e al mantenimento integrale del corredo floristico presente nel sotto bosco. Relativamente ai querco-carpineti è opportuno il governo a ceduo e intervenendo contestualmente con ripopolamenti di farnia con semina a piantagione.*

La gestione del ceduo per i carpineti deve essere, di massima, meno stressante del quercocarpineto.

### **Ambito colturale del rovereto**

L'ambito colturale del rovereto riveste alta valenza ambientale; pertanto, pur rimanendo governato a ceduo, particolare attenzione e tutela deve esserci per quelle parti del territorio boscato più esposte e visibili ed in particolare sulle creste e dorsali collinari e in prossimità di strade e corsi d'acqua.

---

Prescrizioni ulteriori introdotte con le delibere GRV. n. 2965 del 14 ottobre 2008 e n. 2966 del 14 ottobre 2008 che devono intendersi applicate a tutte le zone A (contrade sparse), alle zone C2/2 e C2/3, nonché all'ampliamento zona B2/5)

---

### **INCIDENZA SUL SITO NATURA 2000**

Si ritiene comunque di prescrivere quanto segue:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, contenga la relazione di screening o valutazione appropriata di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- i tempi di esecuzione dei lavori siano brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;
- durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

### **ZTO A – CONTRADE SPARSE**

Per le modifiche che si condividono si prescrive quanto segue:

- per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.S. o comunque individuati nelle restanti zone "contrade", siano fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni; la progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario; la presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E limitrofe alle ZTO A interessate;
- per tutti gli edifici di nuova edificazione e/o ampliamento, al fine di rendere in alcuni casi più decorose le zone interessate, è fatto comunque obbligo di eliminare, là dove possibile, le superfetazioni esistenti, quali terrazzi esterni, tettoie non legittime o legittimate, nonché adeguare le coperture, ecc .... ;
- è fatto obbligo di utilizzare materiali tipici/tradizionali, come pure le tipologie nonché le coperture in coppi a due falde. Sono vietate tettoie sporgenti dalla sagoma dell'edificio, andranno invece privilegiate logge rientranti;
- non sono ammissibili interventi su edifici, tettoie e quant'altro che non siano legittimi o legittimati; pertanto interventi previsti nella presente variante che non abbiano i requisiti appena citati, andranno stralciati e dovrà essere applicato quanto prevede la vigente normativa, nazionale e regionale in materia di abusi edilizi.

*Andrà precisato e prescritto che per gli eventuali edifici vincolati ex L. 1089/39, con decreto di vincolo, rispetto al grado di intervento assegnato prevale quanto previsto dal decreto di vincolo stesso. Sia per i suddetti edifici che relativamente a quelli vincolati ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4, 11 dell'ex legge 1089/39 e degli articoli 26 e 27 del R.D. 363/13 (trasfusi prima nel D.Lgs. 490/99 e poi nel D.Lgs. 42/04), dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.*

#### **ZONE AGRICOLE - FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO ART. 4 L.R. 24/1985.**

*In tale fattispecie non sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione e/o ampliamento degli edifici in quanto contrastanti con le finalità della legge che sono quelle del riutilizzo del patrimonio edilizio (anche in relazione alle disposizioni degli art. 3, primo comma, e 4 sempre primo comma, della L.R. 24/85) che va comunque considerato una risorsa.*

*Si prescrive:*

- *l'utilizzo degli edifici a seguito del cambio di destinazione d'uso deve essere conforme alle norme funzionali alle quali gli stessi vengono destinati;*
- *tutti gli edifici devono essere muniti delle opere igienico-sanitarie di adduzione e/o smaltimento delle acque conformi alle disposizioni di legge;*
- *ogni intervento dovrà comunque essere rivolto al rispetto dei caratteri storico-architettonici degli edifici, nonché al mantenimento e valorizzazione degli elementi ambientali e paesaggistici caratteristici del sito in esame e del suo intorno significativo;*
- *è appena il caso di ribadire che con la riconversione dei manufatti in parola viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento;*
- *si ritiene infine, allo scopo di scoraggiare possibili fenomeni speculativi, di imporre vincoli di non alienazione degli annessi rustici non più funzionali.*

#### **ZONE RESIDENZIALI**

*Per le modifiche che si condividono si prescrive quanto segue.*

- *Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.*
- *Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona.*
- *Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica sia rispetto alle tipologie degli edifici che soprattutto alla vicinanza dei Centri Storici o nuclei storici. Pertanto, si prescrive che le recinzioni fronte strada, muretti, accessi e quant'altro, dovranno essere eseguite con materiali locali.*

## SOMMARIO

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 ATTUAZIONE</b> .....	<b>1</b>
art. 1 DEFINIZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE .....	1
art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	1
art. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E COORDINAMENTO DEL P R G.....	1
art. 4 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	2
art. 5 RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	2
art. 6 DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....	3
<b>2 PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE</b> .....	<b>3</b>
art. 7 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	3
Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 1999.....	6
<b>3 ZONIZZAZIONE</b> .....	<b>6</b>
art. 8 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE .....	6
art. 9 NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE A - B – C .....	6
<b>4 ZONE RESIDENZIALI</b> .....	<b>7</b>
art. 10 ZONE A .....	7
art. 11 ZONE RESIDENZIALI B NORME GENERALI .....	7
art. 12 ZONE RESIDENZIALI B1 .....	8
art. 13 ZONE RESIDENZIALI B2.....	8
art. 14 ZONE RESIDENZIALI C1 .....	8
art. 15 ZONE RESIDENZIALI C2.....	9
art. 16 CONTRADE SPARSE - INDIVIDUAZIONE .....	10
art. 17 CONTRADE SPARSE - NORME GENERALI – DESTINAZIONI .....	10
art. 18 CONTRADE SPARSE TIPO A1 .....	12
art. 19 CONTRADE SPARSE TIPO A2 .....	12
<b>5 ZONE PRODUTTIVE</b> .....	<b>12</b>
art. 20 NORME COMUNI ALLE ZONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	12
art. 21 ZONE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE D1/1 DI COMPLETAMENTO .....	12
art. 22 ZONE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE D1/2 DI ESPANSIONE.....	13
art. 23 ZONE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE D1/3.....	13
art. 24 ZONE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE .....	14
<b>6 ZONE AGRICOLE ZTO E</b> .....	<b>14</b>
art. 25 DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE E .....	14
art. 26 ZONE AGRICOLE SILVO PASTORALI - E1 .....	14
Quadro del Piano Particolareggiato storico-paesistico "Il Castello".....	15
art. 27 ZONE AGRICOLE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA - E2 .....	15
art. 28 ZONE AGRICOLE NORMALI - E3 .....	15
art. 29 AREA OGGETTO DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (CONO VISUALE D.G.R.V. N. 1952 del 24/06/2003).....	15
art. 30 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA E .....	16
art. 31 NORME DI APPLICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE .....	16
<b>7 ZONE DI SERVIZIO TERRITORIALE</b> .....	<b>16</b>
art. 32 ZONE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE TERRITORIALI.....	16
art. 33 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI .....	17
art. 34 ZONE A STANDARD PER URBANIZZAZIONE .....	17
art. 35 ZONE OMOGENEE DI SERVIZIO URBANO .....	17
art. 36 PARCO DIDATTICO DEL "BUSO DELLA RANA" .....	17
Prescrizioni ulteriori introdotte in sede istruttoria .....	18
art. 37 SENTIERI E PERCORSI PEDONALI NELLE ZONE AGRICOLE .....	19
<b>8 NORME TRANSITORIE E FINALI</b> .....	<b>19</b>
art. 38 ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME .....	19

art. 39	NORME ABROGATE.....	19
art. 40	POTERI DI DEROGA .....	20
<b>9</b>	<b>APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>20</b>
	DGRV n. 441 del 12.02.1997.....	20
	Grotte.....	20
	Prati piani a tagliapoggio .....	20
	Viabilità a percorso ambientale.....	20
	Sentieri per l'escursionismo.....	20
	Sorgenti, polle e fontane.....	21
	Giardino di campagna.....	21
	Corsi d'acqua, ruscelli, torrenti di contesto naturalistico ambientale .....	21
	Ambito colturale a castagneto .....	21
	Ambito colturale ad ostrieto .....	21
	Ambito colturale del querco-carpineto e carpineto .....	21
	Ambito colturale del rovereto .....	22
	DGRV n. 2965 del 14 ottobre 2008 e n. 2966 del 14 ottobre 2008 .....	22
	Incidenza sul sito Natura 2000 .....	22
	ZTO A – Contrade sparse.....	22
	Zone agricole – Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo	
	art. 4 L.R. 24/1985.....	23
	Zone residenziali.....	23
	<b>SOMMARIO.....</b>	<b>24</b>