

COMUNE DI PEDEMONTE

(PROVINCIA DI VICENZA)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Normativa aggiornata con le deliberazioni di C.C.:

- n. 42 del 22 giugno 1990;
- n. 04 del 19 febbraio 1999;
- n. 08 del 23 febbraio 2000;
- n. 10 del 23 febbraio 2000;
- n. 4 del 12 febbraio 2001;
- n. 10 del 20 giugno 2002 – Variante n. 2/2002;
- n. 6 del 06.03.2002 e n. 8 del 15.03.2002 – Variante n. 1/2002 – DGR Veneto 2895 del 03.10.2003
- n. 29 del 18.10.2004 – Variante n. 1/2004 – DGR Veneto 1047 del 17.04.2007
- n. 16 del 21.06.2006 – art. 50 comma 4. – Variante n. 1/2006.
- n. 17 del 21.06.2006 – art. 50 comma 9. – Variante n. 2/2006.

TITOLO I

ART. 1 DEFINIZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.

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.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale, nonché le Leggi Regionali e Statali in vigore.

ART. 2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua a mezzo di interventi urbanistici attuativi (I.U.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.).

Il coordinamento temporale avviene a mezzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), il coordinamento intersoggettivo si attua attraverso l'istituto del comparto.

1. Quando è necessaria la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, prima della sua adozione sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Quando non è prevista la formazione di uno strumento urbanistico attuativo gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono subordinati al rilascio di concessione edilizia diretta nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

Il concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, **deve** stipulare apposita convenzione o atto d'obbligo col Comune per la realizzazione delle opere mancanti, salvo che tale impegno non rimanga a carico del Comune **in quanto previsto nel programma delle opere pubbliche**.

Con la concessione ad edificare il **Comune** può, sentito il parere della Commissione Edilizia, dettare particolari prescrizioni tipologiche ed estetiche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio esistente.

ART. 3 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:

1. i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a. il Piano Particolareggiato (P.P.);
- b. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- c. il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- d. il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.);

2. 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 Particolareggiato (P.P.) ed il Piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) possono essere adottati dal Consiglio Comunale anche su elaborati e studi proposti da privati e fatti propri dal Comune.

3. Piano di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell' art. 61 della legge Regionale 61/85.

ART. 4 RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL P.R.G.

1. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere rispetto al P.R.G., le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche previste purché nel rispetto della capienza massima consentita secondo quanto stabilito dall'art. 11 della L.R. 61/85.
2. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati i servizi primari nella misura di 8,5 mq/abitante; gli standards secondari sono già definiti e localizzati dal P.R.G. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista, le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.R.G.; In alternativa può essere corrisposto il relativo valore che viene determinato da apposita deliberazione Consiliare. Per gli interventi nella zona "A" di cui al successivo articolo 19 il P.R.G. ha già individuato le aree relative agli standards sia primari che secondari; in sede di strumento attuativo o in caso di rilascio di concessioni edilizie per interventi di demolizione-ricostruzione, ampliamento superiore al 20%, cambi di destinazioni d'uso e nuove costruzioni, i relativi standards saranno monetizzati.
3. La delimitazione nell'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinata con provvedimento del Consiglio Comunale anche contestuale con l'approvazione dello strumento attuativo secondo quanto stabilito dagli art. 15 o 16 della L.R. 61/85; l'estensione dell'area di intervento deve comunque permettere un razionale disegno infrastrutturale e la progettazione di insediamenti organici in rapporto all'ampiezza dell'intera area considerata.

ART. 5 PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, la organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee. Il Piano Particolareggiato è formato dagli elaborati di cui all'art. 12 della L.R. n. 61 del 27/6/85 ed è approvato con la procedura di cui all'art. 52 della stessa legge.

ART. 6 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO E PIANI DI RECUPERO

Nell'ambito dello strumento urbanistico generale sono individuate come zone di recupero quelle in cui per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Altre zone di recupero possono venire individuate o modificate con apposita deliberazione Consiliare anche in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

1. I Piani di Recupero di iniziativa pubblica sono approvati con la procedura prevista all'art. 52 della L.R. n.61 del 27/6/85 e sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dal Comune nei casi previsti dall'art. 28 comma 5 della legge n.457 del 5/8/1978.

2. I Piani di Recupero di iniziativa privata possono essere presentati a sensi dell'art. 60 L.R. n. 61 del 27/6/85 dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di degrado, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

ART. 7 LOTTIZZAZIONI

I Piani di Lottizzazione sono obbligatori per le zone destinate a nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

I Piani di Lottizzazione devono organicamente inquadrarsi nel disegno del Piano Regolatore Generale, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo i tempi di esecuzione del Piano suddetto. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che nelle fasi di attuazione non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

ART. 8 NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

La formazione dei Piani di Lottizzazione deve avvenire secondo quanto stabilito dalla legge Regionale 61/85.

I progetti di Lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- a. una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- b. una composizione edilizia razionalmente concepita e armonicamente inserita nell'ambiente;
- c. gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d. gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata può raggiungere il valore minimo di mt 5, conformata alle norme tecniche vigenti (n.2 corsie da mt. 2,5 ciascuna, oltre alle banchine e agli eventuali marciapiedi).

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini della applicazione delle presenti norme.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, in profondità non inferiore a ml. 3,00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,50; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di

veicolo. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti e tradotti nella convenzione, di cui all'art. 63 L.R. n. 61 del 27/6/85.

ART. 9 ALTRI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono e secondo quanto stabilito dalla legge Regionale 61/85.

ART. 10 COMPARTO

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo per edificare e costituenti una unità minima di intervento unitario.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto, i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabiliti da un Piano Urbanistico Attuativo o dal Programma Pluriennale di Attuazione, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati ove in particolare sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici. L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal Regolamento Edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. n. 61 del 27/6/85.

Per la formazione e attuazione del comparto vale quanto specificato dall'art. 62 della legge Regionale 61/85.

ART. 11 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il P.P.A. è uno strumento di coordinamento degli interventi pubblici e privati per una loro corretta ed equilibrata realizzazione nelle prospettive di sviluppo del Comune.

I contenuti e le modalità di redazione ed approvazione del P.P.A., sono disciplinati dall'art. 64 della legge Regionale 61/85.

TITOLO II

INDICI E DEFINIZIONI

ART. 12 INDICI URBANISTICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di P.R.G., vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

1. Elementi geometrici ed indici urbanistici;

1.1 superficie territoriale (S.T.)

È l'area ricadente in una stessa zona omogenea delimitata dal perimetro dello strumento urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

1.2 superficie fondiaria (S.F.)

È la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto. La S.F. va misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste in progetto.

1.3 superficie coperta (S.C.)

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, scale prive di copertura e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali con sbalzo fino a ml. 1,20.

Gli aggetti e gli sporti superiori a mt. 1.20 costituiscono superficie coperta. Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato.

1.4 indice di edificabilità territoriale (I.T.)

È il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

1.5 indice di edificabilità fondiaria (I.F.)

È il rapporto (mc/mq) tra volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

1.6 rapporto di copertura territoriale (R.C.T.)

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

1.7 rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.)

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ed esso corrispondente.

1.8 lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale zona di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad uso pubblico.

2. Indici territoriali

Gli indici territoriali si applicano solo in sede di strumento urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano gli indici fondiari; la applicazione dei primi esclude l'applicabilità dei secondi.

3. Densità edilizia massima

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita.

ART. 13. SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

1. Dalla entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
2. Le concessioni ad edificare determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.
 3. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici di zona.
La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
4. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo di inedificabilità sul terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricade in una stessa zona territoriale omogenea.

ART. 14 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

- 1.1 Volume del fabbricato definizione: il volume del solido compreso tra la quota minima e la quota massima incluse le logge per la parte rientrante eccedente ml. 1,20.
Non concorrono nel calcolo dei volumi: i volumi interrati, i portici e le gallerie di uso pubblico; i volumi tecnici come definiti nelle presenti norme; le coperture di parcheggio aperto in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a mt. 2.30 ; le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 41- sexies della L.S. 1150/'42 e succ. modificazioni, nei limiti ivi stabiliti e assoggettate a vincolo di destinazione d'uso.

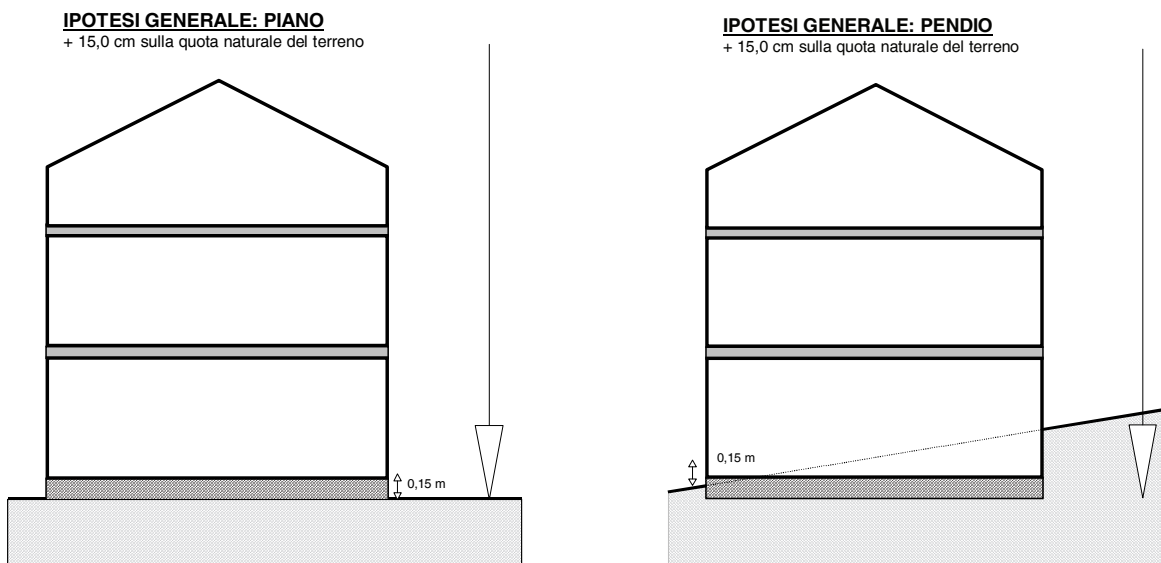
Si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature.

Elementi di calcolo.

Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

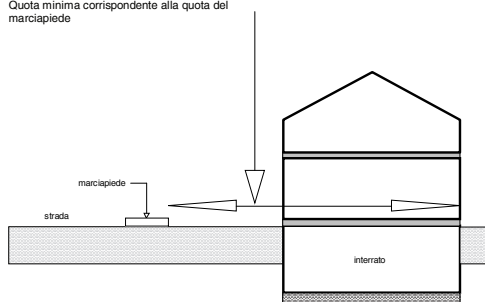
- a) quota minima: è la quota del pavimento riferita al piano abitabile o agibile di quota inferiore, con esclusione dei piani interrati ai sensi del punto 1.4/5 dell'art. 14 delle N.T.A.; di norma coincide con la quota della linea di terra definita dall'intersezione della parete dei prospetti con il piano del suolo naturale, misurata nel punto di minor quota, aumentata fino a 15 cm nel caso in cui non vi sia sottostante vano interrato

adeguamento alla DGR 1047 del 17.04.07



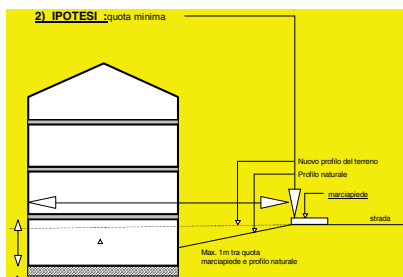
Fermo restando che la quota minima può sempre corrispondere con la quota del livello naturale come sopra definita, il **Responsabile dell'Ufficio** in presenza di documentate esigenze per una migliore edificazione che tenga conto dell'andamento planimetrico del terreno finalizzata a ridurre le opere di sbancamento, può autorizzare le seguenti quote minime in corrispondenza delle diverse fattispecie:

IPOTESI alternativa
Quota minima corrispondente alla quota del marciapiede

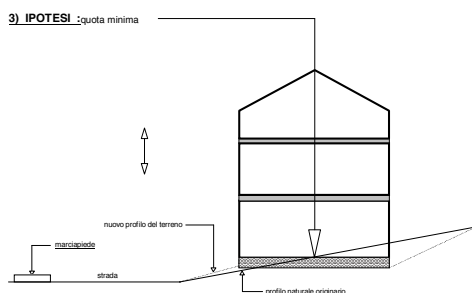


- 1) Nel caso di terreno pianeggiante (intendendo per pianeggiante una pendenza inferiore al 2% misurata a partire dal confine dello spazio pubblico esistente o previsto e fino alla fronte opposta a quella prospiciente) la quota minima può coincidere con quella del piano stradale misurato sulla mezzeria, o del piano del marciapiede se esistente o per il quale esiste già il progetto esecutivo quotato, aumentata di 15 cm nel caso in cui non vi sia sottostante vano interrato.
- 2) Nel caso di terreno in pendenza si verificano le seguenti situazioni:
 - l'edificio è posto a una quota inferiore rispetto alla strada: in questo caso la quota minima può coincidere con quella del piano stradale misurato sulla mezzeria, o del piano del marciapiede se esistente o per il quale esiste già il progetto esecutivo quotato, a

condizione che la differenza di quota con quella del livello naturale (misurata sulla fronte opposta a quella prospiciente) sia inferiore a 1,0 ml e sia contemporaneamente previsto il **riporto** di terreno vegetale **tra l'edificio e la strada** (fatti salvi eventuali percorsi per l'accesso a vani interrati). Per dislivelli maggiori l'eccedenza contribuisce a determinare la quota minima.



- 3) l'edificio è posto ad una quota superiore rispetto allo spazio pubblico e vengono effettuati lavori di scavo e di reinterro: in questo caso la quota minima può sempre coincidere con quella di pavimento riferita al piano abitabile o agibile di quota inferiore a condizione che il volume del reinterro (riferito all'ingombro del fabbricato) non superi quello dello sterro.



- b) quota massima: la quota massima è la linea formata dall'intersezione tra il parametro esterno di facciata, esclusi i timpani e l'intradosso del solaio di copertura. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento al punto medio del suo intradosso.

1.2 Volumi tecnici

Ai fini del calcolo dei volumi sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentirne l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto se non è agibile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le caldaie di ventilazione, il vano scale di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti ed i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

1.3 Sottotetti

Il sottotetto è una porzione di fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Si considera comunque agibile ai fini del calcolo del volume la porzione del sottotetto avente un'altezza minima di mt. 1.00, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura del sottotetto non sia assolutamente utilizzabile. Per la illuminazione e ventilazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernari con dimensione massima di cm. 60x60.

1.3 bis – Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi (L.R. 6 aprile 1999, n. 12)

a) Si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

b) Possono essere recuperati a fini abitativi i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media di m. 2,20 per i locali abitabili e per quelli adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni (l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1.60 per la relativa superficie utile);

- il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/6.

c) Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in tutte le Z.T.O. del P.R.G. devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde; non è ammesso spezzare una falda in due pendenze; sono invece ammessi abbaini e lucernari di modeste dimensioni (i relativi fori di apertura devono rispettare la tipologia e le dimensioni previste dalla scheda normativo progettuale "A-A1-6" di cui al punto 5 dell'art. 16 delle N.T.A., nonché il successivo punto "1.5 – Abbaini" del medesimo articolo).

d) Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78.

e) Gli interventi previsti dal precedente punto d) sono soggetti a concessione edilizia e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della Legge n. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

f) Gli interventi di cui al punto d) restano subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta alla ristrutturazione (vengono mantenute le possibilità di monetizzazione previste con deliberazione di C.C. n. 23 del 08.06.1991).

g) La disciplina del presente punto 1.3 bis delle N.T.A. prevale su quanto previsto dal Regolamento Edilizio, con particolare riferimento sul disposto dell'art. 88."

1.4 Costruzioni interrato e seminterrate

1. Il SIP dell'ULSS valuterà di volta in volta le deroghe richieste (tenendo conto della specifica destinazione d'uso dei locali e delle eventuali soluzioni tecnico-impiantistiche – es. isolamento termico, acustico, vespaio ventilato, ecc.-) e dettando prescrizioni vincolanti onde assicurare il benessere degli utilizzatori.

2. Ai fini della definizione dei parametri urbanistici (volume, altezze, distacchi) sono costruzioni interrato quelle con estradosso di copertura coincidenti o inferiori alla quota del terreno naturale, quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e ne sia ripristinata la copertura (prato con prato, cortile con cortile, ecc.): tali costruzioni sono generalmente ammesse nelle diverse Z.T.O. fino al limite di superficie massimo del 50% dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato principale al quale sono collegate, fatti salvi specifici divieti contenuti nelle N.T.A. del P.R.G.; tali costruzioni interrato non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone edificabili devono distare

almeno tre metri salvo allineamenti con edifici già esistenti a distanza inferiore: in sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico.

3. Sono ammesse anche bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 110.
4. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livellio del suolo ed esteticamente compatibili.
5. Per l'accesso ai locali interrati è consentita una rampa di accesso che per almeno 5 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.
6. Si considerano costruzioni interrate, ai fini delle presenti norme, le costruzioni pertinenziali in ampliamento a volumi esistenti, quando la quota dell'estradosso di copertura sia inferiore a quella stradale prospiciente e fungano da "riempitivo" tra fabbricato principale e muro di sostegno della strada..

1.5 Abbaini

È la porzione del sottotetto emergente dal piano della falda di copertura e forma un unico spazio con quello del sottotetto del quale costituisce parte integrante: conseguentemente per gli abbaini si applicano le disposizioni relative al computo volumetrico, ai requisiti di abitabilità e di agibilità stabiliti in via generale per i sottotetti.

È consentita la realizzazione di nuovi abbaini nel rispetto della tipologia locale e comunque conformi alle seguenti prescrizioni e caratteristiche:

- copertura a capanna, con due falde coincidenti nel colmo e linea di colmo orizzontale o leggermente spiovente verso il fronte;
- larghezza massima m. 1,60;
- altezza massima al colmo (emergente dal piano della falda di copertura) m. 1,60;
- pendenza massima delle falde di copertura (dell'abbaino): 45 gradi;

La superficie di copertura interessata dall'abbaino non può superare il 5% della superficie della falda di copertura sulla quale insiste. Gli abbaini di epoca recente vanno ricondotti alle caratteristiche sopra descritte.

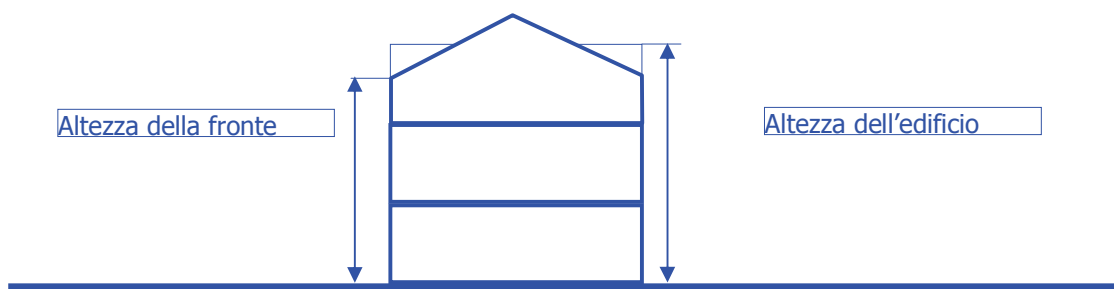
2. Altezze

2.1 Altezze del fabbricato e delle fronti

Per altezza del fabbricato si intende la misura corrispondente alla differenza tra la quota massima e la quota minima come definite al precedente punto 1.1.

Per altezza della fronte si intende l'altezza del fabbricato come prima definita ove però, qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale, l'altezza corrisponde alla quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale, esclusi i timpani. (fig.1)

Fig. 1 Altezza dell'edificio e altezza della fronte



2.2 Altezze interne

L'altezza interna va misurata sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio comprese eventuali travature a vista. Le altezze minime devono corrispondere a quelle previste dal R.E.

3. Distacco tra i fabbricati

Definizione: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti.

Si intendono antistanti (o fronteggianti) gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari alle pareti di altro edificio.

3.1 Disciplina

Salvo diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Z.T.O. nell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

Le distanze tra i fabbricati vanno osservate anche tra i corpi dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a mt. 6.

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 c.c. Nel caso di parete solo parzialmente finestrata, si considera finestrato il tratto di parete cieca che dista tre metri dal bordo delle finestre esistenti.

Quando le pareti non sono finestrate sono da osservare le disposizioni dettate dal codice civile. Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche possono stabilire, a sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2/4/1968, distanze dai confini e tra fabbricati diverse da quelle previste dalle presenti norme per le singole Z.T.O.

3.2 È di norma consentita la edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal codice civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini.

3.3 L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, destinati a ricoveri per animali, impone l'obbligo di prevedere distanze adeguate per la costruzione di nuovi edifici, in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili alla destinazione d'uso del manufatto in progetto. Le abitazioni devono distare almeno 25 ml. da concimaie, stalle ovili, porcili e pollai. tale distanza minima dovrà essere adeguatamente incrementata in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili. la distanza minima è ridotta a ml. 10, concimaie escluse, qualora gli annessi siano di pertinenza dell'abitazione della concessione. In caso di edifici preesistenti sarà ammessa parziale deroga alle distanze di cui sopra, con esclusione delle concimaie, purché siano adottate tutte le soluzioni possibili per limitare eventuali inconvenienti igienici e purché tali annessi siano di pertinenza dell'abitazione oggetto della ristrutturazione.

3.4 Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico, sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 2/ 4/1968, salva la necessità di rispettare gli allineamenti esistenti.

3.4 L'intervento di sopraelevazione del fabbricato puntualmente individuato con apposita grafia nella tav. 13.3.a di Piano, in località Carotte, è subordinato al consenso dei confinanti regolarmente registrato e trascritto.

4. Distanze dai confini

Definizione: è la distanza minima intercorrente tra ogni punto della superficie coperta ed i confini di proprietà.

I limiti delle zone per servizi vanno equiparati ai confini di proprietà.

4.1 Disciplina

Fatte salve particolari indicazioni relative alle diverse zone e quanto stabilito al successivo punto 4.3, la distanza dai confini non è inferiore alla metà dell'altezza del costruendo edificio con minimo di m. 5.00.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, purché le destinazioni riguardino strutture secondarie di servizio con esclusione della residenza.

4.2 Muri di contenimento: salvo il caso di scavi per realizzare rampe di accesso e locali interrati, eventuali muri di contenimento possono essere realizzati a confine di proprietà solo se non superiori a cm. 200 e nel rispetto degli indirizzi progettuali di cui al punto B_b1_3:possibili eccezioni sono ammesse nel caso di muro di contenimento a confine con uno spazio pubblico, da realizzarsi da parte dell'Ente competente. In ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.

4.3 Convenzioni: sono in genere ammesse distanze diverse dai confini di proprietà stabilite nelle presenti norme, previa convenzione tra i proprietari confinanti.

4.4 Poteri del **responsabile dell'Ufficio**: in sede di rilascio della concessione edilizia **responsabile dell'Ufficio**, su parere della Commissione Edilizia, può prescrivere distanze dai confini diverse (maggiori o inferiori) a quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona.

4.5 Pareti non finestrate: le distanze dai confini non si applicano nel caso che sul lotto confinante già esista o sia previsto altro edificio con pareti non finestrate verso il confine.

5. Distanza dalle strade

Definizione: è la minima distanza, che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il confine stradale come definito al punto 10 dell'art. 3 del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 285/'92 e succ. modifiche ed integrazioni).

Disciplina

5.1 Salve le particolari norme dettate per le varie Z.T.O., 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 a mt. 7.00; mt. 7.50 da strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00; mt. 10.00 da strade di larghezza superiore a mt. 15.00.

5.2 Fuori dal perimetro delle zone edificabili nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico si applicano le distanze di cui al precedente punto 5.1.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 285/'92 e succ. modifiche ed integrazioni)

5.3 Sono da osservare distanze superiori a quelle previste, o possono essere autorizzate distanze inferiori, purché nel rispetto della legislazione vigente, quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti, o quando la natura (morfologia) dei

luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte se non previe consistenti opere di sbancamento e a condizione non ne derivi danno alla circolazione. Per quanto riguarda in particolare l'autorizzazione di distanze inferiori, essa potrà applicarsi anche nel caso di costruzioni pertinenziali in ampliamento a volumi esistenti, quando la quota dell'estradosso di copertura sia inferiore a quella stradale prospiciente e sia sottoscritto un impegno a non richiedere indennizzo per le opere realizzate in caso di allargamento della sede stradale.
5.4 E' fatto sempre comunque salvo quanto prevede il Codice Civile.

6. Costruzioni pertinenziali

In eccezione agli indici di edificabilità e alle distanze dai confini previo consenso del confinante è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenza che ne siano carenti o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare le distanze tra fabbricati e pareti finestrate dettate dal codice civile e devono essere realizzate conformemente alle tipologie indicate negli indirizzi progettuali A.a4.1.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale e in via prioritaria deve essere a tal fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto.

Tali costruzioni non impongono il rispetto di particolari distacchi da parte delle costruzioni dei fondi finitimi.

È fatto salvo quanto stabilito dal D.M. 1/2/1986.

E' fatto sempre comunque salvo quanto prevede il Codice Civile.

7. Tettoie

In eccezione agli indici di edificabilità e alle distanze dai confini il Responsabile del servizio può autorizzare la costruzione di tettoie aperte su almeno due lati contigui. Tali costruzioni, di superficie coperta massima di 12,0mq per ciascuna unità abitativa e altezza media non superiore a m 2,50, devono essere realizzate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale e saranno impiegati materiali tradizionali con preferenza per il legno. Per le altre disposizioni valgono le indicazioni di cui al precedente punto 6.

E' fatto sempre comunque salvo quanto prevede il Codice Civile.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

ART. 15 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio Comunale, secondo la grafia del P.R.G. è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.) :

ZONA A : Centro Storico

ZONA B : Residenziale Esistente e di Completamento

ZONA C1 : Residenziale Intermedia di Espansione

ZONA C2 : Residenziale di Espansione

ZONA D1a: Artigianale di Completamento

ZONA D1b: Artigianale di Espansione

ZONA E : Agricola

ZONA F : Servizi ed Attrezzature

ART. 16 NORME COMUNI ALLE VARIE Z.T.O.

Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche, sono da valutare in conformità alla normativa prevista dal precedente articolo 15 e articolo 14.

1. Interventi su edifici esistenti

1.a Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Z.T.O. tranne che per la zona A, possono essere oggetto di interventi edilizi compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto degli indici di zona. Tutti i fabbricati residenziali esistenti ad eccezione di quelli con grado di tutela Restauro e Risanamento conservativo alla data di adozione della variante [1/2004 \(18.10.2004\)](#) possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito un aumento di volume massimo di 30 mc per esigenze igienicosanitarie o funzionali anche in deroga agli indici di zona.

1.b Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a-b-c-d- della legge n. 457 del 1978. Previa approvazione di strumento urbanistico attuativo è altresì consentita la possibilità di demolizione - ricostruzione secondo i parametri di zona, salvo che ciò non contrasti con rilevanti interessi urbanistici.

La demolizione è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico ed ambientale anche se non espressamente individuati.

2. Destinazioni d'uso

È la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso previste nelle singole zone territoriali omogenee e alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

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

a) residenza comprensiva di turismo e alberghi;

b) attività produttive;

c) agricola;

d) attività terziarie e servizi.

3. Movimenti terra per interventi edificatori

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia. Gli scavi di sbancamento devono comunque essere limitati e il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare la originaria fisionomia del terreno che deve essere immediatamente sistemato con cotica erbosa ed alberature adeguate. La disciplina generale di cui al precedente artt. 14 e 15 è sempre applicabile in tutte le Z.T.O.

4. Su tutto il territorio comunale, inoltre, devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 11 marzo 1988 “ Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce..” con particolare riferimento al punto G) che si riferisce alla stabilità dei pendii da valutare per un conveniente intorno delle aree prescelte per l'edificazione.

5. Indirizzi progettuali

Tutti gli interventi edilizi ammessi alle presenti norme debbono prioritariamente sempre concorrere al complessivo miglioramento dell'insediamento in riferimento a:

- impatto paesaggistico;
- funzionalità;
- costi insediativi.

Conseguentemente vengono allegate apposite **schede normative-progettuali** quali ausili progettuali al fine di orientare gli interventi ammissibili: le indicazioni e le prescrizioni contenute in tali schede prevalgono sulle altre norme di Piano. Modalità esecutive diverse, nei limiti della disciplina di zona, potranno essere concesse dal **Responsabile dell'Ufficio**, in presenza di specifiche situazioni non ammissibili ai casi trattati.

A) FABBRICATI				B) SPAZI ESTERNI		
a1. coperture	a2. forometria	a3. ampliamento	a4. autorim.	b1. muri	b2. mobilità	b3. spazi scoperti
1. falde di c.	1. abaco	1. sopraelev.	1. tipologie	1. recinzioni	1. marciapiedi	1. parcheggi
2. pendenze	2. porticati	2. planimetrici		2. coperture ingressi	2. strade	2. alberature
3. sporti	3. oscuri			3. muri di contenimento		
4. cornici di g.						
5. comignoli	5. davanzali-soglie.					
6. abbaini	6. poggiali					
7. composizione	7. pompeiane					
	8. scale est.					

ART. 17 NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

1. Destinazione d'uso

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private. Sono ammessi anche depositi all'aperto e laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Dalle zone residenziali sono comunque escluse tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona, e in particolare: industrie, macelli, ospedali, stalle, scuderie, allevamenti o lavorazioni comprese nella I^a classe dell'elenco delle industrie insalubri del D.M. in corso in base all'art. 216 del T.U.LL.SS.

2. Edifici preesistenti

2.a Gli edifici produttivi esistenti possono conservare la destinazione d'uso in atto nel rispetto delle norme contro l'inquinamento e di disciplina degli scarichi e purché non si tratti di attività insalubri di 1a classe, nel qual caso se ne dovrà prevedere l'allontanamento o il blocco. Nel caso di cambio del tipo di attività devono essere osservate le prescrizioni di cui il presente punto 1, è necessaria la preventiva concessione del **Comune** o e nuovo certificato di agibilità.

2.b Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona possono essere recuperati, per destinazioni d'uso ammesse, con intervento edilizio diretto nei limiti dell'indice fondiario e secondo le norme di zona.

2.c Sottotetti: possono essere recuperati a fini abitativi i volumi dei sottotetti esistenti che abbiano le caratteristiche di abitabilità prescritte dall'art. 14.1.3bis delle NTA :

ART. 18 ZONA "A" : CENTRI STORICI DI CAROTTE - CIECHI - LONGHI - MOLINO – QUADRI

1. Comprende la parte di territorio interessata da agglomerati edilizi che rivestono carattere storico architettonico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

3. L'indice di edificabilità territoriale ed il volume disponibile per ampliamenti, nuove edificazioni e trasformazioni d'uso è stabilito dalle tavole di progetto in scala 1: 500 e risulta:

Centro	Superficie territoriale Mq	Volume esistenti mc	mc/mq esistenti	Volume di progetto localizzato	I.T. di progetto	mc. complessivi di progetto	mc. residui
CAROTTE	22.800	29.400	1,3	7.400		41.040	

adeguamento alla DGR 1047 del 17.04.07

CIECHI	21.000	14.700	0,7	7.900		25.200	
LONGHI	57.000	32.500	0,6	6.812		45.600	
MOLINO	35.800	26.700	0,7	2.900		32.200	
QUADRI	2.000	1.800	0,9	1.000		3.600	

4. Gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle tavv. n. 10/2 e 10/3 e nelle allegate “Norme specifiche per la zona A” senza obbligo di preventivo Piano di Recupero: previo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle prescrizioni stabilite dall’art. 11 l.r. 61/’85 e succ. modifiche e integrazioni, sono consentite le seguenti modifiche:

- da categoria di intervento 3 a 4
- da categoria di intervento 4 a 5
- da categoria di intervento 5 a 6
- categoria 10 e 11 : la sagoma prevista può essere modificata fino al 10% della massima superficie realizzabile.

5. Nel centro storico di Carotte si prescrive altresì che:

- la fontana all’ingresso del centro abitato, indicata con asterisco nella planimetria scala 1 :500- Categorie di Intervento -, venga recuperata mediante un attento restauro;
- la nuova edificazione per autorimesse prevista all’inizio della frazione, indicata con asterisco nella planimetria scala 1 :500 - Categorie di Intervento -, sia possibilmente accorpata e l’edificazione avvenga con l’uso appropriato dei materiali e secondo le tipologie locali e alle schede normativo – progettuali.

ART. 19 ZONA A : CENTRI STORICI DI CASOTTO E SCALZERI

1. Per la zona “A” CASOTTO e SCALZERI il P.R.G. recepisce tutte le previsioni dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica vigenti e fatto salvo il vincolo cimiteriale vigente. Trovano, altresì, applicazione gli indirizzi progettuali di cui al precedente art. 16 punto 5.

Previo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle prescrizioni stabilite dall’art. 11 l.r. 61/’85 e succ. modifiche ed integrazioni, sono consentite le seguenti modifiche:

da categoria di intervento 3 a 4

da categoria di intervento 4 a 5

da categoria di intervento 5 a 6

categorie 10 e 11 : la sagoma prevista può essere modificata fino al 10% della massima superficie realizzabile.

ART. 20 ZONA “B” : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

È costituita da aree totalmente o parzialmente edificate. In questa zona il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. indice di edificabilità fondiaria:- I.F. = 1.5 mc/mq
2. altezza massima delle fronti del fabbricato:- H = m. 8,0
3. rapporto di copertura: - R.C. = 30%
4. distanza dai confini: - D.C. = H/2 con minimo di m. 5.00

5. distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10.00
6. tipologia edifici a schiera o a blocco isolato;
7. gli edifici esistenti possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione secondo i limiti di zona.
Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a-b-c-d della L. n. 457 del 1978;
8. viene richiamata la disciplina prevista dall'art. 17.

ART. 21 ZONA "C1" : RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE

È costituita da aree parzialmente edificate ubicate all'interno di zone residenziali in atto o con esse contigue. In questa zona il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. indice di edificabilità fondiaria:- I.F. = 1.2 mc/mq
2. altezza massima delle fronti del fabbricato: - H = m. 8,0
3. rapporto di copertura:- R.C. 30%
4. distanza dai confini: D.C. = H/2 con un minimo di m. 5.00
5. distacco tra edifici: D.E. = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10.00;
6. tipologia: gli edifici a schiera o a blocco isolato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. impianto volumetrico: il perimetro dell'edificio dovrà avere il lato maggiore parallelo alle curve di livello quando la pendenza del terreno sia superiore al 5%, fatta salva l'esigenza di adeguarsi all'orientamento dei fabbricati circostanti ;
 - b. involucro esterno:- copertura del corpo principale: a capanna con due falde coincidenti nel colmo, la linea di colmo dovrà inoltre essere parallela al lato maggiore dell'edificio e parallela alle curve di livello nella situazione richiamata al precedente punto a).; **al fine di migliorarne l'inserimento nell'ambiente circostante, il responsabile dell'ufficio potrà autorizzare una diversa tipologia di copertura purchè in conformità alle schede normativo-progettuali.**
7. viene richiamata la disciplina prevista dall'art. 17.

ART. 22 "C2" : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

È costituita dalle aree di espansione dell'edificato.

In questa zona il P.R.G. si attua esclusivamente con strumenti urbanistici attuativi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. indice di edificabilità territoriale:- I.T. = 1.00 mc/mq
2. altezza massima delle fronti del fabbricato:- H = m. 8,0
3. rapporto di copertura:- R.C. 30%
4. distanza dai confini: - D.C. = H/2 con un minimo di m. 5.00

5. distacco tra edifici:- D.E. = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10.00
6. tipologia: gli edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) impianto volumetrico: il perimetro dell'edificio dovrà avere il lato maggiore parallelo alle curve di livello;
 - b) involucro esterno:- copertura: a capanna con due falde coincidenti nel colmo, la linea del colmo dovrà inoltre essere parallela al lato maggiore dell'edificio e parallela alle curve di livello;
7. viene richiamata la disciplina prevista nell'art. 17.
8. Nuova zona residenziale di espansione, in località "Brancafora" : lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere redatto in conformità alle indicazioni riportate nella specifica planimetria allegata e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - i.t.: 0,6 mc/mq, contenuto al fine di consentire una edificazione coerente con le caratteristiche particolari della zona;
 - ambito territoriale di intervento: è quello unitario indicato nella planimetria; l'attuazione degli interventi potrà avvenire per stralci nelle due aree separate dalla strada comunale;
 - organizzazione: deve essere rispettata l'organizzazione degli spazi pubblici e privati, compresi i percorsi pedonali, fatte salvi i modesti adattamenti conseguenti all'esecuzione delle opere;
 - standards urbanistici: non inferiori alle superfici indicate in planimetria anche se superiori agli standards minimi di legge; lo strumento urbanistico attuativo potrà estendere la superficie a verde su quella a parcheggio purché la superficie a parcheggio non risulti inferiore a 3,5 mq./150 mc.;
 - tipologia edilizia: edifici uni-bifamiliari con possibilità di accorpamento per realizzare schiere comprendenti non più di 6 alloggi.
9. Nuova zona residenziale di espansione, in località "Molino (ex campo da calcio) " : l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è subordinato all'approvazione del progetto attuativo relativo ai nuovi impianti sportivi previsti nell'area ex-cava; l'attuazione degli interventi nella lottizzazione è subordinata al collaudo positivo del nuovo impianto sportivo.

ART. 23 ZONA "D1a" : ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

1. Comprende impianti produttivi in atto: è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 punto 2 delle presenti norme. Nella zona D1 localizzata a monte della località "Carotte" è ammesso unicamente l'ampliamento dell'attività esistente nel rispetto della normativa vigente.
 - a. rapporto di copertura fondiario:- 60% del lotto;
 - b. altezza massima del fabbricato: $H = 7$ mt. salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico-produttivo;
 - c. distanza dai confini: - D.C. = $H/2$ e mai inferiore a 5 mt.;

d. distacco tra edifici:- D.E. = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt., riducibili a 5 mt. qualora gli edifici sorgano nello stesso lotto e facciano parte della stessa unità produttiva;

e. distanza minima dal ciglio stradale: 10 mt.

2. Alberature

È obbligatoria la messa a dimora di arbusti, siepi o albero d'alto fusto appartenenti alla flora locale lungo le strade ed i confini di proprietà.

3. Recinzioni

Dovranno essere realizzate con rete metalliche e cancellate trasparenti con un'altezza massima di mt. 2.

4. Volume residenziale

È consentita l'edificazione per l'abitazione del proprietario/custode, di un volume massimo di 500 mc da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che quest'ultimo raggiunga una superficie di almeno 200 mq fatto salvo quanto precisato al successivo punto 4.1.

4.1 Previo strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona contrassegnata con la lett. "R", è ammessa l'individuazione dei lotti ove localizzare le attività produttive e ove concentrare la funzione residenziale, purchè la volumetria residenziale non superi quella produttiva.

5. Standards urbanistici

La superficie da destinare a parcheggi aperti al pubblico e a spazi pubblici attrezzati non può essere inferiore al 10% della superficie del lotto. La quota relativa agli spazi pubblici attrezzati può essere convertita in numerario nei limiti stabiliti dall'art. 25 della L.R. 61/85

ART. 24 ZONA "D1b" : ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

1. È destinata all'insediamento di nuove attività artigianali o Industriali; l'edificazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo con i seguenti indici e parametri:

a. rapporto di copertura fondiario:- 60% del lotto;

b. altezza massima del fabbricato: - H= 7 mt. salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico o produttivo;

c. distanza dai confini: - D.C. = H/2 e mai inferiore a mt. 5;

d. distacco tra edifici: - D.E. = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt.

e. distanza minima dal ciglio stradale: secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68.

2. Alberature

È obbligatoria la messa a dimora di arbusti, siepi o alberi di alto fusto appartenenti alla flora locale, lungo le strade ed i confini di proprietà.

3. Recinzioni

Dovranno essere realizzate con reti metalliche e cancellate trasparenti con un'altezza massima di mt. 2 .

4. Volume residenziale

È consentita l'edificazione per l'abitazione del proprietario/custode, di un volume massimo di 500 mc. da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che quest'ultimo raggiunga una superficie di almeno 200 mq. Il volume consentito può essere organizzato per un massimo di due unità abitative.

5. Standards urbanistici: la superficie da destinarsi a servizi non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

6. In località Quadri lo sviluppo della zona produttiva è subordinato al rispetto degli obblighi di legge sull'inquinamento e l'area a ridosso della zona C2 dovrà essere opportunamente schermata con alberature a protezione delle abitazioni.

ART. 25 ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI ESISTENTI

Vale quanto stabilito dalla L.R. 11/87.

ART. 26 ZONA "E" AGRICOLA

Sono considerate zone territoriali omogenee "E" le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività produttiva agricola comprendente : agricoltura, forestazione, attività agro-industriali, agriturismo, impianti di produzione intensiva agricola, ecc.

Nell'ambito del territorio agricolo, in relazione alla particolare conformazione dei luoghi ed alle attitudini produttive ai sensi della L.R. n. 24 del 1985, nella tavola 10/1 del P.R.G. sono individuate le seguenti sottozone:

E1: non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi residenziali: sono consentiti unicamente gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi volumi esistenti e non potranno superare una superficie coperta di mq 100 per ciascuna azienda: in via prioritaria è data preferenza per il recupero o la ricostruzione degli antichi manufatti di cui possa essere provata l'esistenza. La necessità per la realizzazione di nuovi annessi agricoli senza il recupero di quelli eventualmente esistenti deve essere supportata da apposita relazione illustrativa del miglioramento fondiario che si intende proseguire con particolare riferimento a:

- convenienza economica anche alla luce della localizzazione del centro aziendale;
- adeguatezza delle dimensioni richieste;
- idoneità tecnica, anche in riferimento all'impianto tipologico, del manufatto;

Sono vietati i seguenti interventi:

- a) apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale;
- b) riduzione a coltura dei terreni boschivi salvo il ripristino di colture un tempo praticate;
- c) movimenti di terreno, di qualsiasi natura, suscettibili di alterare l'ambiente;
- d) introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- e) uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada con conclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive;
- f) abbandono dei rifiuti;
- g) non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi e limitatamente alle pertinenze delle abitazioni.

E2: sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6, e 7 della L.R. 24/85 nel rispetto delle presenti norme; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici

preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

I limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici sono ridotti al 3% della superficie del fondo rustico; l'annesso rustico non dovrà distare più di 25 ml da eventuali altri annessi rustici e più di 50 ml da eventuali altre abitazioni. Tali limiti possono essere superati previa approvazione di un apposito Piano di sviluppo aziendale.

La necessità per la realizzazione di annessi agricoli deve essere supportata da apposita relazione illustrativa del miglioramento fondiario che si intende proseguire con particolare riferimento a:

- convenienza economica;
- adeguatezza delle dimensioni richieste;
- idoneità tecnica, anche con riferimento all'impianto tipologico, del manufatto.

E3: sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/'85 nel rispetto delle presenti norme. La nuova edificazione dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti di interesse ambientale limitrofi.

I limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici sono limitati al 3% della superficie del fondo. L'annesso rustico non dovrà distare più di 25 ml da eventuali altri annessi rustici e più di 50 ml da eventuali altre abitazioni. Tali limiti possono essere superati previa approvazione di un apposito Piano di sviluppo aziendale.

La necessità per la realizzazione di annessi agricoli deve essere supportata da apposita relazione illustrativa del miglioramento fondiario che si intende perseguire con particolare riferimento a:

- convenienza economica;
- adeguatezza delle dimensioni richieste;
- idoneità tecnica, anche con riferimento all'impianto tipologico, del manufatto.

Gli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti sono in via generale disciplinati dalla L.R. n. 24 del 1985, integrata dalle seguenti norme:

1. UBICAZIONE:

Gli annessi rustici, compresi i ricoveri per animali potranno essere realizzati in adiacenza con la residenza del proprietario-custode, a condizione che siano attuate le prescrizioni costruttive necessarie ad evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario previo parere dell'U.S.L. competente.

2. COMPUTO DEI VOLUMI:

Nel calcolo dei volumi consentiti dalla L.R. n. 24 del 1985 non vengono considerate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie.

3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI:

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. Distanze tra fabbricati: non inferiori a m. 10
- b. Distanza tra confini: non inferiori a m. 5
- c. Distanza da strade: come da D.M. 01.04.1968 n.1404.
- d. Altezza del fabbricato: massimo m.7.
- e. Tipologia edilizia e materiali: valgono le norme di cui all'art. 3 dell'All. 1 alle presenti N.T.A.

L'area a nord del fabbricato esistente del mappale 757 indicato con asterisco nella planimetria in scala 1 :5000 Progetto intero territorio comunale -, ricadente entro il vincolo idrogeologico, va mantenuta boscata con divieto di edificazione stante anche la notevole pendenza.

Gli interventi previsti dalla L.R. n. 24 del 1985 sugli edifici esistenti sono ammessi purché nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 dell'All. 1 alle presenti N.T.A.

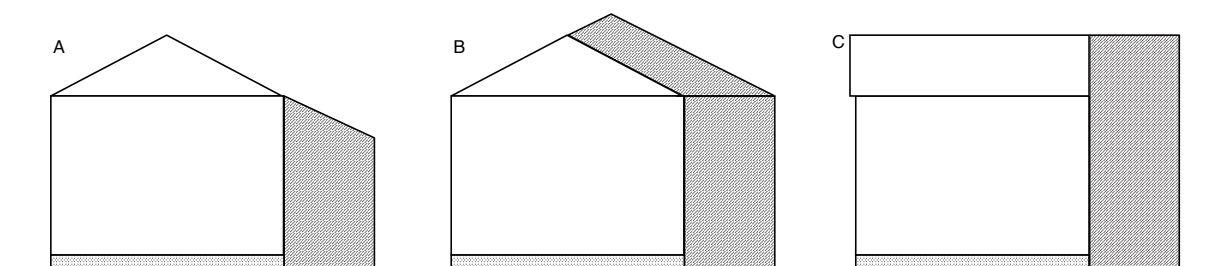
4. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo: per il fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo indicato con apposita simbologia nelle tavole di piano, situato in località Casotto, ai margini della frazione, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con recupero residenziale del volume pari al 50% del volume complessivo esistente (massimo mc. 650).
5. Per gli edifici utilizzati come residenza saltuaria in funzione della coltivazione del fondo di estensione pari ad almeno 2 ha o dei beni soggetti agli usi civici, è altresì consentito, al solo scopo di adeguamento igienico-sanitario, un ampliamento massimo di 20 mc. per ciascun fabbricato da realizzarsi in un unico corpo con lo stesso, con copertura in andamento a quella dell'edificio principale e nel rispetto delle tecniche e dei materiali di cui all'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione; per la copertura è ammesso l'impiego di tegole canadesi di colore rosso.

6. Edifici e manufatti meritevoli di conservazione

Nelle planimetrie di piano sono evidenziati i fabbricati che costituiscono memoria di antico insediamento montano; gli interventi ammessi sono quelli riportati nelle apposite schede nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) destinazioni d'uso : sono sempre ammesse le destinazioni consentite nelle aree agricole dalla vigente legislazione ; eventuali diverse destinazioni sono ammesse se previste nelle schede puntuali.
- b) Intervento ammesso sul volume esistente: per definizione e le modalità di intervento si rimanda alla disciplina di cui all'allegato n. 1 alle Norme Tecniche di Attuazione, per quanto non in contrasto con il presente articolo.
- c) Eventuale ampliamento planimetrico.

Il tipo "A" consiste nel prolungamento verso il basso, su un unico piano inclinato, di un'unica falda di copertura esistente. Il tipo "B" presuppone il prolungamento verso l'alto, su un unico piano inclinato, di un'unica falda di copertura esistente con conseguente traslazione del colmo. Il tipo "C" comporta l'ampliamento "longitudinale" dell'edificio nel rispetto dei seguenti schemi:



- d) Elementi da rimuovere, da riqualificare, osservazioni.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria devono prevedere la contestuale rimozione degli elementi in contrasto. Al contempo va prevista la riqualificazione degli elementi degradati meritevoli di conservazione.

Le osservazioni e le ulteriori indicazioni progettuali costituiscono riferimento obbligatorio per successivi interventi.

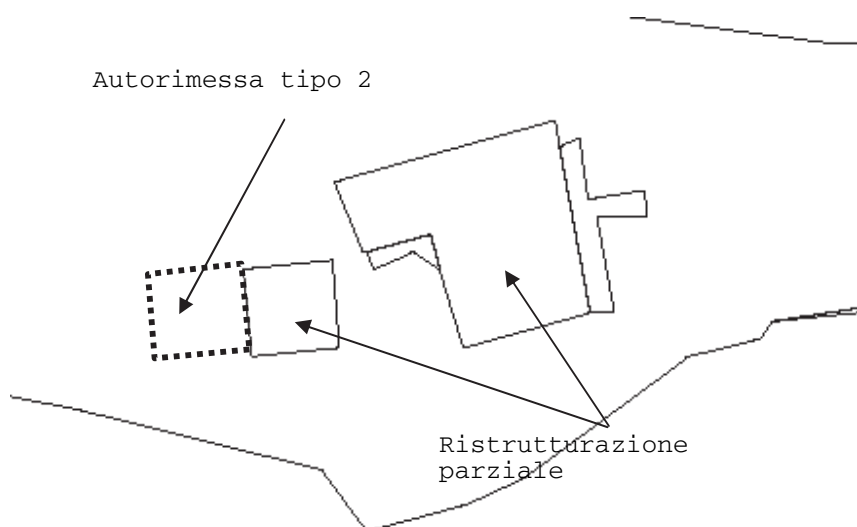
6.1 Calcare, trincee, grotte ed altre opere della Prima Guerre Mondiale: il recupero e la valorizzazione dei segni superstiti della Grande Guerra, così diffusi nel territorio montano, saranno oggetto di un programma specifico e unitario di recupero da approvarsi da parte del Comune, che ne consenta il censimento e la conoscenza, in quanto patrimonio storico, culturale e ambientale, valutandone la possibilità di inserirli nei “circuiti” (sentiero della pace, sentiero dei forti) trentini. Il Piano Unitario di Recupero dovrà comprendere i seguenti aspetti:

- a) Rilevazione dei siti;
- b) Recupero archeologico dei manufatti di valore;
- c) Eliminazione della vegetazione incombente;
- d) Realizzazione dei percorsi didattici e di aree attrezzate;
- e) Manutenzione delle strade militari.

Prima di quel programma sui manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi di recupero e consolidamento, previo nulla osta del Comune e degli Enti competenti alla loro tutela qualora previsto da legislazione specifica.

6.2 Interventi diversi possono essere ammessi, nel rispetto della disciplina di zone entro la quale ricadono i manufatti, previo strumento urbanistico attuativo.

6.3 Per l'edificio individuato nelle planimetrie di Piano (cava di Casotto) valgono le indicazioni di seguito precisate: sui volumi esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla categoria n. 3 “ristrutturazione edilizia parziale”, mentre l'ampliamento è finalizzato alla realizzazione di autorimesse di tipo 2 in riferimento alle schede normativo progettuali. L'ampliamento dovrà essere in linea con l'edificio esistente.



ART. 26 bis ZONA PER ALLEVAMENTI

Gli interventi in tale zona sono normati dagli artt. 6 e 9 della L.R. 24/85, integrati dalla seguenti modifiche:

è vietato l'allevamento di suini e avicunicolo;

non sono ammessi la destinazione e gli insediamenti agroindustriali.

Per eventuali costruzioni è obbligatoria la preventiva indagine geologica.

ART. 27 NORME COMUNI ALLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici e di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, piazze, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc.

I simboli contenuti nelle tavole del P.R.G. hanno carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso consentito, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento secondo quanto previsto dalla legge 1/78. Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli e associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in aree di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità della realizzazione dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di area ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale. Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che non rivestono carattere commerciale possono venire realizzate:

- a. come arredo ed accessorio di residenza od impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- b. come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di un'associazione;
- c. come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando venga stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti gli abbonamenti, ma non è consentito il rilascio di tessere annuali, elemento caratterizzante il punto b;
- d. come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.
Le attrezzature di cui al punto a vanno realizzate in zona residenziale o produttiva, secondo la destinazione principale; il rilascio della concessione è non oneroso. Le attrezzature di cui al punto b) vanno realizzate in zona residenziale, il rilascio della concessione è oneroso, non avendo previsto la Regione parametri a riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale. Le attrezzature di cui al punto c possono venire realizzate in zona a impianti o attrezzature pubbliche; il rilascio della concessione è non oneroso.

Le attrezzature vanno comunque realizzate nel rispetto degli indici e delle tipologie della zona. Nelle categorie di intervento di cui ai punti b,c,d, possono rientrare gli istituti scolastici di ogni ordine e grado.

ART. 28 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Parcheggi

Nelle tavole del P.R.G. sono delimitate aree specifiche da destinare a parcheggio anche con attrezzature di supporto. La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata per limitare all'indispensabile le alterazioni dello stato dei luoghi.

In posizione defilata possono essere realizzati impianti per la distribuzione dei carburanti o per il lavaggio macchine con relativi chioschi di servizio.

Per quanto riguarda l'ampia area a parcheggio prevista dal P.R.G. in località Ciechi, particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione dell'area al fine di contenere l'impatto che la realizzazione di tale struttura andrà a determinare sull'ambiente circostante vista la

particolare connotazione del sito. In particolare dovrà essere prevista la pavimentazione dell'area con lastre in pietra locale e/ elementi in cls autobloccanti nonché la piantumazione della stessa con essenze arboree d'alto fusto e/o arbustive tipiche della flora locale con funzione di mascheratura.

2. Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport

Le aree riservate ad attrezzature sportive sono destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva e i relativi servizi come : spogliatoi, docce, depositi attrezzi, ecc.

3. Aree a verde pubblico attrezzato.

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato devono essere sistemate a prato con adeguato numero di alberature, a parco e a giardino. In esse sono consentite unicamente costruzioni ad uso: servizi igienici, tettoie aperte locali per riunioni ed attrezzature per il gioco di bambini. Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 10% di superficie coperta, mt. 3 di altezza e devono rispettare le distanze riguardanti la zona "B".

ART. 28 bis AREA DI RIPRISTINO AMBIENTALE

Per ripristino ambientale si intende l'insieme delle azioni da esplicarsi al fine di ricostruire sull'area un assetto finale dei luoghi ordinato e funzionale alla salvaguardia dell'ambiente naturale e alla conservazione del suolo.

Il ripristino ambientale deve prevedere:

- a) la sistemazione idrogeologica, cioè la modellazione dei terreni atta ad evitare frane o ruscellamenti e le misure di protezione dei corpi idrici suscettibili di inquinamento;
- b) il risanamento paesaggistico, cioè la ricostruzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, attuata sia mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni circostanti, sia mediante il riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, preesistente, eventualmente insieme con altro con le stesse caratteristiche, seguito da semina o da piantumazione di specie vegetali analoghe a quelle preesistenti, anche commiste con altre a rapido accrescimento;
- c) è vietata qualsiasi edificazione che non sia relativa a strutture di protezione.
Il progetto di ripristino ambientale è attuato mediante uno studio particolareggiato da sottoporre all'esame degli organi competenti.

ART. 29 ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Le zone di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture territoriali esistenti o previste dal P.R.G. quali: strade, sorgenti, serbatoi idrici, corsi d'acqua, depuratori, cimiteri, monumenti.

In tali zone è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla struttura protetta.

Esse tuttavia concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.

Tale capacità può essere sfruttata con edificazione nelle zone omogenee confinanti, nel rispetto della presente normativa.

Nelle zone vincolate sono di norma consentite: colture agricole, strade di accesso e parchi a verde naturale attrezzato.

1. RISPETTO STRADALE

La fascia di rispetto stradale coincide con le distanze da osservare per le edificazioni previste dalle presenti norme.

Nelle aree asservite sono ammesse le costruzioni a servizio dell'infrastruttura protetta quali: impianti di distribuzione di carburanti, impianto di lavaggio rapidi. Sono inoltre consentite le realizzazioni di infrastrutture tecnologiche: acquedotto, fognature, elettrodotti, ecc.

2. RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. ha previsto un'area di rispetto cimiteriale che si estende fino ad un raggio variabile da m. 50 a m. 200, come indicato nelle tavole di progetto. Eventuali riduzioni del vincolo vigente sono disciplinate dalla legislazione vigente.

3. RISPETTO IDRAULICO

Nella fascia di rispetto idraulico dal ciglio dei torrenti e comunque dall'unghia verso campagna delle arginature si applicano le vigenti disposizioni di legge. Sono fatti salvi i disposti del D.P.R. 236/1988 art. 6 - e della legge 431/85. Per gli acquedotti valgono le norme di legge in materia.

Deve in ogni caso essere sentito il parere dell'Ufficio del Genio Civile. Dalle sorgenti va osservata la distanza di protezione di mt. 100 e dai serbatoi di ml. 15.

4. AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

In tale aree l'edificazione consentita dal P.R.G. è subordinata a preventivo nulla osta da parte delle autorità competenti. All'interno della delimitazione delle zone da sottoporre a vincolo ai fini della difesa del suolo e del relativo sistema idrogeologico e forestale riportato nelle tavole di piano ma esterne dalle aree soggette a vincolo idrogeologico, ogni intervento suscettibile di modificare l'assetto idrogeologico deve essere preceduto da specifica indagine geotecnica che certifichi la sicurezza dell'intervento stesso.

5. AREE A VERDE PRIVATO

Tali aree devono essere sistemate a parco, prato e giardino. L'indice fondiario massimo è di 0,001 mc/mq.

ART. 30 ATTIVITÀ DI CAVA

Per tali attività valgono le disposizioni della legge regionale n. 44 del 7.9.82.

ART. 31 MALGHE

Gli edifici e le strutture a servizio delle malghe possono essere oggetto di interventi manutentori, di risanamento, di ristrutturazione e di ampliamento per adeguare l'esistente alle esigenze produttive agricole ed alle necessità della famiglia colonica. Qualsiasi intervento deve però rispettare la originaria ubicazione dei fabbricati, la tipologia degli edifici, il sistema di recinzione e le dimensioni o ubicazioni degli spazi scoperti all'interno del complesso produttivo. Devono inoltre essere impiegati materiali che assicurino la massima omogeneità e conservazione del tipo originario. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso se non in seguito ad un piano economico generale per la gestione dei beni silvo pastorali del Comune **o della Regola di Casotto**. Nelle malghe è consentito l'esercizio di attività di agriturismo.

ART. 32 SENTIERI E PERCORSI PEDONALI

I sentieri presenti sono da riutilizzare anche come percorsi pedonali per il tempo libero e devono essere ripristinati mantenendo le pavimentazioni originali.

Eventuali recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali: siepi, muri in pietra, staccionate in legno.

Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 10 per lato, il Comune può espropriare in seguito ad un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di belvedere e punti panoramici, alla piantatura di macchie arboree in armonia con la flora circostante.

ART. 33 INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA

Con apposite grafie nelle tavole di progetto del P.R.G. sono individuate le aree per le quali, nella progettazione di ogni intervento edificatorio o nello strumento attuativo, è prescritta la preventiva indagine geologica-geotecnica che osservi tale possibilità. Tale obbligo è prescritto anche per le aree individuate nelle modifiche di Piano soggette a tale norma.

TITOLO IV

NORME FINALI

ART. 34 POTERI DI DEROGA

Andranno applicati i procedimenti e le disposizioni di cui al DPR n. 380/2001.

ART. 35 AGGIORNAMENTI

I rilievi della situazione di fatto, la individuazione di nuovi elementi soggetti a particolare tutela, sono completati o aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 36 LETTURA DEI GRAFICI

Qualora vi fosse divergenza tra i grafici del P.R.G. a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico a scala maggiore. Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme di attuazione.

I grafici e le prescrizioni puntuali indicate nelle schede illustrative della variante prevalgono sulla disciplina generale del P.R.G.

ART. 37 NORME ABROGATE

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

ALLEGATO 1 ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Norme particolari per le zone A: CAROTTE - CASOTTO - CIECHI - LONGHI - MOLINO – QUADRI - SCALZERI

Art. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito della zona "A" centri storici di Carotte – Casotto – Ciechi - Longhi - Molino - Quadri – Scalzeri sono disciplinati dalle norme di P.R.G. e dalle presenti norme specifiche.

Art. 2. INTERVENTI

1. NORME COMUNI

1.1 PARAMETRI EDILIZI

Non vengono indicati parametri edilizi generali in quanto gli ampliamenti e la nuova edificazione sono definiti in modo specifico nelle singole categorie di intervento.

In particolare, ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.M. 2/4/1968 n.1444, poiché il piano definisce in modo dettagliato e con previsione planovolumetriche gli interventi consentiti, le distanze da osservare da spazi pubblici e privati e i distacchi tra fabbricati sono quelli risultanti dalle tavole di progetto.

Qualora la edificazione consentita interessi più proprietà, ciascun proprietario deve estendere l'intervento edilizio fino al confine o attuarlo nel rispetto della disciplina generale sui distacchi dai confini e dai fabbricati stabilita dal P.R.G.

Gli interventi di ampliamento e la nuova edificazione previsti nelle tavole di piano sono da considerarsi come limite massimo realizzabile.

1.2 ALTEZZA DEI LOCALI

In mancanza di specifiche disposizioni nelle singole categorie di intervento vanno osservate le seguenti norme:

- a) le sopraelevazioni e gli ampliamenti devono rispettare la metrica di facciata e se necessario le altezze interne dell'edificio esistente;
- b) le nuove costruzioni devono rispettare le norme del R.E. ;
- c) l'altezza media interna dei locali da ricavare nel sottotetto per l'uso abitativo è quella prevista dal RE.
- d) nel caso di locali già abitabili possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti anche nel caso di cambio di destinazioni d'uso.

Per i piani esistenti di edifici già abitabili è sempre consentito, ad esclusione degli edifici assoggettati a intervento di:

- "Restauro",
- "Risanamento Conservativo",
- "Ristrutturazione parziale"
- "Demolizione",

la traslazione dei solai e conseguentemente dei fori finalizzata all'ottenimento di un'altezza interna netta di 2,55 ml. Il Comune può determinare l'ambito minimo di

intervento affinché non risulti alterata la metrica di facciata dell'edificio nella sua interezza.

1.3 ALLINEAMENTI

Nelle tavole di progetto del P.R.G. sono indicati eventuali allineamenti di colmo e di gronda da rispettare nel caso di sopraelevazioni dell'edificio. In ogni caso l'indicazione di allineamento prevale sulle previsioni delle categorie di intervento; è comunque consentita una altezza inferiore a quella massima prevista.

ALTEZZA MASSIMA

Ove tale altezza è indicata nella planimetria di piano, la relativa quota 0 è stabilita in sede di rilascio della concessione edilizia sul punto indicato da apposito cartiglio nella planimetria stessa che corrisponde alla quota del terreno naturale o del marciapiede.

1.4 INSTALLAZIONE DI ASCENSORI E MONTACARICHI

L'installazione di ascensori e montacarichi ed altri servizi tecnologici all'interno degli edifici esistenti può essere consentito a condizione che non venga modificata la copertura o alterata la metrica di facciata.

1.5 AREE DI RELAZIONE

Le aree di relazione individuate con apposita simbologia devono essere sistemate in modo da garantire il transito pedonale.

Le superfici di calpestio devono essere lastrate in pietra a spacco tipica del luogo o mantenute allo stato naturale con manto erboso o pietrisco [fatta salva la possibilità dell'impiego di materiali di arredo come da indirizzi progettuali B – b2 – 1.2.](#)

È in ogni caso vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione o gli accessi dalla viabilità.

Per le corti private che non facciano parte di percorsi colleganti spazi pubblici, è ammessa la chiusura con catenelle, grigliati metallici di altezza massima di mt. 1.20 o siepi sempreverdi.

1.6 AREE VERDI PRIVATE

Le aree scoperte, ai fini della conservazione dell'ambiente devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali o il riordino degli esistenti. Eventuali nuove recinzioni, , potranno essere realizzate soltanto con tecniche e materiali congruenti con specificità dell'insediamento tradizionale: sono in ogni caso vietate le recinzioni in muratura con zoccolo di altezza superiore a cm 50; sono invece consentiti muri in pietra o sasso a vista fino ad un'altezza massima di mt 1.50.

All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenze che ne siano [carenti o sprovviste ai sensi della L. 122/89](#) Tali costruzioni devono essere possibilmente accorpate col fabbricato principale, rispettare le distanze tra i fabbricati prevista dal c.c. o da altre norme primarie, [essere realizzate](#)

conformemente alle tipologie indicate negli indirizzi progettuali A.a4.1, avere una superficie massima di 25 mq, falde di copertura con andamento e pendenza uguale a quella degli edifici residenziali circostanti, componenti cromatiche come al punto 5 dell'art. 3.

Per quanto non in contrasto con le presenti norme si richiama il punto A4.1 "Fabbricati, autorimesse, tipologie" di cui agli indirizzi progettuali allegati alle N.T.A. stesse. Per le distanze dalle strade si fa riferimento al punto 5 dell'art. 14 delle N.T.A..

Nel caso di contemporanea richiesta di edificazioni di autorimesse su lotti confinanti è prescritto l'obbligo della costruzione in aderenza salvo motivi di carattere orografici e di confine.

1.7 AMBITO DI RIMODELLAZIONE PLANOALTIMETRICA

All'interno dei centri di Scalzeri e Longhi, sono indicati gli ambiti di rimodellazione planoaltimetrica ai quali si applica la seguente disciplina:

- la modifica dell'andamento planialtimetrico del suolo è assoggettata a progetto unitario esteso all'intero ambito riportato nelle planimetrie di Piano, volto a ridurre le differenze di quota con il terreno circostante, esistenti o previste; tale progetto redatto su specifica indagine geotecnica ed approvato dalle autorità preposte, dovrà altresì garantire una maggior sicurezza degli insediamenti esistenti. Le murature di contenimento ripristinate o variate dovranno essere rivestite in sasso in analogia a quelle tradizionali del luogo.
- Prima dell'approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento dei muri di contenimento esistenti, adottando tecniche coerenti, nonché gli interventi per la messa in sicurezza degli insediamenti esistenti indicati o autorizzati dalle autorità preposte.

2. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici e gli interventi edilizi all'interno della zona territoriale omogenea "A" sono come di seguito classificati

CLASSE "A" : comprende edifici che assumono rilevante importanza nel contesto del centro per pregi di carattere architettonico e ambientale. Sono ammessi gli interventi [volti al restauro e al risanamento conservativo](#).

CLASSE "B" : comprende edifici di valore ambientale che contribuiscono alla formazione dell'impianto originario del centro la cui presenza è documentata fin dal 1850: rientrano in queste categorie anche case di epoca successiva ma riconducibili, per tipologia edilizia e tecniche di costruzione, all'edificazione tradizionale; ogni intervento deve quindi tendere al miglioramento del manufatto nel rispetto delle caratteristiche originarie. Sono consentiti gli interventi [fino a comprendere la ristrutturazione edilizia parziale](#).

CLASSE "C" : comprende edifici o parte di essi con destinazione d'uso attuale non residenziale che necessitano di una riqualificazione complessiva che ne recuperi dove possibile le potenzialità abitative; gli interventi edilizi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche tipologiche compatibilmente con le eventuali nuove destinazioni d'uso previste. Sono consentiti gli interventi [fino a comprendere la ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero della tipologia edilizia tradizionale e al ripristino degli elementi architettonici originari](#)

CLASSE "D" : comprende principalmente edifici realizzati dopo il 1946 riedificati nella maggior parte dei casi nell'ambito originario della casa rurale preesistente. Gli interventi

devono tendere al recupero della tipologia edilizia tradizionale e al ripristino degli elementi architettonici originari. Sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia

CLASSE "E" : comprende interventi di nuova edificazione isolata o in aderenza a schiera esistenti, con vincolo tipologico. Sono consentiti gli interventi di ampliamento volumetrico o di nuova edificazione in conformità alle indicazioni riportate in cartografia.

CLASSE "F" : comprende volumi edilizi in contrasto con l'ambiente la cui demolizione si rende necessaria per il ripristino di migliori condizioni igienico-funzionali. Sono consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

3. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

3.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 3.

3.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 3.

3.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Costituiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 3.

3.4 RISANAMENTO STRUTTURALE

Costituiscono interventi risanamento strutturale, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio anche con modifica dell'impianto distributivo interno al

limitato scopo di assicurare adeguate condizioni di salubrità nonché per dotare i singoli locali di idonee superfici utili. Sono consentite lievi modifiche delle quote dei solai ad esclusione delle volte che dovranno essere conservate e restaurate. E' consentita la traslazione dei fori di facciata e dei solai, nel caso di edifici con altezze minime interne inferiori a m 2,50 per consentire un'altezza interna massima di m 2,50 nel rispetto degli allineamenti della copertura come indicato nella planimetria di progetto e nel rispetto della destinazione d'uso originaria. Gli interventi dovranno comunque rispettare le disposizioni del D.M. 9 giugno 1999.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 3.

3.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia parziale, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ammessi quelli fino allo svuotamento dell'edificio; sull'involucro esterno sono consentiti solo gli interventi di risanamento conservativo; nella ricostruzione deve essere salvaguardata la metrica di facciata esistente salvi gli adeguamenti previsti dall'art. 3. Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

3.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. L'edificio ristrutturato dovrà uniformarsi alla tipologia edilizia tradizionale della contrada.

3.6 SOSTITUZIONE EDILIZIA

Costituiscono interventi di sostituzione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente meglio integrato con il tessuto storico. Tali interventi comprendono demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente mentre la sagoma potrà essere modificata in conseguenza ad uno spostamento non superiore al 30% del volume esistente. Qualora la sostituzione sia finalizzata alla realizzazione di volumi pertinenziali da destinare ad autorimessa, la relativa tipologia dovrà rispettare le indicazioni riportate in cartografia con riferimento alle schede normative progettuali A.a4.1.

3.7 NUOVA EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO

Sono interventi di nuova costruzione che si aggregano all'edificio esistente rendendolo più funzionale o aumentando la sua capacità ricettiva. Sul volume esistente sono ammessi gli interventi di cui alla relativa categoria di intervento mentre la specifica tipologia di ampliamento (in senso verticale, in pianta od entrambi) è puntualmente precisata nelle tavole di Piano.

3.8 NUOVA EDIFICAZIONE

Costituisce intervento di nuova edificazione la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati diversi da quelli precedentemente indicati.

3.9 ALTEZZA DEI LOCALI

In mancanza di specifiche disposizioni nelle singole categorie di intervento vanno osservate le seguenti norme:

- a) le sopraelevazioni e gli ampliamenti devono rispettare la metrica di facciata e, se necessario, le altezze interne dell'edificio esistente;
- b) le nuove costruzioni devono rispettare le norme del R.E. ;
- c) l'altezza media interna dei locali da ricavare nel sottotetto per l'uso abitativo è quella prevista dalle N.T.A.;
- d) nel caso di locali già abitabili possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti anche nel caso di cambio di destinazioni d'uso.

3.10 CONSERVAZIONE ED ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE

3.10.1 Per interventi di adeguamento delle altezze interne si intendono quelli volti a conseguire altezze interne dei vani abitabili più consone a moderne condizioni igienico-sanitarie o più adeguate alle mutate condizioni d'uso, senza incremento della superficie utile e nel rispetto del disposto del DM Sanità 9 giugno 1999.

3.10.2 Conservazione dell'altezza interna. E' ammessa la conservazione delle preesistenti altezze interne qualora inferiori a 2,70m, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (edifici di classe A o B) e a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con l'impiego dei solai con travi a vista e successivamente con una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili e con la possibilità di un'efficace ventilazione naturale, favorita da riscontri d'aria trasversale, dalla tipologia e dimensioni delle finestre, e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Al fine di preservare la metrica di facciata delle fronti edilizie originarie, per i locali già abitabili la cui altezza sia inferiore a 2,55 m (misurata sottotrave nel caso di solaio con travi a vista) è comunque ammesso il conseguimento dell'altezza interna netta fino a 2,55m nel rispetto della destinazione d'uso originaria.

Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2,20 m fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi.

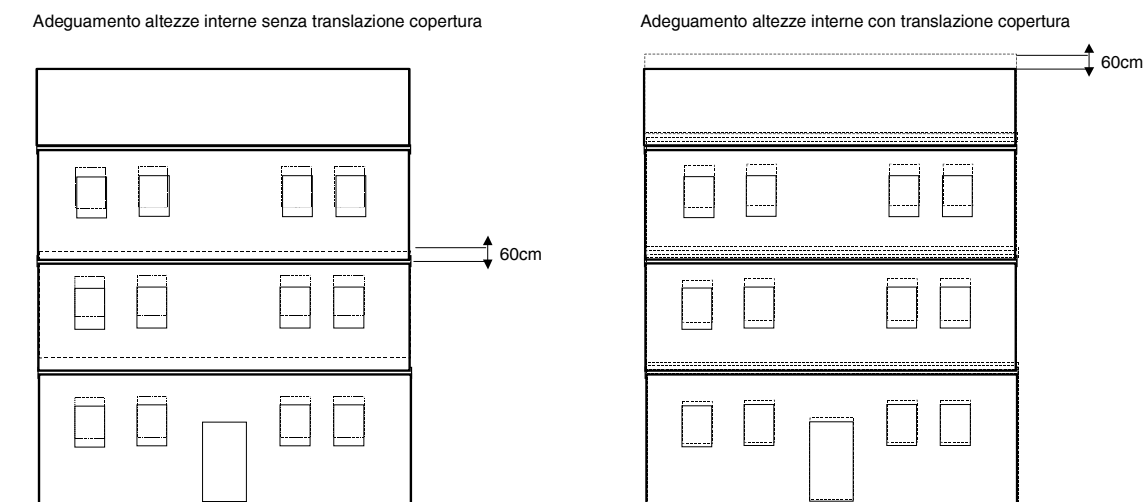
L'applicazione della L.R. 21/96 non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari e deve rispettare eventuali condizioni o allineamenti indicati dal Piano.

3.10.3 Adeguamento dell'altezza interna a quella dell'edificio residenziale adiacente. Per i locali originariamente non abitabili per i quali si prevede la trasformazione in residenza, le altezze interne da conseguire vanno rapportate a quelle dell'edificio residenziale del quale costituiscono ampliamento o che sia adiacente e tipologicamente coerente, con un minimo di m 2,55.

3.10.4 Modalità di adeguamento delle altezze interne

L'adeguamento delle altezze interne, nei limiti della presente disciplina può avvenire con le seguenti modalità:

- a) all'interno dell'involucro esistente – con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie – nei seguenti casi:
 - siano prescritti allineamenti della copertura;
 - siano apposte specifiche prescrizioni nell'intervento;
 - intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;
 - intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;
- b) negli altri casi, con traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60cm con conservazione delle pendenze originarie.



**IN RELAZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE ASSEGNATO AGLI EDIFICI
ESISTENTI E ALLA NUOVA EDIFICAZIONE CONSENTITA VENGONO INDICATE
LE SEGUENTI CATEGORIE DI INTERVENTO:**

1. CATEGORIA DI INTERVENTO “1” RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interessati edifici, chiese, palazzi o manufatti che assumono rilevante importanza nel contesto del centro per pregi di carattere architettonico e ambientale.

Interventi ammessi:

- 1.1 manutenzione ordinaria
- 1.2 manutenzione straordinaria
- 1.3 restauro e risanamento conservativo

2. CATEGORIA DI INTERVENTO “2” RISANAMENTO STRUTTURALE

Sono interessati edifici che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto sostanzialmente inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e gli elementi decorativi originari.

Interventi ammessi:

- 2.1 manutenzione ordinaria
- 2.2 manutenzione straordinaria
- 2.3 restauro e risanamento conservativo
- 2.4 risanamento strutturale

3. CATEGORIA DI INTERVENTO “3” RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Sono interessati edifici che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico e la metrica di facciata.

Interventi ammessi:

- 3.1 manutenzione ordinaria
- 3.2 manutenzione straordinaria
- 3.3 restauro e risanamento conservativo
- 3.4 risanamento strutturale
- 3.5 ristrutturazione parziale

4. CATEGORIA DI INTERVENTO “4” RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Vi sono assoggettati edifici realizzati dopo il 1946, riedificati nella maggior parte dei casi nell'ambito originario della casa rurale preesistente; sono inoltre interessati annessi rustici che fanno parte del tessuto edilizio storico per i quali è prevista una riqualificazione complessiva che ne recuperi le potenzialità ad uso abitativo.

Interventi ammessi:

- 4.1 Manutenzione ordinaria
- 4.2 Manutenzione straordinaria
- 3.5 Restauro e risanamento conservativo
- 4.3 risanamento strutturale
- 4.4 Ristrutturazione parziale

4.5 Ristrutturazione edilizia

È ammesso l'ampliamento del volume nei casi in cui le planimetrie di progetto prevedono l'allineamento di gronda.

Il tamponamento o la realizzazione di nuove aperture, necessarie per l'adeguamento igienico funzionale, devono essere realizzate nel rispetto, per quanto possibile, degli allineamenti dei fori esistenti.

5. CATEGORIA DI INTERVENTO "5" SOSTITUZIONE EDILIZIA

Vi sono assoggettati edifici non facenti parte del tessuto storico originario realizzati generalmente dopo il 1946, e privi di valore architettonico o ambientale per i quali è prevista una riqualificazione complessiva.

Interventi ammessi:

- 5.1 Manutenzione ordinaria
- 5.2 Manutenzione straordinaria
- 5.3 Restauro e risanamento conservativo
- 5.4 risanamento strutturale
- 5.5 Ristrutturazione parziale
- 5.6 Ristrutturazione edilizia
- 5.7 Sostituzione edilizia

Nelle tavole di Piano sono riportate le specificazioni dell'intervento ammesso.

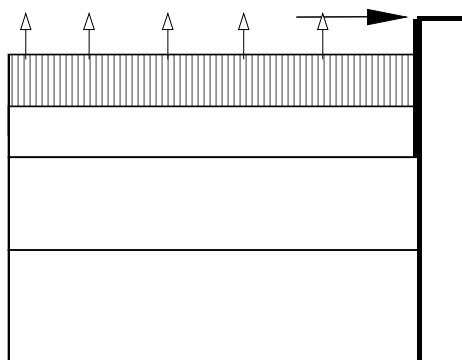
Nelle tavole di Piano sono riportate le specificazioni dell'intervento ammesso.

6. CATEGORIA DI INTERVENTO "6" AMPLIAMENTO DEL VOLUME ESISTENTE MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE

6.1 Si definiscono interventi di ampliamento del volume esistente quelli di nuova edificazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale dell'edificio con le seguenti modalità:

- Ampliamento del sottotetto esistente: nel rispetto degli indirizzi progettuali schema A.a3.1.2;
- Creazione del sottotetto : nel rispetto degli indirizzi progettuali schema A.a3.1.1;
- Nuova realizzazione dell'ultimo piano: nel rispetto degli indirizzi progettuali schema A.a3.1.3;
- Ampliamento dell'ultimo piano: nel rispetto degli indirizzi progettuali schema A.a3.1.4;

▨ - allineamento della copertura



- Allineamento della copertura :

Si definiscono interventi di allineamento della copertura quelli volti alla sopraelevazione della

copertura esistente o di una sua parte, fino al limite della copertura precisato dal P.R.G. Per quanto non diversamente disposto da indicazioni puntuali valgono le condizioni stabilite per gli interventi di sopraelevazione.

6.2 In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

Involucro esterno

È prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione o in senso longitudinale nel caso di ampliamento planimetrico al fine di evitare “riseghe”.

Prospetto ed aperture esterne

È richiesto l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti o originari se ripristinati.

Elementi interni non strutturali

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.

Elementi strutturali

È consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale nel rispetto delle indicazioni riportate in cartografia e degli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto.

Volume massimo ammissibile

In assenza di diverse indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto, il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO “7” AMPLIAMENTO IN ADERENZA

Tale categoria comprende interventi di ampliamento in aderenza agli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie indicate nelle tavole di piano:

1. prolungamento della falda di copertura. Schede normativo progettuali: A.a3.2.1;
2. spostamento del colmo e prolungamento della falda di copertura. Schede normativo progettuali: A.a3.2.2;
3. Estensione in senso longitudinale. Schede normativo progettuali: A.a3.2.3;

Interventi ammessi:

ampliamento o nuova edificazione: la costruzione da realizzare in aderenza agli edifici esistenti, deve conformarsi per struttura e tipologia all'edificio adiacente o a quelli di categoria “2” della contrada e rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) ambito: la tavola di progetto definisce la superficie coperta dell'edificio;

b) allineamento orizzontale: il nuovo edificio deve adeguarsi alla linea di gronda dell'edificio contiguo esistente come indicato nella tavola di progetto, diversamente può avere un'altezza massima di m. 7,50.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 3.

Analogamente devono essere rispettati gli allineamenti dei piani esistenti nel limite di un'altezza interna minima di 2,55 ml.

8 CATEGORIA DI INTERVENTO "8" NUOVA EDIFICAZIONE ISOLATA

8.1 Tale categoria comprende interventi di nuova edificazione isolata.

8.2 Il nuovo edificio deve rispettare le seguenti prescrizioni:

a) ambito: la tavola di progetto definisce la superficie coperta dell'edificio; per favorire il miglior inserimento dell'edificio nel contesto esistente, è ammessa una traslazione rispetto all'ambito indicato, interessando una superficie non superiore al 10% di quella massima realizzabile;

b) allineamento orizzontale: il nuovo edificio deve mantenere in pianta l'allineamento prescritto nella tavola di progetto;

c) l'altezza massima ed il massimo volume edificabile è indicato nelle tavole di progetto.

d) copertura: una o due falde con pendenza conforme a quella degli edifici circostanti.

Gli interventi di nuova edificazione devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 3.

9. CATEGORIA DI INTERVENTO "9" NUOVA EDIFICAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO PRESCRITTA.

9.1 Tale categoria comprende interventi di nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse.

Interventi ammessi:

9.2 Le nuove autorimesse devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) tipologia: le nuove autorimesse dovranno essere realizzate secondo il tipo prescritto nelle tavole di progetto:

tipo "a": coperto a due falde coincidenti nel colmo (scheda normativo progettuale A.a4.1.2)

tipo "b": coperto a una falda (scheda normativo progettuale A.a4.1.1);

tipo "c": autorimessa interrata compreso il tamponamento delle piattaforme indicate nelle tavole di piano (scheda normativo progettuale A.a4.1.3).

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 3.

Qualora vi siano evidenti difficoltà a rispettare le tipologie previste per la necessità di adeguarsi all'andamento del terreno o per il dislivello tra la quota di imposta dell'edificio principale e la strada, il responsabile dell'Ufficio può autorizzare diverse modalità di copertura per favorire un miglior inserimento dell'edificio nel contesto dell'edificato e dell'ambiente circostante.

10. CATEGORIA DI INTERVENTO "10" DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Sono interessati edifici o loro parti o manufatti precari in contrasto con l'ambiente. Interventi ammessi:

10.1 manutenzione ordinaria e straordinaria;

10.2 demolizione senza ricostruzione.

SUBORDINAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti edifici la cui proprietà comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

TABELLA DI CORRISPONDENZA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Ai fini dell'applicazione delle categorie di intervento rappresentate nelle tavole di Piano, valgono le seguenti tabelle di corrispondenza: la trasposizione su supporto numerico delle indicazioni cartografiche con conseguente ridefinizione delle categorie di intervento nel rispetto della tabella di corrispondenza, costituisce variante ai sensi dell'art. 50, IV comma lett.i della L.R. 61/'85 e successive modifiche ed integrazioni.

Categoria di intervento P. di R. Scalzeri e Casotto rappresentate in cartografia originaria		Corrispondenti definizioni della Variante 2004 per tutte le zone A	
1.	Restauro	1	Restauro e risanamento conservativo
2.	Risanamento Conservativo	2	Risanamento strutturale
3.	Ristrutturazione parziale	3	Ristrutturazione parziale + ampliamento con sopraelevazione 6.1/6.2
4.	Ristrutturazione parziale	3	Ristrutturazione parziale + ampliamento con sopraelevazione 6.4
5.	Ristrutturazione globale	4	Ristrutturazione edilizia
6.	Ristrutturazione globale	4	Ristrutturazione edilizia + ampliamento con sopraelevazione 6.1/6.2
7.	Ristrutturazione globale	4	Ristrutturazione edilizia + ampliamento con sopraelevazione 6.4
8.	Demolizione e ricostruzione	5	Sostituzione edilizia
9.	Demolizione senza ricostruzione	10	Demolizione senza ricostruzione
10.	Nuova edificazione in aderenza	7.1	Nuova edificazione in aderenza – scheda normativa: A.a3.2.1
11.	Nuova edificazione in aderenza	7.2	Nuova edificazione in aderenza – scheda normativa: A.a3.2.2
12.	Nuova edificazione in aderenza	7.3	Nuova edificazione in aderenza – scheda normativa: A.a3.2.3
13.	Autorimesse interrato	9	Nuova edificazione per autorimesse scheda normativa A.a4.1.3
14.	Nuova edificazione	8	Nuova edificazione isolata
Categoria di intervento rappresentate in cartografia originaria nei centri storici di Carotte - Ciechi - Longhi - Molino – Quadri		Corrispondenti definizioni della Variante 2004 per tutte le zone A	
1.	Restauro	1	Restauro e risanamento conservativo
2.	Risanamento Conservativo	2	Risanamento strutturale
3.	Ristrutturazione parziale e sopraelevazione	3	Ristrutturazione parziale + ampliamento con sopraelevazione 6.1/6.2/6.4
4.	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso	3	Ristrutturazione parziale + 6.3 (ove c'è)
5.	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e sopraelevazione	3	Ristrutturazione parziale + ampliamento con sopraelevazione 6.1/6.2/6.4
6.	Ristrutturazione globale con destinazione d'uso vincolata	4	Ristrutturazione edilizia
7.	Ristrutturazione globale	4	Ristrutturazione edilizia
8.	Ristrutturazione globale e sopraelevazione	5	Ristrutturazione edilizia + ampliamento con sopraelevazione 6.1/6.2/6.4
9.	Ampliamento e nuova edificazione in aderenza	7.1 7.2 7.3	Nuova edificazione in aderenza – scheda normativa: A.a3.2.1/A.a3.2.2 /A.a3.2.3
10.	Nuova edificazione isolata	8	Nuova edificazione isolata
11.	Nuova edificazione con destinazione d'uso prescritta	9	Nuova edificazione per autorimesse scheda normativa A.a4.1.1 A.a4.1.2 A.a4.1.3
12.	Demolizione senza ricostruzione	10	Demolizione senza ricostruzione

Art. 3 MODALITÀ COSTRUTTIVE-TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI

Per gli edifici classificati nelle categorie di intervento e compatibilmente con esse, gli interventi edilizi devono adeguarsi alle seguenti tecniche di intervento e materiali. **Il responsabile dell'Ufficio** può disporre l'applicazione di modalità costruttive e tecniche diverse da quelle previste dal presente articolo purché finalizzate ad una più razionale esecuzione dell'intervento e nel rispetto delle schede normative progettuali.

1. STRUTTURE VERTICALI

1.1 Definizione: sono costituiti dalle murature portanti principali e secondarie e da tutte le strutture verticali aventi funzione statica.

1.2 Caratteri originali: murature portanti in pietra a spacco a vista o con intonaco grezzo.

1.3 Interventi: oltre alle opere di consolidamento delle strutture murarie con iniezioni di cemento o di resine e alle opere di isolamento termico o acustico, sulla struttura verticale che presenta le caratteristiche originali potranno essere effettuati i seguenti interventi:

- a) murature portanti perimetrali in pietra a vista: rabboccatura delle fughe;
- b) murature portanti perimetrali con intonaco grezzo: risanamento o ripristino con intonaco grezzo gettato a cazzuola;
- c) murature portanti lesionate ed obsolescenti: tutte le opere di consolidamento o la demolizione e la ricostruzione con caratteristiche analoghe a quelle originali.

2. STRUTTURE ORIZZONTALI

2.1 Definizione: sono costituite dalle volte, dai solai e dalla copertura;

2.2 Caratteri originali: volte a botte e a crociera in mattoni, solai con orditura primaria in travi lignee con impalcato in tavole, copertura a capanna con struttura primaria e secondaria in travi lignee, sottomanto in tavelle o tavole e manto in coppi; sulla facciata anteriore e posteriore cornice in oggetto con travetti (moralì) e sottomanto in tavelle o in tavole.

2.3.1 Interventi: oltre alle opere di irrigidimento, rinforzo e sostituzione parziale dei manufatti con elementi usati in modo da non alterarne i caratteri originali, sulle strutture orizzontali potranno essere effettuati i seguenti interventi:

- a) volta a botte o a crociera: restauro con rabboccatura delle fughe;
- b) solai: travi lignee e impalcato in tavole; ad esclusione dei fabbricati di categorie "A", è ammessa la realizzazione di solai in muratura qualora fosse necessario consolidare l'edificio oggetto di intervento;
- c) copertura: a capanna con struttura principale e secondaria in travi e moralì lignee;
- d) manto di copertura in coppi o tegole;
- e) sottomanto in tavelle;
- f) cornice anteriore e posteriore del coperto in oggetto con travetti o travi e sottomanto in tavole o tavelle.

2.3.2 Per gli interventi di ampliamento laterale o nuova edificazione isolata:

- a) copertura: a capanna con pendenze conformi a quelle degli edifici confinanti;
- b) manto di copertura in analogia a quelle confinanti o in coppi;
- c) cornice anteriore e posteriore del coperto con sporgenza analoga a quella con la quale si raccorda o non superiore a cm. 100;

d) cornici laterali in allineamento a quelle con le quali si raccordano o non superiori a cm. 80.

3. INVOLUCRO ESTERNO - APERTURE

3.1 Definizione: sono costituite dalle aperture praticate nei muri esterni: finestre, balconi, porte, portoni e aperture dei fienili.

3.2 Caratteri originari:

- finestre: hanno dimensioni rettangolari con larghezza (L) uguale o inferiore a cm. 90 e altezza (H) compresa fra m. 100 e m. 120; le finestre del sottotetto presentano L invariata e H compresa fra m. 50 e m. 70;
- porte: hanno la luce di dimensioni rettangolari con L maggiore o uguale a cm. 90 e H maggiore o uguale a cm. 190;
- aperture degli annessi rustici: presentano in genere al piano terra dimensioni inferiori alla residenza mentre il fienile ha una apertura a tutta facciata.

3.3 Interventi:

3.3.1 Gli interventi sulle aperture esistenti e le nuove aperture devono essere realizzati in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico dell'edificio tenendo conto dei moduli dimensionali allegati ed inoltre:

a) finestre: è consentito l'ampliamento delle aperture fino ad una dimensione massima di L=90 cm. e H=120 cm. per esigenze igienico-abitative; nuove aperture potranno essere realizzate con le stesse caratteristiche dimensionali di quelle esistenti purché non alterino l'unitarietà del prospetto.

b) porte: restauro o ripristino in allineamento alle finestre in posizione originaria. Nuove aperture potranno essere realizzate in allineamento e con le stesse caratteristiche dimensionali di quelle esistenti.

c) aperture degli annessi rustici: restauro o ripristino delle aperture a tutta facciata, se previsto dalle categorie di intervento.

d) aperture per vetrine: allineamento verticale alle aperture delle finestre; altezza minima dal suolo cm. 60 con mantenimento della muratura sottostante.

e) aperture per autorimesse: allineamento verticale alle aperture delle finestre.

3.3.2 Per gli interventi di nuova edificazione isolata e per gli ampliamenti le aperture devono essere progettate in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico dell'edificio e nel rispetto dei moduli dimensionali allegati.

4. COLLEGAMENTI VERTICALI ESTERNI

4.1 Definizione: sono costituiti dalle scale esterne.

4.2 Caratteri originari: scale esterne di accesso al piano rialzato: a una rampa in massello di pietra, con sottostante apertura che consente l'accesso al piano terra;

4.3 Interventi:

4.3.1 scale esterne esistenti: restauro o ripristino con materiali e forme originarie;

4.3.2 negli interventi di ampliamento laterale è permessa la realizzazione di scale esterne di accesso al piano rialzato con materiali e forme analoghe a quelle presenti negli edifici originari. Sono vietate le scale esterne di collegamento dei vari piani.

5. ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI

Sono costituiti da fumaioli, ballatoi, grondaie e pluviali, serramenti, intonaci e componenti cromatiche.

5.1 FUMAIOLI

5.1.1 Definizione: parti del camino sporgenti dal tetto.

5.1.2 Caratteri originari: strutture in mattoni intonacati a sezione quadrata o rettangolare con copertura in coppi a due falde, posti generalmente in corrispondenza delle murature perimetrali.

5.1.3 Interventi: mantenimento e ripristino dei fumaioli originali; i nuovi dovranno essere realizzati con materiali e forme che non contrastino con quelle originarie.

5.2 BALLATOI - POGGIOLI

5.2.1 Definizione: strutture orizzontali esterne a sbalzo dalla facciata.

5.2.2 Caratteri originari: struttura orizzontale in travi a sbalzo, con impalcato in tavole e parapetti in legno con montanti fissati alla trave di sporto della copertura, pannelli di chiusura in listelli di legno.

5.2.3 Interventi: i ballatoi ed i poggioli che presentano le caratteristiche originarie devono essere mantenuti e ripristinati con materiali originari.

È ammessa la realizzazione di nuovi ballatoi e poggioli di forma, dimensione e materiali analoghi ai manufatti originari.

5.3 GRONDAIE E PLUVIALI

5.3.1 Definizione: canali di raccolta e scarico delle acque meteoriche.

5.3.2 Caratteri originari: grondaie originariamente in lamiera.

5.3.3 Interventi: le grondaie ed i pluviali dovranno essere in lamiera o in rame rispettivamente a sezione semicircolare e circolare.

5.4 SERRAMENTI

5.4.1 Definizione: strutture mobili interne o esterne di chiusura delle aperture quali oscuri, finestre, porte, portoni.

5.4.2 Caratteri originari: oscuri a due ante in legno a struttura incrociata; finestre a due ante in legno a specchiatura; porte e portoni in legno.

5.4.3 Interventi: oscuri in legno, a due ante in tavole a struttura incrociata od oscuri a libro; finestre in legno ad una o due ante; porte e portoni in legno. Ad esclusione dei fabbricati di categoria "A", nel caso di interventi che interessino tutti i fori di una stessa fronte, sono ammessi serramenti ipo "pvc" bianco se i serramenti originari erano in legno verniciato di bianco e in "pvc" serigrafato legno se quelli originari erano di colore legno. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, gli avvolgibili e le serrande.

5.5 INTONACI ESTERNI

5.5.1 Definizione: rivestimenti in malta della superficie esterna dell'edificio.

5.5.2 Caratteri originari: malta costituita da impasto di sabbie locali, calce spenta ed acqua.

5.5.3 Interventi: nel caso di sostituzione di intonaci deteriorati o di realizzazioni di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche malta bastarda, frattazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura.

Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere utilizzati nel restauro di edifici di particolare valore storico ed artistico sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie.

5.6 COMPONENTI CROMATICHE

5.6.1 Definizione: componenti cromatiche degli elementi dell'involucro esterno dell'edificio quali intonaci, serramenti, poggioli, scarichi acque meteoriche e manto di copertura.

5.6.2 Caratteri originari: le componenti cromatiche dell'edificio coincidono col colore naturale dei materiali usati.

Intonaci: il colore prevalente è quello della sabbia locale o della polvere di pietra utilizzata come inerte nell'intonaco; serramenti: il colore originale è quello del legno;

Manto di copertura: coppi del colore dell'argilla.

5.6.3 Interventi: intonaci: il colore dovrà essere quello naturale della malta realizzata secondo le norme del punto 5.5.3; è vietato l'uso di rivestimenti plastici o graffiati;

Serramenti: potranno essere tinteggiati con vernici protettive trasparenti e con coloriture tradizionali della gamma dei bruni; manufatti in legno: potranno essere tinteggiati con vernici trasparenti.

5.7 ELEMENTI O MANUFATTI DI ARREDO ESTERNI ALL'EDIFICIO O COMUNITARI

5.7.1 Definizione: sono costituiti dagli elementi esterni all'edificio quali corti, marciapiedi, fontane, abbeveratoi, lavatoi, cappelle, capitelli e muri di contenimento.

5.7.2 Caratteri originari: corti in pietrisco, marciapiedi in pietra a spacco, fontane, abbeveratoi e lavatoi in pietra, cappelle o capitelli in muratura, muri di contenimento in pietra a spacco.

5.7.3 Interventi: gli elementi ed i manufatti sopra elencati saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali originari, in particolare: corti con pavimentazione in ciottoli e pietra, fontane, lavatoi, abbeveratoi in pietra.

PARTICOLARI COSTRUTTIVI, SCHEMI DIMENSIONALI, PROPOSTE DI INTERVENTO PER IL RECUPERO EDILIZIO : si fa riferimento alle schede normative progettuali allegate alle presenti norme.

INDICE GENERALE

- Art. 1 Definizione E Ambito Di Applicazione
- Art. 2 Modalità Di Attuazione Del P.R.G.
- Art. 3 Strumenti Urbanistici Attuativi
- Art. 4 Rapporto Degli Strumenti Attuativi Col P.R.G.
- Art. 5 Piano Particolareggiato
- Art. 6 Individuazione Delle Zone Di Recupero E Piani Di Recupero
- Art. 7 Lottizzazioni
- Art. 8 Norme Per La Redazione Dei Piani Di Lottizzazione
- Art. 9 Altri Strumenti Urbanistici Attuativi
- Art. 10 Comparto
- Art. 11 Programma Pluriennale Di Attuazione
- Art. 12 Indici Urbanistici
- Art. 13 Superficie Fondiaria Vincolata
- Art. 14 Definizione Dei Parametri E Degli Elementi Stereometrici
- Art. 15 Zone Territoriali Omogenee³³
- Art. 16 Norme Comuni Alle Varie Z.T.O.
- Art. 17 Norme Comuni Alle Zone Residenziali
- Art. 18 Zona "A" : Centri Storici Di Carotte - Ciechi - Longhi Molino - Quadri
- Art. 19 Zona A : Centri Storici Di Casotto E **Scalzeri**
- Art. 20 Zona "B" : Residenziale Di Completamento
- Art. 21 Zona "C1" : Residenziale Intermedia Di Espansione
- Art. 22 Zona "C2" : Residenziale Di Espansione
- Art. 23 Zona "d1a" : Artigianale Di Completamento
- Art. 24 Zona "d1b" : Artigianale Di Espansione
- Art. 25 Attività Produttive E Commerciali Esistenti
- Art. 26 Zona "E" Agricola
- Art. 26 Bis Zona Per Allevamenti
- Art. 27 Norme Comuni Alle Aree Per Attrezzature Di Interesse Comune
- Art. 28 Aree Per Attrezzature Di Interesse Comune
- Art. 28 Bis Area Di Ripristino Ambientale
- Art. 29 Zone Di Tutela E Fasce Di Rispetto
- Art. 30 Attività Di Cava
- Art. 31 Malghe
- Art. 32 Sentieri E Percorsi Pedonali
- Art. 33 Indagine Geologica Preventiva
- Art. 33 Bis Zona Per Attività Estrattive
- Art. 34 Poteri Di Deroga
- Art. 35 Aggiornamenti
- Art. 36 Lettura Dei Grafici
- Art. 37 Norme Abrogate

ALLEGATO 1 ALLE NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 1 Ambito di applicazione
- Art. 2 Interventi

Art. 3 Modalità costruttive-tecniche di intervento e materiali

COMUNE DI PEDEMONTE

(PROVINCIA DI VICENZA)

INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A seguito dell'approvazione regionale (Del reg. n. 1045 del 2.4.98) della variante 1997, sono state introdotte alcune prescrizioni non riferibili direttamente ad articoli di normativa ma ad interventi particolari. Conseguentemente si sono numerati progressivamente, nella tav. 13.1 Intero Territorio Comunale – scala 1: 5000, gli ambiti ai quali si riferiscono le prescrizioni di seguito riportate.

AREE OGGETTO DI VARIANTE

1. Loc. Carotte (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante area n.2)

La variante è ammissibile.

Purtuttavia si ritiene necessario prescrivere quanto segue:

- prevedere un'adeguata schermatura dell'attività produttiva esistente e della futura area a deposito mediante alberature ed arbusti con essenze autoctone per creazione fascia di protezione e barriera acustica naturale verso la residenza;
- prevedere adeguate misure di tutela e recupero del sistema dei segni caratteristici dell'ambiente pedemontano (terrazzamenti in sasso etc.), evitando comunque scavi e movimenti di terra rilevanti;
- le eventuali opere di sistemazione a verde, di contenimento e presidio dovranno prevedere l'utilizzo di materiale e tecniche dell'ingegneria naturalistica forestale che si armonizzino con quelle tradizionali esistenti limitando al massimo ogni alterazione del sistema ambientale ed ecologico esistente;
- a conferma del precedente parere approvato con D.G.R.V. n. 4303 del 25.7.1989, obbligo di analisi geologico-geotecnica preventiva ad ogni intervento data la presenza a monte dell'area di una zona soggetta a problematiche geologiche;
- l'eventuale ampliamento dell'attività dovrà essere effettuato, nel rispetto della normativa vigente, in aderenza e collegamento funzionale dell'esistente;

2. Loc. Carotte (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 3)

La variante si ritiene ammissibile.

Purtuttavia data la particolare collocazione del sito, si prescrive quanto segue:

- a conferma del precedente parere D.G.R.V. n. 4303 del 25.7.1989, obbligo di analisi geologico, geotecnica preventiva ad ogni intervento, data la presenza a monte dell'area di una zona soggetta a problematiche geologiche;
- l'intervento dovrà essere realizzato portando la quota del piano terra dell'edificio di progetto alla quota della strada, rimodellando quindi l'area attuale incavata;

3. Loc. Carotte (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 4)

La variante si ritiene ammissibile compatibilmente con tutti i limiti previsti dalla fascia di rispetto idraulico dell'adiacente Torrente Astico e previa eventuale realizzazione di accesso opportunamente innestato alla viabilità comunale. Si prescrive apposita indagine geologica preventiva e la realizzazione di apposita muratura in pietra faccia vista come tradizione costruttiva locale.

4. Loc. Carotte (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 5)

L'intervento è ammissibile fatti salvi i diritti di terzi e senza restringimenti della sezione del paesaggio pubblico esistente.

5. Loc. Carotte (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 6)

La variante si ritiene ammissibile. Si prescrive la contestuale riqualificazione tipologica e formale dell'edificio e degli annessi spazi a verde.

6. Loc. Carotte (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 8)

La variante si ritiene ammissibile.

Si prescrive la contestuale riqualificazione tipologica e formale dell'edificio.

7. Loc. Brancafora (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 2)

La variante è parzialmente ammissibile.

Si ritiene necessario limitare l'intervento proposto rendendo congruente il nuovo insediamento con la morfologia e il tessuto urbano esistente, preservando dal punto di vista paesaggistico alcune consolidate e pregevoli fasce di verde boscato esistente.

Inoltre l'area proposta edificabile in adiacenza al Rio Torto non appare idonea per la particolare morfologia del terreno.

Pertanto viene stralciata una limitata porzione dell'area interessata della variante di cui si conferma la destinazione urbanistica del P.R.G. vigente e viene inoltre delimitata l'area in edificabile ma computabile ai fini volumetrici, adiacente al campo sportivo, per la realizzazione del verde e degli standard della lottizzazione limitando al massimo l'abbattimento delle alberature esistenti.

Resta inteso che, in ottemperanza alla già citata verifica istruttoria della competente Direzione Regionale per la Geologia, l'edificazione e le infrastrutture dovranno essere previste in conformità alle prescrizioni suggerite dalla "Relazione Geologica" prodotta da professionista incaricato dal Comune di Pedemonte, a corredo della variante e adottata con la medesima delibera del C.C. n. 7 del 14.2.1997 ovvero in modo particolare così come sottoriportato:

"(...) Dalle indagini effettuate sull'area e sulla scorta delle osservazioni effettuate, unite alla omogeneità e la compattezza del terreno in esame permette di ricavare per terreni naturali non escavati o rimaneggiati i parametri geotecnici prudenziali da adottare in fase di verifica, tali parametri, per il terreno in posto, sono prudenzialmente:

Angolo d'attrito interno = 33-35 gradi, Peso volume = 19-21 Kn/mc, Coesione = nulla, Livello di falda = non presente.

Le precauzioni da adottare in fase costruttiva consistono sostanzialmente in:

- a) controllare visivamente il terreno nello scavo di fondazione e controllarne l'omogeneità e la rispondenza con quanto descritto;
- b) non scaricare il terreno di riporto sui cigli naturali ma posizionarlo in luoghi idonei previa verifica della stabilità dei cumuli e dei pendii;
- c) analizzare la stabilità delle scarpate naturali per mantenere un sufficiente franco di sicurezza sia a valle che a monte delle stesse;
- d) evitare scavi approfonditi e successivi riporti al di sotto del piano di fondazione per non diminuire lo strato di addensamento del materiale in posto;
- e) reinterrare la fondazione rispetto al piano di posa prima di affidare a questa il carico di esercizio previsto (...)"

Si fa presente infine che l'area è all'interno della fascia a vincolo forestale e idrogeologico: dovrà pertanto essere acquisito il preventivo nulla osta dagli Enti competenti.

Si precisa che, essendo parte integrante della variante, la tav. n. 1 "Planivolumetria, sezioni organizzative, viste prospettive esemplificative", scala 1:1000 e 1:500, ritenuta condivisibile dal punto di vista urbanistico, dovrà recepire le modifiche apportate dal presente parere.

8. Loc. Brancafora (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 3)

La variante si ritiene ammissibile. Purtroppo data la particolare collocazione dell'area in adiacenza al Rio Torto, peraltro soggetta a vincolo forestale idrogeologico, si prescrive quanto segue:

- le eventuali opere di sistemazione a verde, di contenimento e ingegneria naturalistica forestale che si armonizzino con quelle tradizionali esistenti limitando al massimo ogni alterazione del sistema ambientale ed ecologico;
- dovranno essere limitate al massimo gli eventuali abbattimenti delle alberature esistenti e dovrà essere contestualmente incentivata la nuova piantumazione di essenze arboree o arbustivi autoctone;
- dovranno essere acquisiti, ove rientri nella fattispecie, gli eventuali pareri dagli Enti competenti.

9. Loc. Longhi (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 1)

La variante si ritiene parzialmente ammissibile.

La variante prevede la trasformazione della destinazione di zona da "C2" a "C1". Poiché l'indice attuale della densità fondiaria è inferiore allo 0,5 mc./mq. , ai sensi dell'art. 24 della L.R. 61/85, si conferma la Z.T.O. "C2" come da P.R.G. vigente.

Per quanto invece si riferisce alla disposizione planimetrica prevista dall'oss. n. 4, accolta dal C.C. di Pedemonte , si ritiene la stessa ammissibile. Purtroppo si precisa che tale intervento dovrà essere realizzato previa adozione di apposito strumento urbanistico attuativo.

Si ritiene comunque di accogliere parzialmente la predetta osservazione limitando la altezze massime delle fronti ad un'altezza non superiore a 7,5 mt.

Data la particolare collocazione ambientale e paesaggistica dell'area si prescrive quanto segue:

- dovrà essere studiato apposito progetto di risanamento ambientale dell'area (arredo urbano, superfici esterne, ecc.), con particolare attenzione all'area già edificata;
- le eventuali opere di sistemazione dell'area a verde, di contenimento e dell'ingegneria naturalistica forestale, che si armonizzino con quelle tradizionali esistenti limitando al massimo ogni alterazione del sistema ambientale ed ecologico;
- prevedere adeguate misure di tutela e recupero del sistema dei segni caratteristici dell'ambiente pedemontano (terrazzamenti in pietra, percorsi di collegamento quali mulattiere e sentieri, etc.) evitando comunque scavi e movimenti di terra rilevanti;
- prevedere adeguata sistemazione arborea e arbustiva con essenze autoctone;
- deve essere previsto il rivestimento con paramento in pietrame della parte a vista dei nuovi muri di sostegno;

- gli interventi edilizi dovranno rispettare le tipologie e i materiali del luogo;
- l'edificio concessionato ai sensi dell'art. 109 L.R. 61/85 dovrà essere riqualificato tipologicamente come da tradizione costruttiva locale.

10. Loc. Longhi (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 2)

La variante è ammissibile. Si rileva comunque la necessità di mantenere , sia per motivi di pubblica incolumità che di rispetto idraulico, un'adeguata fascia di rispetto in adiacenza al Torrente Astico che nella parte adiacente al Rio Torto.

11. Loc. Longhi (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 3)

La variante si ritiene parzialmente ammissibile, modificando però la disposizione planimetrica della variante, ovvero aggregando all'autorimessa centrale le altre due più esterne.

12. Loc. Longhi (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 4)

La variante si ritiene ammissibile. Si prescrive, comunque, data la particolare tipologia conclusa dell'edificio, l'intervento di Ristrutturazione Edilizia parziale, senza demolizioni e sopraelevazioni. Sono concessi eventuali ampliamenti nel retro dell'edificio, nei limiti della destinazione di zona.

13. Loc. Scalzeri (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 2)

La variante si ritiene ammissibile. Purtuttavia si prescrive la realizzazione della copertura in allineamento di falda con l'edificio di pertinenza e fatti salvi i diritti di terzi.

14. Loc. Casotto (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante area n. 1)

La variante si ritiene parzialmente ammissibile.

Nell'area in questione è già stato espresso precedente parere approvato con D.G.R.V. n. 4303 del 25.7.1989, con il quale si evidenziano problematiche geologiche nell'intorno dell'area destinata a "C2" e quindi l'obbligo di indagini geologiche preventive ad ogni futuro intervento.

Trattasi di un lotto libero in adiacenza alla Z.T.O. "A" della loc. Casotto, di circa 750mq. , che a norma di legge dovrebbe essere di tipo "C2", non essendo collegato ad altre zone "C". Si condivide pertanto la nuova e più ridotta delimitazione proposta per l'area edificabile però confermando la destinazione a Z.T.O. "C2". Si ritiene opportuno, dato il particolare contesto paesaggistico-ambientale, prescrivere quanto segue:

- le eventuali opere di sistemazione a verde, di contenimento e presidio dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche dell'ingegneria naturalistica forestale che si armonizzino con quelle tradizionali esistenti limitando al massimo ogni alterazione del sistema ambientale ed ecologico esistente;

- a conferma del precedente parere approvato con D.G.R.V. n. 4303 del 25.7.1989, si prescrive comunque l'obbligo di puntuali indagini geologiche preventive;
- gli interventi edilizi dovranno riporre le tipologie e i materiali della tradizione costruttiva locale e la morfologia urbana dell'insediamento storico della località;
- dovranno essere realizzate apposite piantumazioni con alberature ed arbusti con essenze autoctone.

15. Loc. Casotto (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 4)

La variante si ritiene ammissibile.

Si condivide in parte quanto proposto e accolto con delib. C.C. n. 47/97 in merito all'osservazione n. 2 da Comune di Pedemonte. Purtroppo date le particolari caratteristiche formali e architettoniche dell'edificio si prescrive che le murature, sia di contenimento che delle autorimesse, siano realizzate e rivestite con materiali e tecniche costruttive analoghe all'edificio di cui fanno parte integrante. L'eventuale sopraelevazione dovrà riproporre, per quanto possibile, esternamente nelle facciate, la tessitura delle pietre faccia vista e i materiali utilizzati per l'edificio originario.

16. Loc. Casotto (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante – area n. 5)

La proposta è parzialmente accoglibile.

L'edificio in questione trattasi di recente baracca precaria, in muratura, che oltre a provocare attualmente il restringimento della sezione stradale risulta morfologicamente e tipologicamente in contrasto con il sedime storico dell'insediamento.

Si propone pertanto l'arretramento dal filo strada del fronte relativo alle autorimesse proposte, creando un elemento architettonico in aderenza, tipologicamente e materialmente analogo, alle vicine autorimesse interrate dell'area di variante n. 4 in loc. Casotto. Allo scopo viene individuato graficamente , nella relativa scheda di variante , contenuta all'interno della "Relazione Illustrativa", il nuovo sedime dell'autorimessa.

17. Loc. Casotto (Del reg. n. 1045 del 2.4.98: variante area n. 6)

La variante si ritiene ammissibile.

Si precisa che dovrà essere mantenuta apposita fascia di rispetto della vicina roggia e dovranno essere realizzate opere di sistemazione dei terreni e a verde prevedendo l'utilizzo di materiali e tecniche dell'ingegneria forestale, armonizzati con quelle tradizionali.

Se necessario dovranno essere acquisiti preliminarmente appositi pareri dagli Enti Competenti.

Si precisa che l'area è situata all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, quindi sono consentite solo architetture di terra.

PRESCRIZIONI INTRODOTTE CON DEL. G.R.V. 1047 DEL 17.04.2007

Per le nuove zone residenziali di cui alla variante in oggetto, punti nn. 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12
si prescrive quanto segue:

1. al fine
fino qui