

COMUNE DI CONCO

Provincia di Vicenza

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - 1997

ADEGUATO ALLA D.G.R. N. 4633 DEL 09.12.1998

NORME TECNICHE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

- 1 - Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale e si realizza per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica o privata coordinati, in quanto necessario, dal Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).
2. - Le Norme tecniche di Attuazione disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi sul territorio comunale per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Art. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni contenute nelle planimetrie di progetto e nelle presenti norme.

- a - In tutte le zone indicate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. con apposita simbologia, il P.R.G. si attua esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici attuativi; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo interventi su edifici esistenti compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso.
- b - Nelle zone C1, quando viene rilevata una situazione urbanistica insufficiente o degradata, il Consiglio Comunale, su parere della Commissione Edilizia, può prescrivere l'obbligo di un preventivo strumento urbanistico attuativo, per assicurare il completamento delle opere di urbanizzazione ed il razionale inserimento degli edifici.
- c. - Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio diretto di concessioni nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione esistenti, e' invitato a 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. Con la concessione ad edificare il Sindaco può, sentito il parere della Commissione edilizia, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale di singoli edifici anche non soggetti a vincolo di cui alle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497 o non segnalati nelle tavole del P.R.G.

Art. 4 - 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.).
- 3 - Il Piano Particolareggiato (P.P.E.) 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.

Art. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL P.R.G.

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 ed attrezzature pubbliche previste purché nel rispetto della capienza massima consentita.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati i servizi primari nella misura di legge; tuttavia, nell'ambito dei Piani di recupero che non prevedano nuova edificazione, e' consentita la conversione in numerario anche dei servizi primari.

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.

Nella fase realizzativa degli strumenti urbanistici attuativi, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e con delibera soggetta a solo controllo di legittimità, approvare eventuali varianti che non incidono sui criteri informativi e sulle caratteristiche essenziali del Piano e' sul suo dimensionamento globale, sul perimetro, sugli indici di edificabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune può fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico.

- La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi e' determinata con provvedimento del Consiglio Comunale: 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.

In sede di intervento urbanistico preventivo l'indice di edificabilità territoriale si applica anche alle aree destinate a servizi purché l'ambito di intervento formi una unica figura geometrica chiusa.

I volumi relativi a tali superfici vanno realizzati nelle aree edificabili eventualmente dopo l'applicazione del primo comma del presente articolo; la quantità di aree a servizi prevista nello strumento primario ed utilizzata non può comunque venire diminuita e va trasferita al Comune al prezzo determinato ai sensi del quarto comma del presente articolo.

Il coordinamento degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici sul territorio comunale si attua:

- a) con un coordinamento intersoggettivo attraverso il Comparto, mediante il quale sono definiti gli ambiti territoriali minimi, entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titoli;
- b) con un eventuale coordinamento temporale attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), mediante il quale sono individuate, all'interno del territorio comunale, le aree e le zone in cui, in un arco di tempo determinato, gli interventi devono realizzarsi prioritariamente e in combinazione con le opere di urbanizzazione

Art. 6 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato e' lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione e' prevista dal Piano Regolatore Generale.

Il Piano Particolareggiato e' formato dagli elaborati di cui all'art. 12 della L.U.R.; la delimitazione dei comparti edificatori avviene ai sensi dell'articolo seguente.

Tutte le notifiche sono effettuate da Ufficiali Giudiziari e, in caso di lacunosità o di incertezze dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali può essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato equivale a formale declassificazione a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della legge 12 febbraio 1958 n. 126, sono attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'art. 62 della L.U.R.

Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro che riguardino esclusivamente opere interne a singole a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Art. 7 - COMPARTO EDIFICATORIO

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo per edificare e costituenti insieme un'unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

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 da un Programma Pluriennale d'Attuazione, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale soggetto a mero controllo di legittimità.

Esso può estendersi a parti di un piano di recupero o di un Piano Particolareggiato o di un piano urbanistico attuativo d'ufficio oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il Consorzio di Comparto e' costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati. L'atto costitutivo e' corredato dagli elementi di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.U.R.

E' altresì sufficiente la costituzione implicita mediante domanda di concessione presentata a nome di tutti i proprietari, che restano solidalmente responsabili, e stipula di convenzione, di cui all'art. 63 della L.U.R., sottoscritta da tutti i proprietari consenzienti.

Art. 8 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, appartengono a due o più persone, la costituzione del consorzio di comparto di cui all'art. 63 L.U.R. e' obbligatoria e deve avvenire ai sensi del precedente articolo. Il Consorzio ha rilevanza per il Comune dal momento in cui copia autenticata dell'atto costitutivo dello stesso o la domanda di concessione congiunta di cui al precedente articolo, sia acquisita al protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del precedente articolo 6 ai singoli proprietari, non sono rinnovate al consorzio dagli stessi costituito. Ciascun proprietario può prendere visione presso la Segreteria

comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuove l'espropriazione e/o l'occupazione a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.

Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il Piano Particolareggiato preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al consorzio di comparto deve essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 9 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

Qualora si sia proceduto, ai sensi del comma 4 del precedente articolo, all'espropriazione od all'occupazione totale o parziale del comparto, si applicano i commi 4 e 5 dell'art. 62 L.U.R. relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, a favore dei proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere.

In caso di parità di offerta l'entità e' aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del precedente art. 8, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito. Nel bando di alienazione delle aree espropriate e' precisato il termine massimo entro cui i lavori devono venire iniziati e ultimati; l'inosservanza di tali tempi -salvo proroga da concedersi per dimostrata necessita' con deliberazione consiliare - del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione comporta di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione.

Il Sindaco pronuncia l'intervenuta decadenza e anche contestualmente bandisce il nuovo incanto. In caso di inadempimento dell'aggiudicazione e di sua decadenza dell'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ..

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procede a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 7.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato.

Art. 10 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORI ALL'INTERNO DEL COMPARTO

All'interno del comparto possono essere rilasciate più concessioni edificatorie. Per ciascuno edificio previsto, peraltro, deve essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce sul condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.

La concessione edificatoria può essere rilasciata all'interno del comparto anche prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del comma 2 dell'art. 9.

Il pagamento di tutti gli oneri deve essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria.

Art. 11 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Comune ha individuato, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone possono altresì venire individuate con apposita deliberazione o in sede di trasformazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nell'ambito delle zone di degrado con apposita deliberazione sottoposta al solo controllo di legittimità, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 12 e art. 13.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro nonché di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Art. 12 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 11, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa sia divenuta esecutiva.

Ove le deliberazioni del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 11, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tale caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 11.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;

dal comune, nei seguenti casi:

- a - per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lett. a) della L. 457/78, nonché limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti mediante il convenzionamento con i privati;
- b - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c - per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art. 13 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di degrado, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 60 L.U.R.

Art. 14 - LOTTIZZAZIONI

I Piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano Regolatore Generale, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai 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 verificano squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

I Piani di Lottizzazione per le aree di espansione adiacenti alle contrade dovranno essere redatti in modo da integrare la nuova struttura urbanistica con quella esistente della contrada.

Art. 15 - NORME PER LA REDAZIONE

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 60 L.U.R., possono proporre un Piano di Lottizzazione anche con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

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 altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- b - una composizione edilizia razionalmente concepita ed 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 m.4,00, conformata alle norme tecniche vigenti (n.2 corsie da mt. 2,00 ciascuna, oltre alle banchine o ai 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 dell'osservanza 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, di profondità non inferiore a ml. 2,5 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. 2; 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 legislazione vigente, 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.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui all'articolo 20 del Regolamento Edilizio.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti.

Art. 16 - -APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Art. 17 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Il Piano di Lottizzazione, redatto ai sensi dell'art. 61 L.U.R., potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscano comparti edificatori. In tal caso la campionatura del singolo comparto all'interno del Piano di Lottizzazione equivale a formale "declaratoria di comparto". Nella formazione dei comparti deve essere assicurato la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la

determinazione dell'ammontare dei Contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa è a carico dei singoli comparti.

Il Sindaco, ad approvazione intervenuta, notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del consorzio di lottizzazione ove non siano previsti più comparti, o del consorzio di comparto, nel caso siano previsti più comparti, il Sindaco promuove l'occupazione e/o l'espropriazione delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procede ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 6 e seguenti delle presenti norme.

Art. 18 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

TITOLO II° - INDICI E DEFINIZIONI

Art. 19 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse possono essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dalla presenti N.T.A. e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28.01.1977, n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco può prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche storico - architettoniche di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla legge 1.6.1939, n. 1089.

Art. 20 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE ED EDIFICABILITÀ'

Il programma pluriennale di attuazione 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 dalle vigenti leggi statali e regionali.

Qualora il Comune non sia obbligato alla sua formazione, è comunque facoltà del Consiglio Comunale di adottarlo eventualmente limitandolo anche a singoli settori di intervento (residenziale; residenziale turistico; produttivo, ecc.) purché con previsioni estese all'intero territorio comunale.

Nelle zone assoggettate a P.P.A. sono sempre possibili gli interventi di cui all'art. 6 - III° comma della L. 25.3.1982, n. 94.

Art. 21 - INDICI URBANISTICI

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

a) SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)

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

b) SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)

E' la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto. Nel caso di lotto ricadente in diverse Z.T.O. si applica la disciplina della Z.T.O. su cui insiste il maggior volume del fabbricato esistente o di progetto.

Va misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste in progetto.

c) SUPERFICIE COPERTA (S.C.)

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, le scale aperte prive di copertura e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali.

Gli aggetti e gli sporti superiori a mt. 1,20 costituiscono superficie coperta per la parte eccedente tale limite.

Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato.

d) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (I.T.)

E' il rapporto tra il volume, massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

e) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (I.F.)

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

f) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.)

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale, oggetto dell'intervento.

g) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.)

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

h) 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 - Gli indici territoriali si applicano solo in sede di strumento urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto, si applicano gli indici fondiari; l'applicazione dei primi esclude l'applicabilita' dei secondi.
- 3 - Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densita' edilizia massima consentita, salva la necessita' di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti.

La presente disposizione non si applica nei casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Ai fini del presente articolo la edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale da attuare nell'arco di validità del P.R.G.

Art. 22 - 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 quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici di zona.

Per tali fabbricati la superficie fondiaria ad essi corrispondenti può risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

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 su terreno identificabile contiguo purchè tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricade in una stessa zona territoriale omogenea.
- 5 - Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

A tale scopo nei relativi atti di compravendita, deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

Art. 23 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

1 - VOLUME DEL FABBRICATO

E' il volume del solido emergente dal terreno comprese le logge per la parte rientrante eccedente ml. 1,50 ed esclusi i volumi tecnici come definiti nelle presenti norme.

Non concorrono nel calcolo dei volumi:

I portici e le gallerie di uso pubblico; i portici di uso privato realizzati anche su più piani per la parte che non eccede il 10% della intera superficie coperta del piano corrispondente comunque ubicata; le scale a giorno; i percorsi pedonali coperti con larghezza non superiore a ml. 2; le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a mt. 2,30.

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

La quota minima coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal piano di urbanizzazione e dalla concessione edilizia.

Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica.

Qualora parti dello stesso edificio, per necessità di adattamento al terreno, abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini del calcolo della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.

b) QUOTA MASSIMA

La quota massima è la linea formata dalla intersezione tra il paramento 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.

2 - ALTEZZA DELLE FRONTI

È l'altezza del paramento esterno del fabbricato o di sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio.

Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e l'intradosso del solaio di copertura esclusi i timpani.

3 - VOLUMI TECNICI

Ai fini del calcolo dei volumi sono definiti volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione 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 scala al 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.

4 - SOTTOTETTI

Il sottotetto è la 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 media superiore a mt. 1,80 a partire da un'altezza minima di mt. 1,10, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto non sia assolutamente utilizzabile.

5 - COSTRUZIONI INTERRATE

Sono considerate tali le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo purchè la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 50.

Tali costruzioni non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità quando abbiano destinazione di pertinenze ad accessori e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati. Nel caso di costruzioni che non emergano dal piano campagna per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'originario andamento del terreno.

6 - DISTANZA DELLE STRADE

E' la minima distanza, che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il ciglio della strada inteso come limite degli spazi pubblici o ad uso pubblico esistenti definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1.4.1968.

7 - DISTANZA DAI CONFINI

- E' la minima distanza intercorrente tra ogni punto della superficie coperta ed i confini di proprietà. I limiti delle zone per servizi vanno equiparati ai confini di proprietà.

- La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

- Lo spazio esistente tra un fabbricato posto a quota inferiore rispetto alla strada e la strada stessa può essere utilizzato a fini edilizi purchè non venga alterato il naturale andamento del terreno ed è soggetto alla disciplina delle costruzioni interrato.

Salvo il caso di scavi per realizzare rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento possono essere realizzati a confine di proprietà solo se non superiori a cm. 200.

In ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.

8 - DISTACCO TRA I FABBRICATI

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra pareti di edifici antistanti.

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

In eccezione agli indici di edificabilità e alle distanze dai confini e dai fabbricati è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenza stabile che ne siano sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare le distanze tra fabbricati dettate dal Codice Civile e devono avere la h. interna media non superiore a m.2,20 e una superficie compresa tra un minimo di 12 mq. e un massimo di 25 mq. Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale e in via prioritaria deve essere a tale fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto.

I locali già adibiti ad autorimessa non possono essere utilizzati ad altri usi se non viene contemporaneamente prevista la dotazione di altre autorimesse sostitutive realizzabili in base alle norme generali di P.R.G.

9 - DESTINAZIONE D'USO

Indica i vari usi ai quali può essere destinata una zona Z.T.O. o un singolo immobile.

a - DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

b - DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

c - DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

E' secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

- Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazioni di destinazione di uso fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato e il reddito relativo.
- Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.
- Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive artigianali o industriali; attività agricole; attività commerciali; attività terziarie e servizi; attività per turismo collettivo (alberghi, residences, pensioni, colonie, ostelli, ecc.).

TITOLO III° - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 24 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Il territorio Comunale, secondo la grafia del P.R.G. è suddiviso nelle seguenti zone:

ZONE A - Le parti del territorio di interesse architettonico, storico ed ambientale;

ZONE B - Le parti totalmente o parzialmente edificate;

ZONE C - Le parti destinate a nuovi insediamenti e che risultano inedificate o scarsamente edificate;

ZONE D - Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali;

ZONE E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

ZONE S - Le parti destinate ad uso pubblico e di interesse generale.

Art. 25 - NORME COMUNI ALLE VARIE Z.T.O.

Al fine dell'applicazione 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.

1 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

- a) Salve 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 corpi dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a mt. 6.

Tra costruzioni che non si fronteggiano vanno osservate le disposizioni dettate dal Codice Civile.

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 non finestrata il tratto di parete cieca che dista almeno 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.

- b) E' 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.

La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro sia orizzontali che verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

- c) L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di particolari distanze per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludono ogni pericolo di inconvenienti igienico-sanitario.
- d) 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.
- e) Nella ipotesi di cui al precedente art. 11 punto 10, gli adeguamenti ivi previsti non sono soggetti all'obbligo delle distanze.

2 - DISTANZE DAI CONFINI

- a) Per la parte del fabbricato emergente dal piano campagna si deve osservare dal confine di proprietà una distanza pari a quella indicata nelle singole Z.T.O.; sono ammesse distanze diverse previa convenzione tra i proprietari confinanti.
- b) In sede di rilascio della concessione edilizia, il Sindaco 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 o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati, di estetica e di ornato.
- c) Le distanze dai confini non si applicano nel caso che sul lotto confinante già esista, o sia previsto, altro edificio con parete non finestrata verso il confine.

3 - DISTANZE DALLE STRADE

- a) Salve le particolari norme dettate per le varie Z.T.O., per le costruzioni all'interno delle zone edificabili di espansioni devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

mt. 5 da strade di larghezza inferiore a mt. 7

mt. 7,50 da strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15

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

- b) 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 a).

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1.4.1968.

- c) Sono da osservare distanze superiori a quelle previste, o possono essere autorizzate distanze inferiori, quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti, o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte e non ne derivi danno alla circolazione.

4 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Viene riconosciuto il diritto alla conservazione dei volumi esistenti, con possibilità di demolizione e ricostruzione, nei limiti fissati dalle presenti norme, conservando o migliorando i parametri del preesistente edificio.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 5 punto 2 del Regolamento Edilizio; previa approvazione di strumento urbanistico attuativo sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 4 punto 2 del Regolamento Edilizio, salvo che ciò non contrasti con rilevanti interessi urbanistici.

La demolizione è comunque esclusa per edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico, ambientale specificati nelle tavole di P.R.G. o che possono essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.

5 - SOTTOTETTI

Possono essere recuperati a fini abitativi i volumi dei sottotetti esistenti che abbiano le dimensioni di cui al precedente art. 23 punto 4, anche in eccezione ai limiti di densità edilizia consentiti.

6 - DESTINAZIONE D'USO

Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

In casi eccezionali, previa delibera del Consiglio Comunale possono essere autorizzate anche destinazioni secondarie.

7 - MOVIMENTO 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 coltiva erbosa ed alberature adeguate.

Eventuali muri di contenimento non devono comunque superare in ogni loro punto l'altezza di metri due fuori terra.

Art. 26 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

1 - 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, purchè non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Dalle zone residenziali sono comunque escluse tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona, e in particolare: industrie, macelli, ospedali, stalle, scuderie o allevamenti.

2 - EDIFICI PREESISTENTI

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.

Nel caso di cambio del tipo di attività devono essere osservate le prescrizioni di cui al precedente punto 1; è necessaria la preventiva concessione del Sindaco e nuovo certificato di agibilità.

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 con strumento attuativo se il volume esistente eccede tali indici.

Art. 27 - ZONA "A" CONTRADE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIEN- TALE

- 1 - E' costituita da insediamenti urbani e rurali o loro parti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali con le rispettive aree e pertinenze. Tali zone vengono suddivise in zone A1 aventi caratteristiche di interesse architettonico e zone A2 aventi caratteristiche di interesse ambientale.
- 2 - Per le particolari condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 3 - Tali zone sono individuate come "zone di degrado" e assoggettate a Piano di Recupero obbligatorio ai sensi dell'art. 27 e 28 della L. 5 Agosto 1978, n.457.

Nell'ambito di tali zone sono consentiti fino all'approvazione del Piano di Recupero solo gli interventi previsti dall'art. 5 punto 2 lettera a) e d); punto 2 lettera a) e b) del R.E. nel rispetto delle tecniche e dei materiali di cui all'allegato n.1 delle presenti norme di Attuazione.

Gli edifici di interesse storico ed architettonico individuati nelle tavole del P.R.G. in scala 1:2000 sono soggetti a soli interventi di restauro conservativo.

Nella zona A2 "Conco Centro" sono consentiti gli interventi previsti nella tavola n.6 del P.R.G. e nelle norme allegate sub n.2, senza obbligo di successivo piano di recupero.

Le modifiche degli interventi ammessi o la attuazione di interventi non previsti sono subordinate alla approvazione di apposito piano di recupero o di altro strumento urbanistico.

I piani di recupero delle zone A1 e A2 devono uniformarsi ai criteri di impostazione e alla normativa riguardanti la zona A2 di "Conco centro".

- 4 - Nelle zone A1 di interesse Architettonico è disponibile per soli ampliamenti un volume non superiore al 10% dei volumi esistenti: l'utilizzo del volume globale disponibile e le modalità di intervento sono disciplinate dal P.d.R. o di altro strumento urbanistico.
- 5 - In ogni zona A2 di interesse ambientale è disponibile per ampliamento o nuove costruzioni un volume non superiore al 20% dei volumi esistenti, l'utilizzo del volume globale disponibile e le modalità di intervento sono disciplinate dal P.d.R. o di altro strumento urbanistico.
- 6 - Oltre alle destinazioni d'uso ammesse per le zone residenziali sono consentiti anche ammessi rustici come definiti dalla L.R. n.58 del 13.9.78.

In tutte le contrade sono comunque vietati gli allevamenti, mentre le stalle sono escluse nelle seguenti contrade: Conco Centro, Conco di Sopra, Leghe, Garzoni, Marconi, Fontanelle, Rubbio.

Art. 28 - ZONA "B" DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

- 1 - E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.
- 2 - Su questa zona il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti.
- 3 - Indice di edificabilità fondiaria: I.F.=1.5 mc/mq.

E' altresì ammesso l'ampliamento, fino a 30 mc., delle case di abitazione per esigenze igienico-sanitarie o funzionali.

- 4 - Altezza massima delle fronti del fabbricato: H=mt.10.
- 5 - Rapporto di copertura: R.C.=40%.
- 6 - Distanza dai confini: D.C.=H/2 con un minimo di mt.5.00.

7 - Distacco tra edifici: D.E.= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.00.

8 - Viene richiamata la disciplina prevista dal precedente art. 25 e 26.

Art. 29 - ZONA "C1" DI COMPLETAMENTO DI AREE PARZIALMENTE EDIFICATE

1 - E' costituita da aree parzialmente edificate ubicate all'interno di zone residenziali in atto o con esse contigue.

2 - In questa zona il P.R.G. si attua prevalentemente per interventi edilizi diretti salvo quanto previsto dall'art. 3 lett. b delle presenti Norme di Attuazione.

3 - Indice di edificabilità fondiaria: I.F.=1.00 mc/mq.

4 - Altezza massima delle fronti del fabbricato: H=mt. 8.00.

5 - Rapporto di copertura: R.C. 30%.

6 - Distanza da confini: D.C.=H/2 con un minimo di mt. 5.00.

7 - Distacco tra edifici: D.e.= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10.00.

8 - Viene richiamata la disciplina prevista dal precedente art. 26 e 25.

9 - Indice di edificabilità territoriale: nel caso di preventivo strumento attuativo si applica l'indice di edificabilità Territoriale: I.T.=1.00 mc/mq.

Art. 30 - ZONA "C2" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

1 - La zona C2 è costituita dalle aree di espansione dell'edificato.

2 - In questa zona il P.R.G. si attua esclusivamente con strumenti urbanistici attuativi.

3 - Indice di edificabilità territoriale: I.T. 1.00 mc/mq.

4 - Altezza massima del fabbricato: H=m. 8.00.

5 - Rapporto di copertura: R.C. massimo 30%

6 - Distanze da confini: D.c.H/2 e mai inferiore a m.5.

7 - Distacco tra edifici: D.E.= non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10.00.

8 - Viene richiamata la disciplina prevista dal precedente art. 26 e 25.

Art. 31 - ZONE "C3" PER SOGGIORNO TURISTICO

1 - Le zone C3 sono costituite da aree in parte già edificate con prevalenza di abitazioni per soggiorno turistico e da aree di nuova edificazione.

2 - Al fine di garantire il riordino del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, e per assicurare l'ordinato e razionale inserimento di nuovi edifici, ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla approvazione di un preventivo p.p.e. esteso all'intera zona, da redigere dal Comune entro il termine di 5 anni dalla approvazione del P.R.G.

E' fissato l'indice di edificabilità territoriale I.T. di 1 mc/mq.; ogni altro parametro (distanze, altezze, Sup. coperta, tipologie edilizie) sarà determinato dal p.p.e. che dovrà altresì individuare le aree per standards secondari nell'ambito delle zone a tale scopo già previste dal P.R.G.

- 3 - In assenza di p.p.e. sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui alle lett. a - b - c - d dell'art. 31 L. n. 457 del 5.8.1978.

Viene richiamata la disciplina prevista dai precedenti artt. 25 e 26.

Nonchè la realizzazione di pertinenze o accessori completamente interrati.

In questa zona, ove il Piano Particolareggiato comprenda l'intero ambito residenziale come da tav. di Piano Regolatore Generale scala 1:5000, l'indice di edificabilità territoriale è comprensivo anche delle zone a standard secondario.

Art. 32 - ZONA "D" - NUOVA ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE

- 1 - E' destinata all'insediamento di attività artigianali o industriali.

Sono ammessi, oltre agli impianti produttivi e relativi servizi come: uffici tecnici, magazzini, depositi, attrezzature per l'autotrasporto.

E' vietata ogni destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio per il personale dirigente e di custodia e del titolare di impresa, con il limite di 500 mc. a condizione che sia prevista una superficie produttiva non inferiore ai 200 mq.

- 2 - L'edificazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo con i seguenti indici:

3 - Rapporto di copertura: 50%

4 - Altezza massima: ml. 7.00 salvo documentate esigenze particolari.

5 - Distanza dai confini: D.C.=H/2 e mai inferiore a mt. 5.00.

6 - Distanze da strade: secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968 e ml. 5 da strade di lottizzazione.

7 - Distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10.

8 - Distacco tra edifici all'interno del lotto: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.

9 - E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà.

10 - E' consentito l'accorpamento di costruzioni su lotti confinanti.

11 - Viene richiamata la disciplina prevista dal precedente art. 26 e 25.

Art. 32 bis - ZONA D2 - ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

1. Si applicano le norme del precedente art. 32 escluso l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo.

2. Per l'area localizzata in prossimità della frazione Rubbietto gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato esecutivo esteso a tutta l'area come individuata nella tav. 16 in scala 1:5000 e alla stipula di una convenzione urbanistica per la definizione delle modalità esecutive ed idonea fideiussione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- **EDIFICABILITA'**: è ammessa la realizzazione di un unico capannone delle dimensioni max. di mt. 25 X 10;

- **UBICAZIONE**: il nuovo fabbricato dovrà avere il lato maggiore in aderenza al fronte nord di cava.

- TIPOLOGIA: coperto ad una falda con pendenza in andamento a quella naturale del terreno; pareti in pietra a vista; portoni ed aperture con infissi in legno o ferro verniciato;
- SISTEMAZIONI ESTERNE: è vietata qualsiasi pavimentazione; la recinzione eventualmente necessaria potrà essere in rete metallica e paletti di ferro non alta più di cm. 150 e limitata alla sola area di stretta pertinenza dell'attività; l'area rimanente dovrà essere sistemata a prato, pascolo e bosco.

L'intervento è comunque assoggettato a dichiarazione liberatoria della Regione - Dipartimento geologica, in ordine all'assolvimento degli impegni precedenti.

Art. 33 - ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI ESISTENTI.

1. E' consentito l'ampliamento di fabbricato adibiti ad attività di produzione artigianale, industriale e commerciale, anche ricadenti, alla data di entrata in vigore del P.R.G., in zone non destinate ad insediamenti produttivi o commerciali; alle seguenti condizioni:
 - a. Che le attività esistenti e confermate siano dotate di tecnologie atte ad evitare qualsiasi emissione nociva o molesta nel rispetto delle leggi per la tutela dell'inquinamento dell'acqua, dell'aria e dei regolamenti comunali di igiene e polizia urbana.
 - b. L'ampliamento da realizzarsi anche in fasi successive, è ammesso fino ad un massimo del 60% della superficie lorda adibita, anche su più piani, ad attività di produzione o ad attività commerciale.
L'ampliamento non può comunque superare la superficie lorda di mq. 500.
 - c. Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli nella misura complessiva del 20% della superficie coperta adibita ad attività produttiva e commerciale.
 - d. In zona territoriale omogenea "A", sono ammessi solo gli ampliamenti, disciplinati dallo strumento urbanistico attuativo.
 - e. L'ampliamento degli edifici adibiti ad attività produttiva e commerciale è consentito in deroga alle norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati ma nei limiti previsti dal c.c. a condizione che l'edificio ampliato non sopravanzi verso il fronte da cui il rispetto viene calcolato.
 - f. Oltre all'ampliamento di cui al punto b è ammessa la costruzione di un alloggio avente il volume massimo di mc. 400 per ogni attività produttiva e commerciale esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. a condizione che l'attività in atto abbia una superficie di pavimento minima di mq. 200.
2. Al fine di recuperare volumi all'attività produttiva le presenti norme si applicano anche ai fabbricati individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G.

Art. 34 - ZONA "E" - AGRICOLA - DISCIPLINA GENERALE

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli o forestali; la tutela e le possibilità edificatorie di questa zona sono disciplinate dalla L.R. 24 del 5.3.1985 e dalle presenti Norma Tecniche.

La zona E del Comune di Conco è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- E1: area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva che per la particolare conformazione geomorfologica, localizzazione ed integrità, assume rilevante importanza al fine della tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- E2: area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

- E3: area che, caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario e dalla presenza di preesistenze insediative, è contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Art. 35 - EDIFICAZIONE RURALE

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 edifici per la residenza rurale dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza ai nuclei esistenti classificati A.2 - A.1.

Gli annessi rustici, compresi i ricoveri per animali, potranno essere realizzati in aderenza con la residenza del proprietario - custode a condizione che siano attuate le prescrizioni costruttive necessarie ad evitare ogni inconveniente di carattere igienico - sanitario.

2) COMPUTO DEI VOLUMI:

Nel calcolo dei volumi consentiti dalla L.R. n. 58/1978 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 inferiore a mt. 10

b) distanze da confini: non inferiore a mt. 5

c) distanze da strade: come da D.M. 1.4.1968 n. 1404 e art. 26 delle presenti norme.

d) altezza del fabbricato: massimo mt. 7

e) tipologia edilizia:

- gli edifici devono essere del tipo a blocco isolato ed a pianta pressoché rettangolare col lato maggiore preferibilmente parallelo alle curve di livello.

- L'andamento delle coperture deve uniformarsi a tipo tradizionali con andamento prevalentemente a due falde.

- Le malte esterne devono essere del tipo tradizionale.

- Le tinteggiature devono rispettare i colori tradizionali della zona: sono vietate le tinte violente, mentre si consigliano tinte sull'ocra.

- Gli infissi dovranno essere in legno; sono comunque esclusi gli infissi in alluminio, in ferro ed in plastica.

- Le principali misure dei fori devono essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona.

- Per le coperture devono essere impiegati materiali tradizionalmente usati nella zona.

f) Vengono richiamate le norme di cui al precedente art. 25.

Art. 36 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi previsti dalla L.R. n° 24/1985 sugli edifici esistenti sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- Devono essere mantenute le cornici in sasso lavorato e possono essere conservate le dimensioni delle finestre anche in deroga alle disposizioni sull'illuminamento minimo.
- Gli scuretti devono essere in legno e apribili verso l'esterno su cerniera.
- L'andamento caratteristico del tetto non può essere modificato e gli sporti non potranno essere aumentati.
- Vengono infine richiamate le norme relative al precedente punto 3/e in quanto applicabili.

Art. 37 - RECUPERO DEI VOLUMI

I volumi che in epoche successive si sono venuti a formare a servizio delle strutture principali, quali i depositi di fieno e legname, i depositi di attrezzi e macchinari, i ricoveri e simili, possono essere demoliti e ricostruiti nelle adiacenze, al fine di un corretto recupero edilizio architettonico dell'insieme, sempre nel rispetto delle norme fissate nell'art. 35 delle presenti norme.

Art. 38 - SENTIERI E PERCORSI PEDONALI NELLE ZONE AGRICOLE

I sentieri e i tratturi presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero.

Devono essere possibilmente conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni ed è di norma vietata l'asfaltatura. Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, ed atro), o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva. Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20 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 belvederi e punti panoramici, alla piantatura di macchie arboree.

Art. 39 - EDIFICI NON UTILIZZATI

Gli edifici di vecchia costruzione individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., possono essere ristrutturati e recuperati per uso residenziale con eventuale ampliamento fino alla concorrenza del volume massimo, compreso l'esistente, di 400 mc.

Ne è ammessa altresì la demolizione e ricostruzione nel caso di inderogabili motivi statici. Deve in ogni caso essere assicurata la contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti.

Art. 40 - STRUTTURE MOBILI PER RICOVERO Fieno

In tutto il territorio agricolo sono ammessi i manufatti aperti su ogni lato destinati alla conservazione e protezione del fieno. Tali strutture non classificate come annessi rustici sono soggette a semplice autorizzazione come previsto dall'art. 5 del R.E.

Art. 41 - 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 nei limiti previsti dalla L.R. n. 24 del 1985 ed alle necessità della famiglia colonica fino al limite massimo di 800 mc. abitativi.

Qualsiasi intervento deve però rispettare rigorosamente la originaria ubicazione dei fabbricati, la impostazione produttiva, 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 e colori che assicurino la massima omogeneità e conservazione del tipo originario.

Non è consentito il cambio di destinazione se non in seguito ad un piano economico generale per la gestione dei beni silvo - pastorali del Comune.

Nelle malghe è consentito l'esercizio di attività di agriturismo.

Art. 42 - SUPERFICI BOScate

Le piante di alto fusto esistenti nella zona agricola devono essere conservate e sostituite con analoghe essenze in caso di deperimento.

Nelle zone boscate è consentito lo sfruttamento del patrimonio boschivo in conformità e nel rispetto della vigente legislazione.

E' vietata qualsiasi edificazione che non sia strettamente necessaria ed in diretta relazione con la silvicoltura ed è comunque esclusa ogni residenza stabile.

Eventuali manufatti devono essere realizzati in legno e/o pietra e devono avere un'altezza non superiore a mt. 3.50 al colmo del tetto e con il limite di due falde di copertura; i materiali ed i particolari costruttivi devono rispettare le caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale.

Art. 43 - SOTTOZONA E1 DI TUTELA AMBIENTALE

All'interno della sottozona E1, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione parziale e totale.

Non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi residenziali: sono consentiti unicamente gli interventi di cui agli art. 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L.R. 24/1985.

I limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici sono i seguenti:

- a - 2.5% della superficie del fondo rustico, fino ad massimo di 300 mq. per aziende di superficie inferiore a 2 ha.;
- b - 2.0% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 500 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha.;
- c - 1.5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 700 mq., per aziende di superficie superiore a 5 ha.

La necessità di realizzare annessi agricoli deve essere supportata da apposita relazione tecnico-illustrativa con particolare riferimento a:

- miglioramento fondiario che si intende perseguire;
- convenienza economica;
- adeguatezza delle dimensioni richieste;
- idoneità tecnica, anche in riferimento all'impianto tipologico, del manufatto.

E' fatto salvo quanto previsto nei precedenti artt. 40 - 41 - 42.

Art. 44 - SOTTOZONA E2: AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA.

All'interno della sottozona E2 sono consentiti unicamente 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 garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo;

In questa zona possono inoltre essere insediate attrezzature per attività agroindustriali; la relativa ubicazione dovrà essere approvata con propria deliberazione dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

E' fatto salvo quanto previsto nei precedenti artt. 40 - 41 - 42.

Art. 45 - SOTTOZONA E3: AGRICOLA DI ELEVATO FRAZIONAMENTO

All'interno della sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85 nel rispetto delle seguenti norme: la nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dell'aggregato abitativo come definito all'articolo 2 della legge citata, dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti di interesse ambientale della zona.

A questo fine il Sindaco, sentita la C.E.C., può imporre il rispetto di allineamenti, di limiti di altezza e di distanze dai confini in parziale deroga alle presenti norme.

I limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici sono i seguenti:

- a - 2,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 200 mq. per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- b - 2% della superficie del fondo rustico, fino ad massimo di 500 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- c - 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad massimo di 700 mq., per aziende di superficie superiore a 5 ha.

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

- convenienza economica;
- adeguatezza delle dimensioni richieste;
- idoneità tecnica del manufatto.

E' fatto salvo quanto previsto nei precedenti artt. 40 - 41 - 42.

Art. 46 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici e di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc.

I simboli contenuti nelle tavole di Piano Regolatore Generale 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, anche in funzione del disposto dell'art. 5 I comma delle N.T.A..

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area 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 o dell'eventuale successivo trasferimento di aree 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 (bar, trattorie, sala giochi, night club, taverne, discoteche, vanno collocati in conformità alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico) possono venire realizzate :

- a) come arredo ed accessorio di residenze 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 non è 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 al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

Le attrezzature di cui al punto c) possono venire realizzate in zona residenziale od in zona a impianti ed attrezzature pubbliche; il rilascio della concessione non è oneroso.

Le attrezzature di cui al punto d) vanno realizzate in zona a impianti o attrezzature pubbliche; il rilascio della concessione non è 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. 47 - ZONE PER SERVIZI

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 e per il lavaggio macchine con relativi chioschi di servizio.

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 ed i relativi servizi come: spogliatoi, docce, depositi attrezzi ecc.

E' consentita anche la realizzazione di una sola abitazione per il custode nei limiti di 500 mc. e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, ristoranti, sala riunioni e simili.

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: bar, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

- 4) Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 10% di superficie coperta, m.6 di altezza e devono rispettare le distanze riguardanti le zone B.

Per costruzioni adibite a bar, chioschi e posti di ristoro è ammesso un volume massimo di 500 mc.

Art. 48 - ZONE PER ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

In tali zone l'edificazione avviene per intervento edilizio diretto integrato da previsioni planivolumetriche estese all'intera zona interessata.

Sono ammessi gli edifici pubblici e di interesse pubblico quali municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, alberghi, case di riposo.

Si applicano i parametri della zona B.

Art. 49 - ZONE PER CAMPEGGIO

In tale zona è consentita la realizzazione di un campeggio e cioè un parco attrezzato per la sosta di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo (tende, roulotte, campers) e accessoriamente dotati di mensa o spaccio.

Si applicano i seguenti parametri:

- 1 - Superficie massima per servizi (ricezione, uffici, ristoranti, negozi, ecc.): 5%
- 2 - Superficie minima per viabilità e parcheggi: 20%
- 3 - Superficie minima per attrezzature (svago): 10%
- 4 - Superficie minima per piazzola/roulette: 80 mq.
- 5 - Superficie minima per piazzola/tenda: 50 mq.
- 6 - Alberature di tipo e numero adeguato.

E' fatto obbligo di intervento urbanistico preventivo.

Art. 50 - ZONE PER SPORTS INVERNALI

1 - ATTREZZATURE SCIISTICHE

a) Impianti di risalita.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati gli impianti di risalita esistenti e le relative piste di discesa per l'esercizio dello sport sciistico.

Nelle relative aree sono ammesse solo le costruzioni tecnologiche e gli interventi a servizio degli impianti stessi: cabine di protezione dei macchinari e di controllo, biglietterie, parcheggi, prefabbricati con installazione stagionale per noleggio sci ecc..

E' consentito il solo ammodernamento delle strutture in essere.

E' altresì consentita la realizzazione di nuovi impianti di risalita e nuove piste da discesa purché inseriti nel sistema delle strutture in atto sentite le direttive della Comunità Montana.

In ogni ipotesi di potenziamento deve essere assicurato un parcheggio per autovetture rapportato alla capacità di portata oraria degli impianti e della cui sufficienza deve essere data idonea dimostrazione.

Tali parcheggi devono essere sistemati a prato stabile.

b) Piste per lo sci da fondo.

L'esercizio dello sci da fondo è di regola libero.

Enti pubblici o privati possono tuttavia, per finalità educativo - sportive o agonistiche, organizzare piste di particolare valore assumendo l'onere della relativa manutenzione ed assistenza. L'apertura e l'esercizio di tali piste deve essere preventivamente autorizzato dal Comune con il quale deve essere stipulata apposita convenzione che deve essere approvata dal Consiglio Comunale, per disciplinare l'uso delle piste e realizzare eventuali strutture di servizio (parcheggio, posti di ristoro, ecc.).

c) Possono venire realizzate attrezzature a servizio degli impianti sciistici (bar, ristoranti, locali per il noleggio o vendita di articoli sportivi, alloggi custode, ecc.), per un massimo di mc. 1.000 per ogni impianto previa approvazione di strumento attuativo.

Art. 51 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

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

2 - In tali zone è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta, salvo quanto previsto dal precedente art. 23 punto 7 comma 3°.

Esse tuttavia concorrono all'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.

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

4 - RISPETTO STRADALE.

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

Nelle aree asservite sono ammesse le costruzioni a servizio dell'infrastruttura protetta quali: impianti di distribuzione di carburanti, impianti di lavaggio rapidi, parcheggi con attrezzature di supporto (chioschi e simili).

Sono inoltre consentite le realizzazioni di infrastrutture tecnologiche: acquedotto, fognature, elettrodotti ecc.

5 - RISPETTO CIMITERIALE.

L'area di rispetto cimiteriale si estende:

- per il cimitero di S. Caterina ml. 50

- per il Cimitero di Conco centro ml. 50

- per il cimitero di Fontanelle ml. 70

- per il cimitero di Rubbio ml. 70

In tale area non è ammessa alcuna edificazione.

6 - RISPETTO FLUVIALE ED IDRAULICO.

Rispetto al ciglio dei torrenti e comunque dall'unghia verso campagna delle arginature, è prescritta una distanza di mt. 10,0.

Tale distanza può essere ridotta fino a mt. 5,0 quando esista o siano previste idonee opere di arginatura atte ad evitare i pericoli di tracimazioni o di cedimenti.

Deve in ogni caso essere sentito il parere dell'Ufficio del Genio Civile.

Dalle sorgenti e serbatoi idrici va osservata la distanza di protezione di m. 100.

7 - Aree soggette a vincolo idrogeologico. In tali aree l'edificazione consentita dal P.R.G. è subordinata a preventivo nulla osta dell'ispettorato Forestale.

8 - Aree destinate al rimboschimento.

Nelle aree destinate a rimboschimento e individuate con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G., si applicano le norme della zona E2.

9 - Le aree scoperte con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo in modo da salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. E' vietato il deposito di materiali all'aperto e lo stazionamento di vetture e roulotte. Eventuali eccezioni devono essere espressamente autorizzate dal Sindaco e possono essere ammesse solo per comprovate necessità e per limitati periodi.

10 - Elementi di particolare pregio ambientale e culturale sono considerate le antiche recinzioni in sasso, viottoli, capitelli, postazioni militari e documenti della grande guerra.

Tali elementi, anche se non sono specificatamente individuati nelle tavole del P.R.G. devono essere conservati nella loro originale conformazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione e quelli diretti a riportarli alle loro originarie e tipiche caratteristiche.

Devono essere programmati opportuni interventi di valorizzazione e di conservazione degli elementi più caratteristici ed importanti, per aspetti culturali, storici ed ambientali, già individuati nelle tavole di P.R.G.

11 - Aree di relazione - Gli spazi individuati come "aree di relazione" nelle tavole di P.R.G., sono occasione per il ritrovo della cittadinanza. Vi sono consentiti: la piantumatura di essenze arboree, la sistemazione di marciapiedi e piste ciclabili, la posa in opera di piloni di sostegno, di cartelli e di insegne, anche luminose, la pavimentazione di slarghi, la collocazione di edicole, la individuazione di piazzale per il parcheggio.

12 - Rispetto e tutela idrogeologica - In tali zone è vietata qualsiasi edificazione anche interrata. Esse tuttavia concorrono alla capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.

Art. 52 - VIABILITÀ

Nelle tavole di Piano Regolatore sono individuate la viabilità territoriale principale (Bassano Asiago con diramazione per Marostica) e la viabilità territoriale secondaria, di collegamento con le frazioni e contrade.

I percorsi della viabilità principale sono vincolati, ed ogni intervento va affrontato, con strumento attuativo, previo studio con la Comunità Montana e con i Comuni limitrofi, per uno snellimento del traffico estivo ed invernale anche lungo percorsi di nuova formazione che inseriscano nell'ambiente senza alternare il naturale equilibrio.

I percorsi della viabilità secondaria possono essere modificati mediante approvazione di apposito progetto con deliberazione di Consiglio Comunale.

La viabilità di collegamento locale ai fini di distribuzione interna è meramente indicativa, e le modifiche sono conseguenti anche a singoli interventi diretti.

Art. 53 - ATTIVITA' DI CAVA

Gli interventi di cui alla L.R. n. 44 del 07/09/82 possono essere attuati nelle zone agricole E1 ed E2 mentre sono vietati nelle zone E3.

Se l'intervento interessa aree di proprietà Comunale, nella relativa concessione dovranno essere previste particolari cautele e garanzie per un corretto uso del territorio, per evitare danni alle aree circostanti e per le modalità di ripristino.

In ogni caso la Amministrazione Comunale potrà dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante.

TITOLO IV° - NORME FINALI

Art. 54 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale ha facoltà di derogare alle norme del P.R.G. e di Regolamento Edilizio, escluse le modifiche di destinazione di zona, limitatamente agli edifici e/o impianti pubblici o di pubblico interesse.

Art. 55 - AGGIORNAMENTI

I rilievi della situazione di fatto, la classificazione degli edifici esistenti, la individuazione di nuovi elementi soggetti a particolare tutela, sono completati o aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.

Art. 56 - 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.

Art. 57 - NORME ABROGATE

Sono abrogate le norme Comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente uno stesso oggetto.

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE	1
Art. 2	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	1
Art. 3	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	1
Art. 4	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	1
Art. 5	RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL P.R.G.	2
Art. 6	PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
Art. 7	COMPARTO EDIFICATORIO	3
Art. 8	COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO	3
Art. 9	PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPIAZIONE	4
Art. 10	RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORI ALL'INTERNO DEL COMPARTO	4
Art. 11	INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	5
Art. 12	PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA	5
Art. 13	PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	6
Art. 14	LOTTIZZAZIONI	6
Art. 15	NORME PER LA REDAZIONE	6
Art. 16	APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE	7
Art. 17	PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	7
Art. 18	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	8

TITOLO II° - INDICI E DEFINIZIONI

Art. 19	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	8
Art. 20	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE ED EDIFICABILITA'	8
Art. 21	INDICI URBANISTICI	9
Art. 22	SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	10
Art. 23	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI	10

TITOLO III° - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 24	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)	13
Art. 25	NORME COMUNI ALLE VARIE Z.T.O.	13
Art. 26	NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI	15
Art. 27	ZONA "A" CONTRADE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE	16
Art. 28	ZONA "B" DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO	16
Art. 29	ZONA "C1" DI COMPLETAMENTO DI AREE PARZIALMENTE EDIFICATE	17
Art. 30	ZONA "C2" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	17
Art. 31	ZONA "C3" PER SOGGIORNO TURISTICO	17
Art. 32	ZONA "D" - NUOVA ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE	18
Art. 32 bis	ZONA D2 - ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	18
Art. 33	ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI ESISTENTI	19
Art. 34	ZONA "E" - AGRICOLA - DISCIPLINA GENERALE	19
Art. 35	EDIFICAZIONE RURALE	20
Art. 36	INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	20
Art. 37	RECUPERO DEI VOLUMI	21
Art. 38	SENTIERI E PERCORSI PEDONALI NELLE ZONE AGRICOLE	21
Art. 39	EDIFICI NON UTILIZZATI	21
Art. 40	STRUTTURE MOBILI PER RICOVERO FIENO	21
Art. 41	MALGHE	21
Art. 42	SUPERFICI BOSCADE	22
Art. 43	SOTTOZONA E1 DI TUTELA AMBIENTALE	22
Art. 44	SOTTOZONA E2: AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA	23
Art. 45	SOTTOZONA E3: AGRICOLA DI ELEVATO FRAZIONAMENTO	23
Art. 46	NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE	23
Art. 47	ZONE PER SERVIZI	24
Art. 48	ZONE PER ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO	25
Art. 49	ZONE PER CAMPEGGIO	25
Art. 50	ZONE PER SPORTS INVERNALI	25

Art. 51	ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	26
Art. 52	VIABILITA'	27
Art. 53	ATTIVITA' DI CAVA	28

TITOLO IV° - NORME FINALI

Art. 54	POTERI DI DEROGA	28
Art. 55	AGGIORNAMENTI	28
Art. 56	LETTURA DEI GRAFICI	28
Art. 57	NORME ABROGATE	28