

REGIONE VENETO

COMUNE DI

S. NICOLO' COMELICO

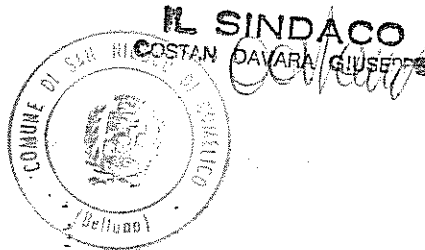
PROVINCIA DI BELLUNO

REGIONE DEL VENETO  
COMITATO TECNICO REGIONALE  
Seduta in data Argomento

26 LUG. 1984 N. 699 -

IL SEGRETARIO  
Rosario Lorenzato

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N.44 DEL 3.9.1983.=



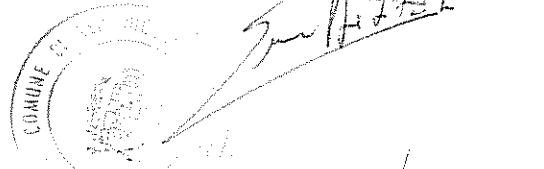
COMUNE DI SAN NICOLÒ DI COMELICO

Attesto la copia conforme all'originale.

Fogli impiegati: 25

San Nicolò di Comelico 7/10/83

IL SEGRETARIO



# PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1983

REGIONE DEL VENETO

Allegato alla deliberazione di

Giunta Regionale n.

in data 5379

9 OTT. 1984

DIPARTIMENTO PER L'URBANISTICA

ELABORATO N.

5

IL COORDINATORE  
Arch. Carlo Pini

OGGETTO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

STUDIO TECNICO

architetti MAURIZIO STRIOLO  
FULVIO VECCHIETTI

padova via c. battisti 192 tel 049-25391

belluno via cipro 13 tel 0437-29445

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO	Pg.
Articolo 1 - Zonizzazione	1
" 2 - Zone residenziali e loro destinazione	2
" 3 - Zone degli agglomerati urbani e dei nuclei rurali di particolare pregio B1	3
" 4 - Zone di completamento residenziale B2	7
" 5 - Zone residenziali C 1	8
" 6 - Zone di espansione residenziale C 2	9
" 7 - Parti D, di completamento, destinate a nuovi insediamenti di carattere artigianale o piccolo industriale	11
" 8 - Zone C D, miste residenziali, produttive e commerciali.	13
" 9 - Zone agricole - montane E	15
" 10 - Zone F, destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale	17
" 11 - F 1 aree a servizi	17
" 12 - F 2 a verde pubblico	18
" 13 - F 3 aree per l'istruzione	18
" 14 - F 4 aree per parcheggi	19
" 15 - Zone speciali - zona di riordino in località "Gera"	19
" 16 - Aree di rispetto G.	21
" 17 - Prescrizione di spazi per parcheggi autoveicoli	23
" 18 - Pubblicità ed affissioni	23
" 19 - Deroghe alle norme sulla fabbricazione	23
" 20 - Cave di sabbia, ghiaia, pietrame	24

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### S. NICOLÒ' COMELICO

#### Art. 1 - ZONIZZAZIONE

In conformità a quanto previsto nelle tavole del Piano Regolatore Generale, tutto il territorio del Comune di S. Nicolò Comelico, agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, risulta diviso nelle seguenti zone:

##### 1) Zone residenziali:

B1 - zone degli agglomerati urbani e nuclei rurali di particolare pregio

B2 - zone di completamento semiintensive

C1 - zone di completamento semiestensive

C2 - zone di espansione estensive

2) Zone D, di completamento destinate ad attività artigianali, piccolo industriali.

##### 3) Zone C D, miste residenziali - produttive

4) Zone E, agricole,

##### 5) Zone F, per attrezzature ed impianti di interesse generale:

F 1 - aree a servizi

F 2 - aree a verde pubblico

F 3 - aree per l'istruzione

F 4 - aree per parcheggi

##### 6) Zone speciali

Zona di riordino in località "GER A".

##### 7) Aree di rispetto

G 1 - aree di rispetto cimiteriale

G 2 - aree di rispetto stradale e fluviale

G 3 - aree a verde privato vincolato.

Ciascuna zona comporta ed ammette solo gli specifici tipi edilizi ad essa assegnati, espressi con diversa grafia sulle tavole del P.R.G. e l'osservanza dei vincoli di particolari prescrizioni (precisate negli articoli seguenti) sia che trattasi di nuove costruzioni, come di restauri, ampliamenti di edifici e recinzioni.

Le zone destinate ai fini della destinazione a zone speciali devono conservare lo stato attuale fino a quando non saranno occupate per i fini previsti.

La suddetta zonizzazione è contenuta nei sottoelencati elaborati del P.R.G., che esprimono graficamente anche tutte le altre prescrizioni relative all'assetto territoriale del Comune di S. Nicolò Comelico, e di cui gli articoli seguenti fanno parte integrante:

Elaborati	Scala
1) RELAZIONE TECNICA	
2) ZONIZZAZIONE E VIABILITA' - CAPOLUOGO - GERA - CAMPITELLO	1:2000
3) ZONIZZAZIONE E VIABILITA' - COSTA	1:2000
4) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
5) REGOLAMENTO EDILIZIO.	

## Art. 2 - ZONE RESIDENZIALI E LORO DESTINAZIONE

Le zone di completamento residenziale, comprendenti:

B1 - zone degli agglomerati urbani e nuclei rurali di particolare pregio

B2 - Zone semiintensiv e

C1 - zone semiestensive

C2 - zone di espansione residenziali.

dovranno di norma, essere destinate ad abitazioni.

In esse tuttavia, potranno essere consentiti gli insediamenti di quelle attività che non contrastano con il carattere residenziale della zona, e cioè in particolare:

- 1) negozi o botteghe
- 2) studi professionali e commerciali
- 3) alberghi e pensioni, ristoranti, trattorie, bar
- 4) autorimesse private e distributori carburanti
- 5) laboratori a carattere artigianale, anche con vendite dirette, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio alla igiene e al decoro, a venti un ristretto numero di dipendenti.
- 6) banche, poste, uffici pubblici
- 7) cinema, luoghi di svago
- 8) magazzini, depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni degli edifici.

In queste zone deve essere prestata la massima attenzione alle dimensioni degli edifici che devono essere conseguenziali allo specifico sito in cui sorgeranno, al rispetto delle alberature e alla conservazione dell'ambiente.

### Art. 3 - ZONE DEGLI AGGLOMERATI URBANI E DEI NUCLEI RURALI DI PARTICOLARE PREGIO.

Le zone B1 destinate ad edilizia residenziale di tipo tradizionale sono indicate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. con la loro sigla.

Tali zone comprendono le aree urbane a parziale o totale saturazione edilizia, contraddistinte dal permanere dei caratteri della struttura urbanistica originaria o dalla presenza di emergenti edilizie di valore culturale o ambientale.

Il recupero delle stalle e dei fienili dovrà tendere al massimo rispetto degli elementi strutturali ed architettonici esistenti, ponendo particolare cura nello studio delle forature, dei materiali, delle coloriture, etc.

In queste zone sono vietate le modifiche esterne che possano alterare l'aspetto architettonico ed ambientale tradizionale, nonchè le totali demolizioni per ricostruzione se non per rilevanti motivi di ordine statico certificati dal Sindaco su conforme parere della C.E.

Per quanto riguarda i nuovi interventi di saturazione edilizia nei terreni liberi, essi dovranno rispettare le seguenti norme:

- 1) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere consequenziale alla tipologia della zona; dovranno essere pertanto riproposte le tipologie, diffuse a seguito del rifabbrico, o blocco isolato, caratterizzate da copertura a padiglione. Eccezionalmente su parere favorevole della C.E. potranno essere consentite coperture a due falde.
- 2) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non può superare i 2 mc./mq.
- 3) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%.
- 4) L'altezza dei fabbricati non può essere inferiore a ml. 8,50 nè superiore a ml. 12,50, nè all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche; sono ammessi tuttavia edifici di altezza diversa da adibire ad attività di pubblico interesse (locali destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro o ad altre simili attività; negozi, ecc).
- 5) Distanza dalla strada: ove non esistano particolari allinea-

- menti precostituiti, (ad es. filo strada), la distanza minima è di m. 5.
- 6) Distanza dal confine: dal confine la distanza non deve essere inferiore a ml. 5; è consentita tuttavia la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 7) Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10; è tuttavia consentita la costruzione in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 8) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti 5), 6), 7), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche.

In tale zona, limitatamente ai lavori di restauro o ristrutturazione dei fabbricati esistenti, privi di adeguati servizi, il Sindaco potrà consentire, con semplice concessione Edilizia e una sola volta, un aumento massimo di volume di 30 mc. per unità ~~abitativa~~ immobiliare in deroga agli indici stereometrici; tale aumento dovrà interessare l'edificio per l'intera altezza in serendosi con questo armonicamente. Sono vietati gli ampliamenti che non considerando globalmente il fabbricato, si configurino quali semplici superfeticazioni. Il nuovo volume dovrà avere superficie regolare ed essere possibilmente inserito nel retro dell'esistente.

La Commissione Edilizia potrà respingere quelle soluzioni non ritenute congrue.

E' inoltre consentito per i fabbricati costruiti prima della adozione della presente variante di recuperare, con destinazione residenziale i sottotetti con il rispetto, delle norme previste dal R.E. ma in deroga agli indici stereometrici di zona.

Per gli alberghi esistenti è possibile un aumento di volume ~~del secondo quanto previsto dall'art. 30 L.R. 40/80.~~  
~~15% calcolato su l'attuale in eccezione all'indice di edificabilità fondiario, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri.~~

L'edificazione in queste zone è soggetta all'approvazione di un Piano di recupero avente valore di piano Particolareggiato.

In assenza di tale strumento sono consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma, anche quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e modeste opere esterne (coperture, nuove forature, scale, poggiolo, parapetti, sporti della copertura, etc.), con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale e per almeno il 70% del volume edificato.

Nei piani di recupero comprendenti fabbricati e aree di notevole pregio ambientale, si ritiene che il reperimento di alcuni standards (parcheggi) potrebbe sconvolgere il delicato tessuto urbanistico. E' pertanto possibile, in sede di delimitazione di ambito territoriale del Piano di Recupero, perimetrare anche una zona posta all'interno del territorio comunale e classificata dallo strumento urbanistico primario come zona F2 - F4.

Tale area andrà attrezzata e ceduta al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e opere di urbanizzazione primaria.

In alternativa, il Comune di S. Nicolò Comelico, potrà richiedere la monetizzazione delle aree per parcheggi primari, al prezzo commerciale stabilito dal Consiglio Comunale, impegnandosi ad acquisire con dette cifre, aree previste dal P.R.G. a standards.



Art. 4 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B 2.

Le zone B2, destinate ad edilizia residenziale di tipo semi-intensivo sono indicate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con la loro sigla. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente articolo 2.

In tali zone l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- 1) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere consequenziale alla tipologia della zona: isolate, a blocco, a schiera.
- 2) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non può superare i 2 mc./mq.
- 3) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%.
- 4) L'altezza dei fabbricati non può essere inferiore a ml. 8,50 nè superiore a ml. 12,50, nè all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche; sono ammessi tuttavia edifici di altezza diversa da adibire ad attività di pubblico interesse (locali destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro o ad altre simili attività; negozi, ecc.).
- 5) Distanza dalla strada: ove non esistano particolari allineamenti precostituiti, (ad es. filo strada), la distanza minima è di ml. 5.
- 6) Distanza dal confine: dal confine la distanza non deve essere inferiore a ml. 5; è consentita tuttavia la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 7) Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10; è tuttavia consentita la costruzione in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.

8) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti 5), 6), 7), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche.

In tale zona, limitatamente ai lavori di restauro o ristrutturazione dei fabbricati esistenti, privi di adeguati servizi, il Sindaco potrà consentire, con semplice concessione Edilizia e una sola volta, un aumento massimo di volume di 30 mc. per unità ABITATIVA eccedendo l'indice di edificabilità.

E' inoltre consentito per i fabbricati costruiti prima della adozione della presente variante, di recuperare, con destinazione residenziale i sottotetti con il rispetto, delle norme previste dal R. E. ma in deroga agli indici stereometrici di zona.

Per gli alberghi esistenti è possibile un aumento di volume ~~del secondo quanto previsto dall'art. 80. L.R. 40/80.~~  
~~15% calcolato sull'attuale e in eccezione all'indice di edificabilità fondiario, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri.~~

#### Art. 5 - ZONE RESIDENZIALI C1.

Le zone C1, destinate ad edilizia residenziale di tipo estensivo, sono indicate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con la loro sigla.

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente art. 2.

In dette parti l'edificazione è subordinata all'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria.

In tali parti valgono le seguenti norme:

- 1) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere del tipo isolato o in linea.
- 2) Densità edilizia fondiaria: non deve essere superiore a 1,2 mc./mq.
- 3) Indice di copertura: non deve essere superiore al 30%
- 4) Altezza dei fabbricati: non deve superare i ml. 9,50 con l'eccezione di edifici che formino oggetto di previsioni pla-

nivolumetriche.

- 5) Distanza dalla strada: ove non esistano particolari allineamenti precostituiti, (ad es. filo strada), la distanza minima è di m. 5.
- 6) Distanza dal confine: dal confine la distanza non deve essere inferiore a ml. 5; è consentita tuttavia la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 7) Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10; è tuttavia consentita la costruzione in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 8) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti 5), 6), 7), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche.

Sono vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio quali: autorimesse, lavanderie e simili. Esse devono trovare alloggiamento nel corpo del fabbricato stesso. Le autorimesse potranno essere isolate, se totalmente interrate.

E' inoltre consentito per i fabbricati costruiti prima della adozione della presente variante, di recuperare, con destinazione residenziale i sottotetti con il rispetto, delle norme previste dal R.E. ma in deroga agli indici stereometrici di zona.

Per gli alberghi esistenti è possibile un aumento di volume del secondo quanto previsto dall'art. 20 L.R. 40/80. ~~15% calcolato sull'attuale in eccezione all'indice di edificabilità fondiario, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri.~~

#### Art. 6 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C2.

Le zone C2, destinate a nuovi complessi insediativi sono indicate nelle tavole di zonizzazione del P. R. G. con la loro sigla. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 2. In tali zone l'edificazione è subordinata alla formazione di piani di lottizzazione approvati in conformità a quanto previsto

dal vigente R.E. ad eccezione della zona C2 di Costa ove è consentita l'edificazione con semplice concessione edilizia.

In questa zona dovrà essere posta particolare cura in sede di progettazione, in quanto gli edifici planivolumetricamente nel loro insieme devono rispettare l'ambiente naturale circostante; i prospetti devono essere risolti preservando architettonicamente le forme tradizionali del luogo ed inserirsi correttamente nel paesaggio; in particolare dovranno essere tenuti in considerazione le seguenti prescrizioni:

- a) la forma dell'edificio deve essere prevista a pianta regolare disposta secondo gli allineamenti dei vecchi edifici della zona ove si realizza l'intervento;
- b) le falde di copertura devono essere due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse solo scandole, lamiere o tegole canadesi;
- c) i materiali di finitura e sterna possono essere: di pietra locale, di muratura intonacata con superficie di intonaco liscio a calce a fresco, colorato come sopra, C.A. lavorato a vista.

Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti del luogo tra larghezza e altezza;

- d) si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra la ubicazione dell'edificio e l'accesso carrabile. Particolare cura andrà posta nello studio dei percorsi pedonali;
- e) le recinzioni, se eseguite, dovranno essere risolte in modo unitario tra tutti i lotti e realizzate preferibilmente in materiale ligneo.

Nelle rimanenti zone è fatto obbligo che gli elaborati del piano di lottizzazione convenzionato, contengano l'indicazione indicativa della disposizione planivolumetrica degli edifici.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- 1) Tipologia edilizia: edifici isolati ed a schiera.
- 2) Densità edilizia territoriale: non può superare 1,0 mc./mq.
- 3) Superficie fondiaria minima: 700 mq. per unità immobiliare.
- 4) Indice di copertura: non può essere superiore al 25%.
- 5) Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 8,50.
- 6) Distanza dalle strade: ove non esistano particolari allineamenti precostituiti, (ad es. filo strada), la distanza minima è di m. 5.
- 7) Distanza dai confini: dai confini la distanza non deve essere inferiore a ml. 5; è consentita tuttavia la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 8) Distacco tra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10; è tuttavia consentita la costruzione in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 9) Sono ammesse di stanze inferiori da quelle ai punti 6), 7), 8), 9), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche facenti parte degli elaborati della lottizzazione convenzionata.

---

Art. 7 - PARTI DI COMPLETAMENTO - DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI DI CARATTERE ARTIGIANALE O PICCOLO INDUSTRIALE .

Queste zone sono destinate ad accogliere impianti per attività artigiane, piccolo-industriali, cantieri e depositi all'aperto, purchè non producano inquinamento alle acque o all'atmosfera, sono ammesse infine attività commerciali connesse, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione di qualunque tipo eccetto

quelle adibite ad alloggio del titolare o del custode.

Particolare cura deve essere posta in sede di progettazione, in quanto gli edifici planivolumetricamente, nel loro assieme, devono rispettare l'ambiente naturale circostante ed in particolare i prospetti devono essere risolti in modo da mantenere architettonicamente, le forme tradizionali del luogo ed inserirsi discretamente nella zona senza deturpare il paesaggio.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori od altro, possano arrecare danno o molestia alle vicine zone residenziali.

In tali zone l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- 1- Indice massimo di copertura fondiaria 40%
- 2 - Altezza massima ml. 9,50-10,00

Altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie e impianti necessari all'attività produttiva (come montacarichi, canne fumarie, silos, etc.) che non occupino una superficie al 10% dell'intera superficie coperta.

3 - Distanza minima dalle strade:

- ml. 5,00 da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00

4 - Distanza minima dai confini interni di proprietà

ml. 5,00 o a confine

5 - Distacco minimo tra i fabbricati

ml. 10,00 o in aderenza

All'interno di tali zone, dovrà essere assicurata una adeguata quantità di spazi pubblici.

Edifici ricadenti in zone improprie.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali rica

Variante del '89 - cc. n. 85 Regione C.F. 2848 del 9.5.1990

denti al di fuori delle zone D, possono ampliare, con le modalità di cui alla L.R. n° 1/82, la propria superficie, ~~una sola volta anche successivamente alla scadenza di detta legge.~~

---

~~Nel caso in cui sia riconosciuta una parte non autorizzata nell'edificio esistente, tale parte potrà essere sanata con il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi alle attività produttive.~~

---

#### Art. 8 - ZONE C D MISTE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI.

L'edificazione è subordinata al piano attuativo (eseguibile anche per stralci funzionali) ad eccezione dell'area ubicata a Costa.

Queste zone sono destinate all'insediamento di edifici per attività produttive non inquinanti, depositi, mostre, uffici, attività commerciali nonché alle residenze secondo il seguente schema distributivo indicativo:

- piano terra      destinato a laboratori artigianali, officine, autorimesse;
- piano primo     destinato ad uffici, mostre, magazzini, attività commerciali;
- piano secondo  
o sottotetto     destinato alla residenza

---

(con previsioni planivolumetriche da allegarsi al Piano attuativo potranno essere studiate soluzioni differenziate).

La residenza di tipo stabile riservata ai proprietari, custodi ed addetti, dovrà in termini volumetrici essere compresa tra un minimo del 20% ad un massimo del 35% dell'intera volumetria disponibile.

Particolare cura deve essere posta in sede di progettazione, in quanto gli edifici planivolumetricamente nel loro insieme devono rispettare l'ambiente naturale circostante; i prospetti de-

vono essere risolti preservando architettonicamente le forme tradizionali del luogo ed inserirsi correttamente nel paesaggio; in particolare dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti suggerimenti:

- a) la forma dell'edificio deve essere prevista a pianta regolare disposta secondo gli allineamenti dei vecchi edifici della zona ove si realizza l'intervento;
- b) le falde di copertura devono essere due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, ad eccezione di eventuali mostre, sono ammesse solo scandole, lamiere o tegole canadesi;
- c) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico;
- d) i materiali di finitura esterna possono essere: di pietra locale, di muratura intonacata con superficie di intonaco liscio a calce a fresco, colorato come sopra.  
Sono vietati in via assoluta i colori blu, verde, nero e simili.  
Sono consentiti tamponamenti in legno;
- e) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti del luogo tra larghezza e altezza;
- f) si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso carrabile. Particolare cura andrà posta nello studio dei percorsi pedonali;
- g) le recinzioni, se eseguite, dovranno essere risolte in modo unitario tra tutti i lotti e realizzate preferibilmente in materiale ligneo.



In tali zone l'edificazione è soggetta alla seguente normativa:

- 1) Tipologia edilizia: edifici isolati a blocco con copertura a due falde: possibilità di accorpamento delle mostre - uffici;
- 2) indice massimo di copertura fondiaria : 40 %
- ~~3) densità fondiaria massima : 2 mc./mq.~~
- 4) altezza massima : ~~9,50 m.~~ 10,00
- 5) N° massimo piani compreso sottotetto : 3
- 6) distanza minima confini di proprietà : 5 ml. o a confine
- 7) distanza minima fabbricati : 10 ml. o accorpati
- 8) distanza strade di sezione inf. m. 7.00 : 5 ml.
- 9) distanza strade di sezione sup. m. 7.00 : 7,5 ml.

Variauto del 83 - cc. n. 65  
G.R. n. 208 del 9-5-1983

#### Art. 9 - ZONE AGRICOLE - MONTANE. E.

Sono le zone destinate all'agricoltura, ai boschi, ai pascoli e le costruzioni devono essere al servizio dell'uso produttivo del suolo, quali stalle, fienili, silos, malghe, depositi. Sono esclusi gli allevamenti industriali.

In tali zone l'edificazione delle case di abitazione è concessa a condizione che essa sia in funzione della conduzione del fondo.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- Indice di edificabilità fondiario: non può superare, in base alla superficie fondiaria del fondo metrico e al tipo di coltura praticata, i limiti stabiliti dalla legge regionale n. 58 del 13/9/1978. Intendasi per fondo rustico l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, inscrivibili, seppur parzialmente, in un cerchio di 4.000 metri di diametro;
- altezza massima 6,50 m.

- distanza minima dai confini 5 m.
- distacco minimo tra i fabbricati 10 m.
- distanza minima dalla strada 10 m.

Devono essere rispettate le caratteristiche proprie degli edifici rurali di montagna con particolare riguardo alla struttura, alle orditure, ai rivestimenti, alle coperture (tetti in scandole, o in lamiera preverniciata).

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi il restauro e la ristrutturazione. Per le case stabilmente abitate alla data del 31 dicembre 1977 è ammesso anche l'ampliamento del volume residenziale fino alla concorrenza del volume massimo, compreso, l'esistente, di mc. 800, nonchè la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutele della pubblica incolumità. E' consentito lo aumento di volume, compreso l'esistente, fino a mc. 1.200; per interventi di interesse agroturistico, qualora i richiedenti abbiano i titoli previsti dalla legge regionale 31/1/1975 n. 21.

La costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. della legge regionale 13/9/1979 n. 58, è ammessa, indipendentemente dall'esistenza o meno di case di abitazione in ciascun fondo rustico per l'ordinaria gestione, in rapporto alla coltura praticata ed alla dimensione del fondo rustico, con indici di edificabilità ridotti a 1/2 di quelli previsti per le case d'abitazione.

A tali limiti è possibile derogare, solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zionali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attese stante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità

delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la loro convenienza economica, ed indicante la cubatura massima ammissibile.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a m. 100 dalle singole case di abitazione e sistemi ed a m. 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dai vigenti strumenti urbanistici. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti a carattere industriale, avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a m. 200 e dai nuclei residenziali non inferiore a m. 500.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al secondo comma.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno distare almeno 500 m. dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

Per tutti i casi citati valgono le norme relative alla altezza e alle distanze stabilite più sopra.

#### Art. 10 - ZONE F DESTINATE AD IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

Queste zone sono destinate alle attrezzature scolastiche, ospedaliere, sanitarie, assistenziali e sportive, alle chiese, ai centri sociali, ai parchi urbani e territoriali, ai parcheggi.

Qualora non espressamente indicato, spetta al Consiglio Comunale decidere sull'ubicazione dei singoli impianti.

#### Art. 11 - F 1 AREE A SERVIZI.

Vi sono ammesse attrezzature di carattere religioso, culturale, amministrativo, turistico, di servizio pubblico e altre attrezzature legate alle necessità della vita associata.

Le residenze vi sono ammesse solo se funzionalmente legate a tali attrezzature.

L'edificazione, che dovrà sempre essere accompagnata da uno studio planivolumetrico, è soggetta alle seguenti norme:

Area coperta (indice di copertura)	40%
altezza massima	ml. 12,00
distanza minima dalla strada principale	ml. 7,50
distanza minima dai confini di proprietà	ml. 5,00
distacco minimo tra pareti finestrate di edifici fronteggianti	ml. 10,00

#### Art. 12 - F2 A VERDE PUBBLICO.

Sono destinate ad attrezzature sportive e di svago, particolarmente adatte alle finalità turistiche, che non siano causa di rumore o di pericolo, ai servizi delle stesse, e alla residenza del custode; sono da prevedere adeguati spazi per parcheggio, in relazione all'importanza degli impianti. Le zone a parco sono considerate spazi pubblici, quelle a prato o con alberature d'alto fusto sono destinate ai giochi e sports dei ragazzi. Sono consentite costruzioni di modesta cubatura destinate ai servizi o necessarie per le esigenze tecniche connesse alle specifiche destinazioni; sono consentite attrezzature di conforto e divertimento.

In tali zone potranno essere allestite attrezzature per il gioco all'aperto dei bambini e piccole attrezzature per il riposo, come panchine.

Particolare accorgimento va usato per i movimenti di terra, affinché questi non interrompano vistosamente la morfologia preesistente.

Le costruzioni e le installazioni fisse devono essere contenute entro i seguenti indici:

Area coperta	5%
indice di edificabilità	0,3 mc./mq.

Art. 13 - F 3 AREE PER L'ISTRUZIONE .

Vi sono ammessi soltanto i fabbricati e le attrezzature attinenti alla scuola (asili nido, scuole materne, elementari, medie, attrezzature didattiche complementari), comprese eventuali abitazioni per il personale di custodia.

La normativa applicabile a questi tipo di costruzioni si identifica con quella specifica emanata in materia dalle competenti Autorità e la concessione e dilizia sarà sempre concessa salvo il parere favorevole dell'apposita Commissione provinciale per l'Edilizia Scolastica.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

Area coperta (indice di copertura)	30%
distanza minima dalle strade	ml. 5,00
distanza minima dai confini di proprietà	ml. 5,00

Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi parcheggio all'esterno dell'ingresso.

Art. 14 - F 4 AREE PER PARCHEGGI.

Le aree adibite a parcheggi sono in generale inedificabili. E' consentita ~~la costruzione di distributori di carburante,~~ la sistemazione del terreno con drenaggi, illuminazione, asfaltatura o lastricatura.

E' sempre prevista l'alberatura.

~~E' pure consentita la costruzione di piccole officine per assistenze meccaniche o di carrozzeria per un volume massimo pari a 500 mc.~~

Art. 15 - ZONE SPECIALI - ZONA DI RIORDINO IN LOCALITÀ "GERA"

Tale zona, sia per la delicata ubicazione sotto il profilo ambientale, sia per la presenza di interessanti episodi storici, richiede uno studio approfondito che recepisca la peculiarità del sito. E' pertanto opportuno affrontare al più presto uno studio particolareggiato (Piano di Recupero) dell'intera area volto al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla ricostruzione di un fabbricato parzialmente crollato o incluso nell'area di degrado.

In tale zona è consentito, mediante Piano di Recupero, il restauro, la ristrutturazione e, per il volume sopra citato, la ricostruzione. Sono vietate le nuove costruzioni.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- alberghi, ristoranti, sale di ritrovo, luoghi di svago;
- servizi pubblici.

Vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti;
- b) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione;
- c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- d) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- e) possibilità di inserire internamente al volume scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.

- cio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- f) possibilità di inserire internamente al volume, servizi igienici illuminati e areati artificialmente;
  - g) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;
  - h) possibilità di traslazione dei solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;
  - i) l'obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
  - l) l'obbligo di un uso dei materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico-ambientale dell'edificio;
  - m) possibilità di uniformare la linea di gronda di un limitato prospetto di edifici alla fisionomia ambientale già determinata.

L'altezza massima di ogni edificio, in particolare per la ricostruzione, può raggiungere quella preesistente, e comunque non può superare in ogni caso l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico.

#### Art. 16 - AREE DI RISPETTO G.

In queste aree non è consentita in generale la costruzione di alcun edificio ma le superfici soggette a vincolo di queste zone possono concorrere con quelle delle zone con termini

appartenenti alla stessa proprietà per la definizione delle superfici fondiarie ai fini del calcolo dei volumi edificabili.

G 1 ) Di rispetto cimiteriale: in tali aree non è consentita alcuna costruzione. Per gli edifici esistenti può essere consentito il restauro o il risanamento conservativo, senza alcun aumento di cubatura, qualora esso non contrasti con la sicurezza, l'igiene e il decoro urbano. E' fatto divieto assoluto di adibirle ad uso di discarica.

Dette zone sono vincolate ai sensi dell'art. 338 del R. D. 27.7.1934 numero 1265 e successive integrazioni e modifiche.

G 2 ) Di rispetto stradale , fluviale: questa zona è destinata prevalentemente all'agricoltura. E' prescritta l'inedificabilità assoluta. Tuttavia l'area è computabile agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti qualora sia identificata la nuova sede stradale, che deve essere esclusa dal computo. Sono ammesse le costruzioni al servizio dell'infrastruttura protetta quali impianti di distribuzione carburanti, approdi, stazioni, cabine e simili.

Si richiama l'osservanza del T.U. 25/7/1904 n. 523 e del Regolamento 8/5/1904 n. 368 circa le distanze dagli argini e dai pubblici collettori.

Qualora leggi speciali statali o regionali vi permettano la edificazione, oltre i limiti suddetti, vanno rispettati i seguenti rapporti:

- Dc minimo    mt.    5.00
- Df minimo    mt.    10.00
- H max.        mt.    8.50

G 3 ) A verde privato: queste aree sono vincolate a verde privato e comportano l'obbligo della sistemazione e della manu



tenzione dei giardini , dei parchi, degli spa zi liberi e del relativo patrimonio arboreo.

Art. 17 - PRESCRIZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI AUTOVEICOLI.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi parcheggi in misura non inferiore a un mq. per ogni 20 mc. di costruzione .

Art. 18 - PUBBLICITA' ED AFFISSIONI.

In tutto il territorio comunale ai bordi delle sedi stradali è fatto divieto di collocare carte, scritte, insegne luminose o apparecchi comunque pubblicitari, sia fissi che mobili, al di fuori degli spazi appositamente predisposti dall'Amministrazione Comunale per l'affissione .

Tali spazi dovranno essere in luoghi tali da non turbare le visuali panoramiche e i caratteri ambientali e paesaggistici.

Possono essere concesse deroghe solo per indicazioni di carattere turistico di interesse locale e di segnalazione di servizi per gli utenti stradali .

Art. 19 - DEROGHE ALLE NORME SULLA FABBRICAZIONE.

In caso di progettazione unitaria di un nucleo edilizio, composto di almeno cinque fabbricati su lotti contigui, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle norme sulla fabbricazione .

Le deroghe suddette si riferiscono alle misure plani-altimetriche previste dalle norme sulla fabbricazione contenute negli articoli 4, 5, 6, mentre non possono essere modificati: l'indice di fabbricabilità di zona, le distanze minime dei fabbricati dalla strada principale, e quelle dai confini interni, limitata-

tamente ai lotti posti ai margini esterni del nucleo.

Art. 20 - CAVE DI SABBIA, GHIAIA, PIETRAME.

Le cave costituiscono attività di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

L'apertura, la coltivazione, l'ampliamento e le chiusure delle stesse vengono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di legge vigenti in materia, anche dalle presenti "Norme Tecniche di Attuazione".

L'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle cave sono subordinate al rilascio della concessione di cui all'art. 4 del R.E.

Il relativo progetto, redatto secondo i disposti dell'articolo 10 deve prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

Esse devono essere ubicate in modo da risultare defilate rispetto alle visuali delle strade principali, come pure da altri punti di vista panoramici e paesaggistici.

Per le cave esistenti, in esercizio o abbandonate si dovrà provvedere, qualora non risultino rispettate le condizioni di cui al comma precedente, ad una schermatura mediante terrapieni,inzollamento oppure piantagioni di verde di alto fusto. Alle cave dismesse, per le quali non siano previste dagli strumenti urbanistici particolari utilizzazioni, si applicano le disposizioni di cui all'art. 43 del R.E.