

COMUNE DI FELTRE
Provincia di Belluno

P.I.
2008-A

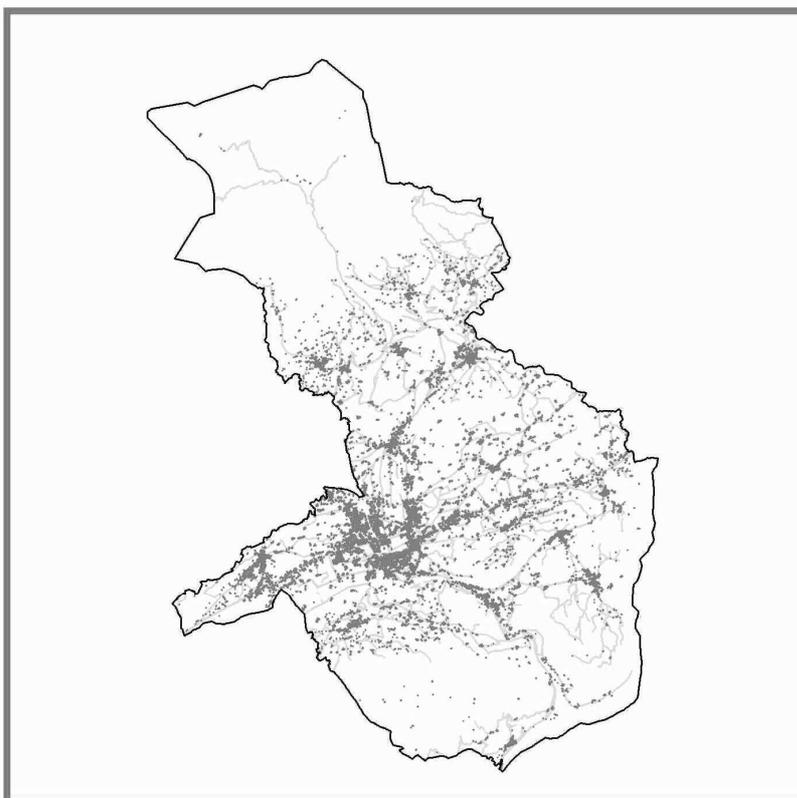
elaborato



scala



Norme Tecniche Operative Area ricadente all'interno del PAMAG



UNITA' DI PROGETTO
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO:
arch. Oliviero Dall'Asen

UFFICIO DI PIANO:
arch. Michela Rossato
geom. Gianluca Da Rin De Monego



CITTA' DI FELTRE
IL SINDACO
Gianvittore Vaccari

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Gianvittore Vaccari

IL SEGRETARIO
Daniela De Carli

adottato con delibera di C.C. n°85 del 06 agosto 2008
approvato con delibera di C.C. n°123 del 19 dicembre 2008
pubblicato sul B.U.R. n°14 – anno XL del 13 febbraio 2009

vigente dal
28.02.2009

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I. ¹

1 - Le norme di cui al presente elaborato si riferiscono alla zona compresa nel Piano di Area del Massiccio del Grappa, individuata nelle tavole della Variante di adeguamento al Piano di Area (nel seguito denominata Variante PAMAG).

2 - Sono elementi costitutivi della Variante PAMAG, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

a) Tavole di progetto:

- 13.1 - Zonizzazione - scala 1:5000
come sostituita dall'elaborato di P.I. 1.d - Intero Territorio Comunale su base catastale
- 13.2 - Zone significative - Tomo - scala 1:1000
come sostituita dall'elaborato di P.I. 3.a - Centri Storici e Progetti Speciali - frazione Tomo
scala 1:1000
- 13.3 - Zone significative - Sanzan - scala 1:1000
come sostituita dall'elaborato di P.I. 3.c - Centri Storici e Progetti Speciali - frazione Sanzan
scala 1:1000
- 13.4 - Zone significative - Villaga - scala 1:1000
come sostituita dall'elaborato di P.I. 3.b - Centri Storici e Progetti Speciali - frazione Villaga
scala 1:1000
- 13.5 - Edifici di interesse storico-ambientale - Previsioni di dettaglio - scala 1:1000

b) Norme tecniche operative dell'area ricadente all'interno del PAMAG

c) "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"

3 - Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore (1:1000).

Nel caso di discordanza tra norme e tavole, prevalgono le norme.

4 - Nella presente normativa oltre alle norme aventi carattere prescrittivo, sono riportate altresì norme aventi carattere di indirizzo e/o direttiva.

Per una esatta interpretazione del carattere delle norme si rinvia alla lettura del testo.

Le norme aventi carattere di indirizzo e direttiva hanno valore orientativo per l'operato dell'Amministrazione Comunale e dei privati e comportano una valutazione discrezionale in sede di rilascio delle singole concessioni ed autorizzazioni edilizie.

5 - Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quegli esistenti alla data di adozione della Variante PAMAG.

Art. 2 - RAPPORTI CON IL VIGENTE P.I. ²

Il Comune di Feltre è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato con delibera della Giunta Regionale n°2404 del 31 luglio 2007 ed ai sensi della L.R. 11/2004 il previgente P.R.G. ha acquistato il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T., conseguentemente per "Variante PAMAG" si intendono le aree del Piano degli Interventi (P.I.) comprese nel Piano di Area del Massiccio del Grappa.

Per quanto non specificato nella presente normativa valgono le norme tecniche operative del P.I. vigente, per quanto applicabili e non in contrasto con le presenti.

¹ Articolo modificato dalla delibera di C.C. n. 123 del 19/12/2008

² Articolo modificato dalla delibera di C.C. n. 123 del 19/12/2008

TITOLO 2 PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1 - GENERALITA'

Le categorie d'intervento edilizio previste dalla Variante PAMAG sono quelle definite dall'art. 31 della L.N. 457/1978, con le ulteriori specificazioni dei successivi paragrafi, e precisamente:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RS);
- ristrutturazione edilizia (RTE);
- sostituzione edilizia (SE);
- nuova costruzione (NC);
- ampliamento (A);
- ristrutturazione urbanistica (RTU).

Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dal titolo III° in relazione alle diverse ZTO.

In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

Nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui all'art. 14 per gli interventi di cui al presente articolo sono riportate indicazioni specifiche relative ai materiali, alle tecnologie ed alle modalità di esecuzione, con particolare riferimento agli edifici di interesse storico-ambientale.

2 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.

3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 31 L.N. 457/1978).

Sono comunque consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamento statico, igienico, tecnologico, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili); che potranno anche comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi per volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione, per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS)

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto all'art. 31 lettera c) della L.N. 457/78, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni di uso compatibili.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti tre gradi di restauro e risanamento conservativo.

4.1 - RESTAURO GRADO 1 (RS/1)

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura; interferendo nella minor misura possibile sia sul disegno originario delle superfici, che sulle partiture murarie.
- il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica; i fori-vetrina per attività commerciali dovranno essere dimensionati nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
- si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto.

Vanno inoltre rispettate le seguenti condizioni.

- 1) Ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto da un'analisi storica tipologica e strutturale tesa a confermare scientificamente l'importanza dell'edificio.
- 2) Ogni operazione dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali affini a quelli dell'epoca cui fa prevalente riferimento, desumendo ciò dall'analisi storica di cui al punto 1.
- 3) Le murature perimetrali, di spina, divisorie dell'edificio non potranno essere variate né sostituite. Ogni intervento su paramenti murari dovrà essere eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera.
- 4) Non sono sostituibili né modificabili i solai, l'orditura del tetto e le scale. Sono eseguibili interventi di sostituzione di elementi deteriorati.
- 5) il manto di copertura va mantenuto in coppi salvo diversa prescrizione.
- 6) Ogni adeguamento funzionale (igienico-sanitario, centrale termica, vari impianti tecnologici) dovrà essere operato nel rispetto degli spazi originari interferendo nella minor misura possibile sia sul disegno originario delle superfici, che sulle partiture murarie.
- 7) Il vincolo riguarda non solo il paramento murario, ma tutti gli elementi di finitura di particolare pregio artistico ed architettonici.
- 8) Gli spazi interni (corti, giardini, carpenade, broli, cesure, ecc.) devono essere ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse.
- 9) Le eventuali nuove piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.
- 10) Non è ammesso alcun aumento di volume. E' tuttavia consentito l'eventuale intervento puntuale stabilito dalle indicazioni planimetriche e normative del P.R.G., riferite a quel preciso intervento.

4.2 - RESTAURO GRADO 2 (RS/2)

In aggiunta a quanto disposto per il RS/1 sono ammesse le opere di restauro che potranno comportare, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, a interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali i piani ammezzati, nobili o ultimi piani) purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica.

Vanno inoltre rispettate le seguenti condizioni.

- 1) Anche in questo caso, ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto e giustificato da un'analisi storica idonea.
- 2) Ogni intervento dovrà essere operato con tecnologie e materiali scelti via via a seconda della specificità del caso e comunque affini a quelli originari.
- 3) Dovrà essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici, riportandole, nel caso di manomissioni, all'aspetto originario. Mensole e camini, balconi in pietra, fregi e decorazioni, dovranno essere restaurati così pure eventuali affreschi.
- 4) Le murature perimetrali, e di spina degli edifici, non sono sostituibili né modificabili, ogni intervento dovrà essere eseguito con la stessa tecnologia e gli stessi materiali della parte sulla quale si opera.
- 5) Non sono modificabili i solai, le scale e l'orditura del tetto, ma sono sostituibili le parti deteriorate, con elementi dello stesso materiale, e con tecnologie affini alle originarie.
- 6) Il manto di copertura va mantenuto in coppi, salvo diversa prescrizione.
- 7) L'assetto dei fori di facciata va recuperato ove possibile con ricerca delle antiche aperture.
- 8) I serramenti e gli oscuri dovranno essere in legno, sono vietati i serramenti in alluminio, grondaie e pluviali in plastica, intonaco sintetico, perlinature sulle superfici esterne, modanature ed ogni intervento falso antico.
- 9) E' prescritto il restauro di pavimentazioni particolari interne od esterne, per acciottolati "codolà" e rivestimenti in pietra degli esterni. All'esterno è vietato l'impiego di pavimentazioni quali piastrelature ed elementi in cemento ed asfalto nonché di marmi o pietre che non siano rispettosi dei valori storico ambientali e tipologici dell'edificio.
- 10) Gli spazi esterni (corti, giardini, carpenade, broli, cesure) vanno ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse. Le eventuali piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.
- 11) Non è ammesso alcun aumento di volume. E' tuttavia consentito l'eventuale intervento puntuale stabilito dalle indicazioni planimetriche e normative del P.I., purché riferite a quel preciso intervento.

4.3 - RESTAURO GRADO 3 (RS/3)

- 1) Le operazioni potranno essere effettuate con tecnologie e materiali di nuova concezione, accostati ad elementi antichi.
- 2) Potranno essere sostituiti elementi di murature interne; le murature perimetrali invece dovranno essere confermate, con la ricerca dell'antico assetto di fori di facciata ma nel caso di sconvolgimento, è ammessa la proposta di nuove aperture progettate in armonia con il contesto.
- 3) Sono sostituibili e modificabili i solai e l'orditura del tetto per la sistemazione dei quali potrà essere adottata una tecnologia innovativa. Il vano scala, potrà essere riproposto internamente, anche in materiale non tradizionale.
- 4) Il manto di copertura va mantenuto in coppi, salvo diversa prescrizione.
- 5) Sono ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale (vari impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari).
- 6) E' prescritta la conservazione ed il ripristino di eventuali pavimenti di elevata importanza, di pavimentazioni esterne tipo acciottolato, o con lastre di pietra. All'esterno è vietato l'impiego di pavimentazioni quali piastrellature ed elementi in cemento ed asfalto nonché di marmi o pietre che non siano rispettosi dei valori storico ambientali e tipologici dell'edificio.
- 7) Gli spazi esterni (corti, giardini, broli, cesure, carpenade), vanno ripuliti da superfetazioni di ogni genere anche non fisse. Le eventuali nuove piantumazioni, devono essere fatte esclusivamente con essenze locali.

5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento all'art. 31 lettera d), della L.N. 457/78, quelli che, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

E' ammesso il rifacimento interno totale, la sostituzione dei muri di spina dell'edificio, il rifacimento di tetti e solai, ma l'involucro esterno dell'edificio dovrà rimanere invariato; fatto salvo il volume in ampliamento dove concesso secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Vanno rispettate le seguenti condizioni:

- 1) Potrà essere sostituita l'orditura del tetto, ma la pendenza delle falde, non potrà essere in genere variata, l'imposta potrà essere modificata nei casi in cui sia prevista la possibilità di ampliamento in sopraelevazione ai sensi del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Il manto di copertura sarà realizzato con i materiali originari (coppi in cotto, lastra in pietra, ecc.).
- 2) E' obbligatoria la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.
- 3) Sono ammessi adeguamenti igienico-sanitari, nel rispetto dei limiti sopradescritti.
- 4) Sono ammessi aumenti di volume esclusivamente secondo le prescrizioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

6 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

Con gli interventi di sostituzione edilizia gli edifici possono essere sostituiti con altri diversi anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione alle caratteristiche degli edifici e del contesto urbanistico sono previsti due gradi di intervento:

6.1 - SOSTITUZIONE EDILIZIA GRADO 1 (SE/1)

E' ammessa la demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente, secondo i criteri previsti nell'intervento di RTE e le seguenti condizioni.

- 1) Le nuove edificazioni dovranno essere contenute nei volumi esistenti, sia per dimensione che per articolazione che per collocazione, sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario da esigenze di carattere generale. E' consentita la sopraelevazione per il solo conseguimento di altezze nette dei locali conformi alle prescrizioni igieniche in materia.
- 2) Sono ammessi ampliamenti secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) Per quanto riguarda la tipologia edilizia, le facciate, le sistemazioni esterne, i materiali, le tecniche costruttive ed i particolari costruttivi si farà riferimento al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

6.2 - SOSTITUZIONE EDILIZIA GRADO 2 (SE/2)

E' ammessa la demolizione con ricostruzione secondo le indicazioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole di P.R.G..

7 - DEMOLIZIONE (D)

Le superfetazioni, relative sia ad ampliamenti incongrui e/o corpi aggiunti degli edifici che a manufatti a se stanti, valutate in contrasto con l'ambiente a giudizio della CE, devono essere demolite.

Va comunque perseguito l'obiettivo di migliorare il contesto urbanistico ed ambientale; per cui, qualora le attività ospitate nei corpi superfetativi siano ancora in essere, i relativi volumi potranno essere recuperati e/o ricostruiti in altra sede secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui all'art. 14.

8 - AMPLIAMENTO (A)

Per alcuni edifici sono ammessi interventi di ampliamento consistenti nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume esistente.

In relazione alle caratteristiche dell'edificio e del contesto sono previsti due gradi di intervento.

8.1 - AMPLIAMENTO GRADO 1 (A/1)

Gli interventi di ampliamento di seguito elencati sono ammessi per gli edifici di interesse storico-ambientale con grado di intervento 3, 6, 7/a, secondo le prescrizioni riportate nel successivo art. 14 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Nell'ambito di tali interventi sono ammesse le seguenti operazioni:

a) **Ampliamento sul retro**

Nel caso di edifici a corpo semplice con servizi igienici e vani scale inadeguati alle vigenti norme, alle attuali esigenze o mancanti, è ammesso l'ampliamento sul retro allo scopo di ricavare locali idonei a tali funzioni.

L'ampliamento va collocato sul retro dell'edificio; la profondità massima non può superare i ml 3,00 e può essere utilizzato esclusivamente per locali di servizio (servizi igienici, ripostigli, vano scale, ecc.).

Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale, con esclusione dei casi nei quali è ammessa la sopraelevazione.

b) **Ampliamento laterale**

L'ampliamento laterale degli edifici mediante aggiunta di nuove unità modulari è ammesso solamente per le unità edilizie con volume inferiore a 600 mc.

L'ampliamento deve essere realizzato mediante l'aggiunta di un nuovo modulo di dimensioni corrispondenti a quelli dell'edificio principale.

Il tetto dovrà avere la stessa pendenza e andamento delle falde dell'esistente.

c) **Raddoppio del corpo di fabbrica**

Il raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio è ammesso solamente per le unità edilizie con volume inferiore a 600 mc.

Il corpo di fabbrica può essere raddoppiato sul retro dell'edificio esistente passando da corpo semplice a corpo doppio.

Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale.

d) **Sopraelevazione**

La sopraelevazione degli edifici è ammessa solamente nei seguenti casi:

- edifici di un piano, per i quali è ammessa la sopraelevazione di un altro piano;
- edifici di due piani con soffitta praticabile, ma non abitabile, per i quali è ammessa la sopraelevazione, in modo da ricavare un piano abitabile al posto della soffitta.

Le altezze definitive non devono superare quelle medie riscontrabili nella zona, ed in ogni caso i 3 piani abitabili.

8.2 - AMPLIAMENTO GRADO 2 (A/2)

Si applica agli edifici privi di valore, per i quali può essere ammesso un ampliamento nel rispetto degli indici di zona e/o delle indicazioni planivolumetriche riportate nelle tavole del P.I.

Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza, oppure tramite ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.

9 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Riguardano gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate.

La costruzione del nuovo edificio deve rispettare gli indici di zona previsti dalla Variante PAMAG, le eventuali prescrizioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole, nonché le eventuali indicazioni riportate nei "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Per le zone che la Variante PAMAG rinvia al P.I. vigente vanno rispettate le norme da questo definite.

TITOLO 3 ZONIZZAZIONE

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 4 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

1 - GENERALITA'

All'interno del territorio compreso nella presente Variante PAMAG sono previste le seguenti zone territoriali omogenee Z.T.O.

1. Zone per insediamenti residenziali

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione della presente Variante PAMAG è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

1.1) Zone di interesse architettonico ambientale (A)

- nuclei storici (A/3)
- ville e complessi monumentali (A/4)

1.2) zone residenziali esistenti e di completamento (C/2)

2. Zone agricole (E)

2.1) zone caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata (E/1);

2.2) zone di rilevante interesse per la produzione agricola connotate dalla presenza di valenze ambientali (E/2.1);

2.3) zone di rilevante interesse per la produzione agricola (E/2.2);

2.4) zone ad elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per altre destinazioni (E/3).

3. Servizi ed attrezzature pubbliche (F)

4. Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale

5. Zone ferroviarie

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 17 Legge 765/67, con relativo D.M. 02/04/1968 n. 1440 art. 2, e dell'art. 24 L.R. 61/85, il territorio comunale interessato dalla presente Variante è suddiviso nelle zone territoriali omogenee sotto specificate nel prosieguo identificate con la sigla Z.T.O., e definite nel loro ambito spaziale con riferimento alle zone funzionali di cui al presente articolo e sotto richiamate:

- Zona territoriale omogenea A
Zone funzionali e loro porzioni di cui all'art. 5
- Zona territoriale omogenea C/2
Zona funzionale di cui all'art. 6
- Zona territoriale omogenea E
zona funzionale di cui all'art. 10

3 - VINCOLI

Nelle tavole della Variante PAMAG vengono individuate le aree vincolate ai sensi dei seguenti provvedimenti:

- 1) fasce di tutela degli ambiti fluviali (L.R. 61/85, art. 27);
- 2) vincolo monumentale (L.N. 1089/1939);
- 3) vincolo paesaggistico (L.N. 1497/1939 e 431/1985);
- 4) vincolo forestale ed idrogeologico (RD n. 23/1923);
- 5) vincolo di rispetto fluviale ai sensi della L.R. 61/1985;
- 6) vincolo cimiteriale;
- 7) zone di tutela dei pozzi e sorgenti (DPR n. 236/1988);
- 8) vincoli tecnologici relativi agli elettrodotti e metanodotti.

4 - INDICAZIONI PUNTUALI

Vengono pure individuati nelle tavole della Variante PAMAG

- a) edifici di interesse storico-ambientale;
- b) ambiti di tutela per gli edifici di interesse storico-ambientale;

- c) attività produttive nelle zone agricole;
- d) zone vincolate

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 5 - ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A)

1 - INDIVIDUAZIONE

Le Z.T.O. A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, con l'individuazione delle seguenti sottozone:

1. Nuclei storici (A/3)
Comprendono i nuclei storici minori (di Tomo, Sanzan e Villaga)
2. Ville e complessi monumentali (A/4)
Comprendono gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

2 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione prevalente è quella residenziale, ai sensi dell'art. 7.1/2 delle N.T.O. del P.I. vigente. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.N. n. 457/78, con le specificazioni di cui al Titolo II, art. 3.

Nelle tavole della Variante PAMAG sono indicati i gradi di intervento per ogni edificio ai quali corrispondono gli interventi ammessi, in relazione al citato art. 31 della L.N. n. 457/1978 ed alle indicazioni dell'art. 7. Per quanto riguarda le singole sottozone, valgono le seguenti norme:

Nuclei storici (A/3)

La Variante PAMAG si attua nel seguente modo:

- Edifici di interesse storico-ambientale
Valgono le prescrizioni dell'art. 7
- Edifici privi di valore
Valgono le indicazioni dell'art. 7
- Aree libere edificabili
Nelle aree libere individuate nelle tavole della Variante PAMAG sono ammessi gli interventi di nuova costruzione NC nel rispetto delle norme riportate nel successivo art. 8 e delle indicazioni riportate nelle tavole della Variante PAMAG.

Ville e complessi monumentali (A/4)

La Variante PAMAG si attua nel seguente modo:

- Edifici di interesse storico-ambientale
Valgono le prescrizioni dell'art. 7
- Edifici privi di valore
Valgono le prescrizioni dell'art. 7
- Annessi rustici e allevamenti aziendali
Sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni:
 - a) mediante intervento edilizio diretto sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia SE;
 - b) è ammessa la trasposizione di volume nell'ambito della zona o verso zone agricole contigue;
 - c) è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da annesso rustico o allevamento aziendale a residenza solamente per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante PAMAG.
- Aree libere
Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.
Non sono ammesse nuove costruzioni.

Art. 6 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C/2)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse alle zone A, per le quali la Variante PAMAG prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione

di singoli edifici.

2 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione prevalente è quella residenziale, ai sensi dell'art. 7.3 N.T.O. del P.I. vigente.

3 - PARAMETRI URBANISTICI

Valgono i parametri di cui all'art. 7.3 delle N.T.O. del P.I. vigente.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone la Variante PAMAG si attua per intervento edilizio diretto.

Art. 7 - EDIFICI ESISTENTI

1 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Gli interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale esistenti all'interno delle zone A/3 e A/4 vanno riferiti ad "unità minime di intervento", che definiscono gli ambiti minimi per la progettazione degli interventi edilizi.

Qualora l'intervento edilizio richiesto non riguardi la totalità delle unità edilizie facenti parte dell'unità minima, il richiedente dovrà produrre indicazioni sufficienti a dimostrare che quanto richiesto non compromette gli interventi attribuiti alle restanti unità edilizie.

L'esecuzione dei lavori può avvenire anche per ambiti inferiori all'UMI; il limite minimo è fissato comunque nella unità immobiliare o nelle parti comuni dell'edificio.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.N. n. 457/78, con le specificazioni di cui al precedente articolo 3.

Per gli edifici di interesse storico-ambientale le categorie d'intervento sono individuate nelle tavole della Variante PAMAG, secondo le indicazioni del successivo paragrafo 3.

Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 L.N. 457/78 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, la Variante PAMAG definisce la gamma degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia.

Si applicherà di norma la categoria d'intervento prevista, salvo che il richiedente possa giustificare con idonea documentazione l'applicabilità del grado di minore tutela immediatamente successiva nella classificazione dell'art. 31 L.N. 457/1978, con le specificazioni di cui al precedente articolo 3.

La domanda deve essere corredata da adeguata documentazione, ivi compreso il rilievo critico.

Tra le motivazioni che possono giustificare l'applicabilità delle condizioni di minore tutela sono comprese le condizioni di degrado edilizio, che devono essere adeguatamente documentate da una perizia redatta da un tecnico abilitato.

In sede di esame del progetto edilizio possono emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi; in tal caso, su parere conforme della CE, il Sindaco può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dalla Variante PAMAG.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui all'art. 14.

Per gli altri edifici, non classificati di interesse storico-ambientale, compresi quelli non riportati nelle planimetrie e perché ne sia dimostrata la regolarità, sono ammessi gli interventi previsti dal successivo paragrafo 4.

Per i manufatti precari esistenti (tettoie, baracche, ecc.) è ammessa la ricomposizione ed il trasferimento dei volumi con destinazione ad usi accessori alla residenza (garage, depositi attrezzi, ecc.) all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale, e nel rispetto delle indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui all'art. 14; qualora non siano espressamente individuati nelle tavole di P.I. come edifici e/o manufatti da demolire (vedi il successivo paragrafo 4, grado di intervento 8).

3 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Nelle planimetrie della Variante PAMAG, sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939, nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con le seguenti categorie di intervento:

a) Intervento grado 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui si propone la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

Sono previsti interventi di restauro grado 1) (RS/1).

b) Intervento grado 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

Sono previsti interventi di restauro grado 2 (RS/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di restauro grado 3 (RS/3), anche con la

- possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.
- c) Intervento grado 3
Edifici di valore storico, tipologico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni.
Sono previsti interventi di restauro grado 3 (RS/3) ed ampliamento grado 1 (A/1); l'ampliamento è ammesso esclusivamente secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", ed a condizione che non degradi o comprometta parti o particolari di interesse storico-ambientale eventualmente presenti nell'edificio; in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia (RTE).

Gli interventi di grado 4 e 5 non sono utilizzati nell'ambito di questa variante.

- d) Intervento grado 6
Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.
Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia (RTE) ed ampliamento grado 1 (A/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di sostituzione edilizia grado (SE/1).

4 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRIVI DI VALORE

Per gli edifici vecchi ormai completamente trasformati ma comunque inseriti in modo corretto nel contesto ambientale, oppure per gli edifici recenti privi di valore storico e ambientale, sono ammessi i seguenti interventi.

- a) Intervento grado 7/a
Per gli edifici del primo tipo e cioè quelli di origine antica ma ormai completamente trasformati è previsto l'intervento di sostituzione edilizia grado 1 (SE/1) e l'ampliamento grado 1 (A/1). Tali edifici sono individuati con la sigla 7a nelle tavole della Variante PAMAG.
- b) Intervento grado 7/b
Per gli edifici recenti privi di valore è prevista la sostituzione edilizia grado 2 (SE/2). Tali edifici non sono espressamente individuati pertanto tale categoria comprende tutti gli edifici che sono privi di classificazione.
- c) Intervento grado 8
Demolizione.
Tali edifici sono individuati con il numero 8.
Ruderi
In tutto il territorio comunale è ammesso il recupero e la ricostruzione dei ruderi di edifici storici documentati sulle mappe catastali purché inseriti nell'impianto o in data antecedente al 31.12.1959 secondo la sagoma e volumetria originaria documentata da rilievi e foto. Le destinazioni ammesse sono quelle originarie e/o comunque la residenza. Il recupero o la ricostruzione avverranno secondo la metodologia riportata nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui all'art. 14 ad esclusione di quelli situati all'interno delle fasce di rispetto e zone di tutela.
Per quelli situati nelle zone ad elevata penalizzazione l'intervento dovrà essere preceduto da puntuale e specifica indagine geologica di cui all'art. 13 N.T.O..
Per gli edifici di cui non è possibile documentare, in maniera certa l'altezza ed il numero dei piani originari, è ammessa la realizzazione di un solo piano con altezza media di m 3,00.

5 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste sono quelle relative alle zone in cui sono localizzati gli edifici, purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio.

6 - AREE DI PERTINENZA

Nelle tavole della Variante PAMAG vengono individuati i parchi esistenti da conservare e/o riqualificare, le aree verdi da tutelare, gli spazi pavimentati, le corti comuni, ecc. da conservare o ripristinare.

- a) Aree di pertinenza vincolate a verde privato.
Comprendono parchi e giardini, cortili, ecc., di cui interessa la conservazione in quanto:
- costituiscono reperti storici di rilevante interesse;
 - rappresentano un completamento essenziale dell'edificio;
 - presentano valenze botaniche o naturalistiche dell'edificio;
 - fanno parte di sistemi del verde di cui la Variante PAMAG propone la realizzazione ed il potenziamento.

Tali aree vanno conservate con adeguati interventi di manutenzione ed eventualmente ripristino di parti od elementi degradati e non recuperabili.

Gli interventi di razionalizzazione dei manufatti esistenti nell'area di pertinenza degli edifici, sono consentiti purché non comportino danni al patrimonio arboreo esistente.

b) Aree di pertinenza non vincolate

Tutte le aree libere di proprietà privata nel lotto in cui ricade un edificio devono essere sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente devono essere coltivate a giardino inerbato e piantumato e/o sistemate con pavimentazione.

Il progetto della nuova edificazione o del restauro, qualora vi sia area libera all'interno del lotto, dovrà essere corredato anche dalle sistemazioni esterne con l'eventuale definizione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati.

Le essenze arboree preferibilmente devono essere quelle indigene.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze per la costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e per gli impianti tecnologici.

7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche riportate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui al successivo art. 14.

8 - AMBITI DI TUTELA

Per alcuni edifici di interesse storico-ambientale non compresi nelle zone A vengono individuati nelle tavole della Variante gli ambiti di tutela.

Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio, delimitati da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

Di conseguenza le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.

All'interno degli ambiti di tutela valgono le seguenti norme.

- Edifici di interesse storico-ambientale
Valgono le norme di cui ai precedenti punti 2 e 3.
- Edifici privi di valore
Valgono le norme di cui ai precedenti punti 2 e 4.
- Annessi rustici ed allevamenti aziendali
Negli ambiti di tutela compresi nelle zone agricole sono ammesse le attività connesse all'agricoltura.
Sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia (SE) e l'ampliamento nei limiti fissati dalla L.R. 24/1985 nonché dalle prescrizioni di zona.
- Aree libere
Vanno conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l'assetto arboreo con l'uso di essenze locali.
Non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che per gli ambiti di tutela riferiti ad edifici con gradi di intervento 3) e 6), dove l'edificazione è regolata dalle norme relative alle zone in cui è compreso l'ambito e l'edificio deve rispettare le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui al successivo art. 14.

9 - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Nelle tavole della Variante PAMAG sono individuati i manufatti di interesse storico-ambientale, con le seguenti categorie:

- capitelli ed edicole sacre;
- lavatoi;
- abbeveratoi;
- portali e recinzioni;
- altri elementi significativi.

Tali elementi devono essere oggetto di tutela, manutenzione e ripristino delle parti alterate e/o modificate.

Art. 8 - NUOVE COSTRUZIONI

La Variante PAMAG individua appositi ambiti nei quali realizzare eventuali nuove costruzioni, con le seguenti specificazioni.

a) Ambiti con prescrizioni particolari

L'ambito rappresenta l'unità minima di intervento, comprende il limite di contenimento dell'edificazione, all'interno del quale vanno collocati gli edifici, e l'area di pertinenza a verde privato o condominiale.

b) Volume edificabile

Il volume edificabile rappresenta la massima cubatura realizzabile complessivamente sulla unità minima di intervento o sul singolo ambito edificabile.

c) Limite di contenimento dell'edificazione

Il limite di contenimento dell'edificazione rappresenta l'area all'interno della quale devono essere collocate le costruzioni.

Gli edifici possono superare tale limite fino ad un massimo di 3.00 ml. nel rispetto delle distanze alle altre proprietà e dalle strade.

Viene altresì riportato con valore indicativo l'orientamento delle falde di copertura.

d) Altezza degli edifici

Nelle tavole del PAMAG viene riportata l'altezza massima per ogni ambito edificabile.

e) Tipologie edilizie

Sono previste le seguenti tipologie edilizie:

- casa unifamiliare isolata;
- casa unifamiliare a schiera;
- condominio in linea.

f) Vengono riportati inoltre altri elementi di arredo con valore orientativo quali: alberature, spazi di sosta, aiuole, piazze e spazi pedonali, ambiti da sistemare a corte urbana, ecc. Tutte le opere previste dal P.I. potranno essere monetizzate in tutto o in parte e/o sostituite con altre ritenute prioritarie previo assenso dell'amministrazione Comunale³

g) L'edificazione dovrà rispettare le prescrizioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui al successivo art. 14, fatto comunque salvo quanto precisato ai precedenti punti c, d, e.

h) Mediante piano urbanistico attuativo esteso all'intero ambito potranno essere modificate le previsioni progettuali riportate nelle tavole della Variante PAMAG, relative all'ambito di edificazione (c), altezza degli edifici (d) e tipologia (e), fermo restando il volume massimo edificabile previsto.

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Art. 9 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Nelle tavole della Variante PAMAG vengono indicati con apposita simbologia le attività produttive insediate in zona impropria, esternamente alle zone produttive specializzate, normate ai sensi della L.R. 11/1987.

La Variante PAMAG conferma gli interventi previsti nelle specifiche schede di cui alla Variante al P.I. ai sensi della L.R. 11/87 approvata con delibera G.R.V. n. 1901 del 19/4/93.

Per gli interventi ancora da attuare dovranno essere rispettate le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui al successivi art. 14.

CAPO IV° - ZONE AGRICOLE

Art. 10 - ZONE AGRICOLE

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche operative del P.I..

La suddivisione della ZTO "E" viene attuata sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 24/85, ripartendo il territorio agricolo in sottozone corrispondenti alle diverse situazioni agronomiche, urbanistiche e paesaggistiche.

Le prescrizioni di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 sono rispettate mediante l'individuazione degli aggregati edilizi e degli edifici di interesse storico-ambientale riportati nelle tavole della Variante PAMAG, nonché dalle norme e direttive che disciplinano gli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra.

2 - DESTINAZIONI D'USO

In queste zone si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attrezzature.

2.1. Aziende agricole

Sono previsti interventi relativi ad:

- a) abitazioni per la conduzione del fondo
- b) annessi rustici - silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi e in genere ogni manufatto edilizio funzionale alla produzione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti del fondo
- c) edifici e strutture per gli allevamenti aziendali - stalle, porcilaie, scuderie e ricoveri per altri animali
- d) attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L.R. 21/1975.

2.2. Allevamenti zootecnici intensivi

³ punto modificato dalla delibera di C.C. n. 123 del 19/12/2008

Per tali insediamenti vale quanto stabilito dal D.P.G.R. 7949 del 22.12.89.

2.3. Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo

E' ammessa la costruzione di strade poderali e forestali, di canali e rogge di scolo di opere di difesa idraulica e simili. E' altresì consentita la realizzazione di impianti tecnici come cabine elettriche di trasformazione, cabine di decompressione del gas, acquedotti, linee elettriche e telefoniche, ecc.

2.4. Tutela dell'ambiente

All'interno del territorio agricolo comunale è fatto divieto di alterare, danneggiare, demolire o rimuovere:

- muri in pietra a secco;
- pavimentazioni in sasso (ciottolo o scaglia);
- ponti e chiuse storiche.

Sono inoltre da salvaguardare:

- le siepi lungo vie a delimitazione dei poderi;
- gli alberi secolari.

Sono ammessi limitati interventi di bonifica dei terreni agricoli nel rispetto del RDL n. 3267 del 30/12/1926 purché non comportino movimenti di terra rilevanti, e comunque indispensabili alla conduzione agronomica dei terreni.

2.5. All'interno del territorio agricolo, con deliberazione consiliare va reperita un'area per la piantumazione in applicazione della legge 19 gennaio 1992 n. 113.

2.6. Altre destinazioni

Altre destinazioni sono disciplinate dalle indicazioni puntuali delle tavole di Piano e dalle relative indicazioni specifiche.

2.7. Cambiamento di destinazione d'uso

Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, senza realizzazioni di opere edilizie, può essere autorizzato, in attuazione della disposizione di cui all'art. 92 C.3 lettera "a" della L.R. 61/1985, nel caso che la nuova destinazione rientri tra quelle previste per le zone agricole.

Il cambiamento di destinazione d'uso con la realizzazione di opere a ciò finalizzate, è ammesso ove sia previsto dalla specifica normativa puntuale; è inoltre possibile nei limiti di cui all'art. 97, ultimo comma della L.R. 61/1985 e sempre nel rispetto dei criteri di compatibilità con le caratteristiche della zona.

La destinazione di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, come indicato nella L.R. 31/86, anche con opere di adattamento del fabbricato, è comunque consentita previa autorizzazione.

Per gli annessi rustici non più utilizzati, appositamente individuati nelle tavole del **P.I.**, o individuati con la lettera A, nella colonna "uso", delle schede "A" allegate alla Relazione Tecnica, è ammesso il riuso dei volumi con destinazione residenziale.

3 - MODALITÀ DI INTERVENTO

Le edificazioni nelle zone agricole del P.I. si attuano per intervento edilizio diretto.

Nelle zone "E" valgono le norme previste dalla L.R. 24/85 con le precisazioni dei successivi paragrafi.

Ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art. 3 della L.R. 24/85, potranno essere conteggiate anche le aree che il P.I. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

Gli edifici rurali esistenti sono considerati legati al fondo da vincolo di pertinenza funzionale ai sensi dell'art. 817 del C.C.; l'onere del mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto da parte del richiedente la concessione edilizia con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio residenziale che del fondo di pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti del C.C.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Edifici residenziali

a) Nuove costruzioni

L'edificazione di nuove case di abitazione è disciplinata dall'art. 3 della L.R. 24/85; esse devono essere comprese nei rispettivi aggregati abitativi come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 ma inscrivibili in un cerchio di 50 metri di raggio.

Nella zona E4 si può realizzare l'edificazione a prescindere dall'esistenza di aggregato abitativo.

Oltre a quanto prescritto dalla più volte citata L.R. le case d'abitazione in zona "E" dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima m 6,50.

Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, il nuovo edificio può raggiungere i m 6,50.

- Distanze dai confini di proprietà m 5,00.

Da edifici preesistenti ai sensi del D.M. 2/4/68 è fissato il distacco di m 10,00, o la costruzione in aderenza; il distacco da stalle anche di altra proprietà è stabilito in m 30 e in m 200 se trattasi di stalle per allevamenti intensivi.

- Riduzione delle aree di pertinenza.

Con presentazione di piano aziendale, redatto da tecnico abilitato, approvato dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, possono essere ridotte fino alla metà le aree previste dalle lettere a) e g) dall'art. 3 della L.R. 24/85.

L'edificazione ex art. 5 della L.R. 24/85 è ammessa a condizione che la superficie di cui al capoverso b) sia di almeno 2/3 di quanto stabilito all'art. 3 ed il nuovo edificio sia ubicato in zona E3.

b) Edifici esistenti

Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85 e dall'art. 7 delle presenti norme.

E' ammesso l'ampliamento fino a 800 mc di ciascun edificio esistente anche se non stabilmente abitato.

4.2. Annessi rustici e stalle

a) Nuove costruzioni

La realizzazione di nuovi annessi rustici o di stalle va considerata un miglioramento fondiario e in quanto tale deve essere conveniente da un punto di vista economico, proporzionato alle esigenze del fondo e idoneo dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteri devono essere evidenziati nella realizzazione tecnico-agronomica, che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 6 della L.R. 24/85, e dalle presenti norme.

I nuovi annessi rustici dovranno, di norma, essere costruiti entro l'ambito dell'"aggregato abitativo", inscrivibile in un cerchio di m 50, dell'azienda alla quale sono asserviti; dovranno avere altezza massima di m 6,50 ed in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore.

Dovranno rispettare le seguenti distanze, e comunque rispettare le prescrizioni del D.P.G.R. 7949/1989:

- 5 metri dai confini di proprietà per gli annessi e 10 metri per le stalle;
- 10 metri dagli edifici esistenti o in aderenza, 30 metri dagli edifici di abitazione per le stalle.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici o stalle è subordinata alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale del nuovo edificio con il fondo rustico, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

La costruzione di un annesso rustico è consentita a coloro che siano agricoltori anche a titolo non principale.

Un nuovo annesso rustico è ammesso qualora abbia un lotto pertinente di almeno metri quadrati 4000 e con le tipologie, volumi e materiali indicati dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui all'art. 14.

b) Edifici esistenti

L'ampliamento di annessi rustici e stalle segue le stesse norme previste per la nuova edificazione. Per gli annessi rustici gli ampliamenti sono ammessi solo in aderenza e con i modi e materiali previsti dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Le altezze non potranno superare quelle dell'annesso che si amplia.

L'ampliamento di stalle è ammesso anche non in aderenza nel caso si debba rispettare il distacco minimo da case di abitazioni esistenti.

Per gli annessi rustici esistenti è ammesso un ampliamento, anche se il fondo è inferiore a 4000 mq, nei limiti di cui all'art. 6 L.R. 24/85 e comunque non oltre i 50 mq di superficie coperta.

4.3. Allevamenti zootecnici intensivi

Nell'area compresa nella Variante PAMAG non sono ammessi allevamenti zootecnici intensivi.

5 - SOTTOZONE E1

Le sottozone E1 comprendono le aree caratterizzate da produzione agricola tipica o specializzata..

Nelle sottozone E1 sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85.

Per gli annessi rustici esistenti sono consentiti il restauro e la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti di cui al precedente punto 4.2.b, perché attuati secondo le prescrizioni del "Prontuario per la qualità archi-

tettonica e la mitigazione ambientale” per gli interventi di cui al successivo art. 14.

6 - SOTTOZONE E2

Le sottozone E2 comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione composizione, localizzazione dei terreni, all'assetto fondiario e presenza di investimenti.

In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree la sottozona E/2 viene ulteriormente suddivisa in due sottozone.

1) Sottozone E/2.1

Riguarda la zona delle “Campose”, ed è finalizzata alla tutela dell'assetto fondiario ed ambientale esistente.

In tale sottozona sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85, e delle indicazioni del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” di cui all'art. 14.

Va conservata la rete irrigua superficiale e le relative opere di regimazione. Eventuali interventi su tale rete imposti da particolari esigenze igieniche, ecologiche, funzionali o di sicurezza dovranno ottenere il parere conforme della C.E.C.

2) Sottozone E/2.2

Comprendono tutte le rimanenti sottozone E2.

In tali sottozone sono ammessi gli interventi previsti dagli articoli 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/85 e delle indicazioni del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” di cui al successivo art. 14.

Per gli annessi rustici di nuova edificazione dovranno inoltre essere rispettati i parametri urbanistici di cui al paragrafo 4.2 delle presenti norme.

7 - SOTTOZONE E3

Le sottozone agricole E3 sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

In tali sottozone sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 7 della L.R. 24/85 con i limiti previsti dal paragrafo 4 delle presenti norme.

TITOLO 4 TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI

L'area individuata con apposito perimetro nelle tavole della Variante, comprendente la parte montana del Massiccio del Grappa, è soggetta alle norme contenute nei successivi articoli.

Le indicazioni della Variante relative all'area montana del Massiccio del Grappa sono raggruppate per ambiti tematici, con la seguente suddivisione:

- 1) Unità di paesaggio, con riferimento ai titoli II° (Sistemi ambientali) e III° (Ambiti visuali e panoramici) delle norme del PAMAG;
- 2) Valori naturalistici e storici, con riferimento al titolo IV° (Tutela dei valori naturalistici e storici) delle stesse norme.

Art. 12 - UNITA' DI PAESAGGIO

1 - INDIVIDUAZIONE

Nella tavola n. 13.1 della Variante PAMAG sono individuate le seguenti categorie di aree ed oggetti:

- 1) unità di paesaggio
- 2) linee di skyline
- 3) strade panoramiche

2 - UNITÀ DI PAESAGGIO

Nella tavola n. 13.1 della Variante PAMAG vengono individuate unità di paesaggio, derivanti dalla sovrapposizione dei seguenti parametri:

- sistemi ambientali, come definiti nel titolo II° del PAMAG;
- ambiti visuali e panoramici, come definiti nel titolo III° del PAMAG.

1) Unità di paesaggio n. 1

Fa parte del sistema intermedio di versante, dal punto di vista visivo si caratterizza come ambito dominante pedemontano.

Sotto il profilo funzionale l'area è classificata prevalentemente come zona agricola E/1.

Non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con esclusione delle strade agro-silvo-pastorali e quelle di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare, anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.

E' fatto divieto di recintare o chiudere con strutture fisse i sentieri o le mulattiere, anche se di proprietà privata.

Non è consentita la manomissione e l'asporto di materiale dai resti degli eventi bellici quali trincee e ricoveri.

E' vietata la formazione di discariche e il deposito di materiali di qualsiasi genere se non negli appositi contenitori e nelle zone predisposte dall'ente pubblico addetto.

E' ammessa la realizzazione di rimboscamenti e di tutti quegli interventi eventualmente necessari per il controllo del dissesto idrogeologico.

2. Unità di paesaggio n. 2

Fa parte del sistema ambientale montano; dal punto di vista visivo si caratterizza come ambito dominante montano.

Sotto il profilo funzionale l'area è classificata prevalentemente come zona agricola E/1.

Vanno conservati gli elementi caratteristici del paesaggio rurale: il bosco con le aree aperte e le zone a pascolo e prato, le essenze arboree, i segni di confine tra le proprietà fondiarie; sono ammesse operazioni di rimboschimento e la trasformazione del pascolo in prato da sfalcio.

Trattandosi di zona panoramicamente esposta, non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici ed i manufatti d'interesse storico-ambientale, compresi gli annessi rustici e le stalle, sono ammessi gli interventi previsti nell'art. 7, nel rispetto del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di cui all'art. 14.

Sono consentiti annessi rustici ed allevamenti aziendali secondo le prescrizioni dell'art. 10, nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" operativi di cui all'art. 14.

Non è ammessa la chiusura dei fondi rurali e dei lotti con recinzioni fisse.

Non è consentita la realizzazione di nuove strade, con esclusione di quelle agro-silvo-pastorali e di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.

E' consentita la manutenzione dei sentieri e delle mulattiere esistenti, - escludendo l'asfaltatura - e la chiusura e recinzione con elementi fissi.

3. Unità di paesaggio n. 3

Fa parte del sistema ambientale sommitale; dal punto di vista visivo si caratterizza come ambito concluso.

Sotto il profilo funzionale l'area è classificata prevalentemente come zona agricola E/1.

Vanno conservate le componenti del paesaggio rurale tipico della piccola proprietà (aree ad uso misto a prato, bosco, pascolo) e degli elementi costituenti il contesto ambientale degli edifici; sono consentiti interventi di trasformazione del pascolo in prato da sfalcio e il rimboschimento con essenze tipiche dell'habitat locale.

E' consentita la manutenzione della viabilità esistente mantenendo il fondo stradale con le medesime caratteristiche; vietata la realizzazione di nuove strade sia ad uso pubblico che privato, con esclusione di quelle agro-silvo-pastorali, nonché quelle necessarie per raggiungere le aree da adibire a servizi pubblici e spazi di sosta che andranno individuate con apposito strumento urbanistico attuativo.

Non è ammessa la chiusura, con mezzi fissi, di mulattiere, sentieri e comunque della viabilità vicinale né la recinzione dei fondi con muri, reti metalliche o altro manufatto.

Sono consentiti interventi edilizi, secondo le norme della Variante e nel rispetto delle indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

3 - LINEE DI SKYLINE

Nelle tavole della Variante PAMAG sono individuate le linee di skyline, corrispondenti alle dorsali principali.

Lateralmente alla linea di culmine vengono previste zone di rispetto, per una profondità di 50 m per ogni lato all'interno delle quali sono vietate le nuove edificazioni.

4 - STRADE PANORAMICHE

Nelle tavole della Variante PAMAG sono individuate le strade panoramiche.

Sul lato della strada dove si apre la visuale panoramica vengono previste adeguate fasce di rispetto, all'interno delle quali valgono le norme del precedente paragrafo 3.

La fascia di rispetto della strada panoramica deve in ogni caso non essere inferiore a 50 metri.

Art. 13 - VALORI NATURALISTICI E STORICI

1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole della Variante PAMAG vengono individuati i seguenti ambiti:

- 1) Aree di interesse naturalistico
- 2) Zone boscate
- 3) Aree geologicamente instabili
- 4) Sentieri e mulattiere.

2 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO

Nelle tavole della Variante PAMAG sono individuate le aree di interesse naturalistico.

Nelle aree di interesse naturalistico, dovrà essere favorita la conservazione integrale dei beni esistenti, ed in particolare di quelli relativi alla flora e alla vegetazione.

E' compito dell'Amministrazione Comunale controllare i divieti e promuovere le opportune attività educative e di sensibilizzazione in applicazione alla legislatura regionale vigente in materia di protezione della flora e della fauna minore (L.R. n. 53/74 e successive integrazioni).

All'interno di queste aree sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causare distruzioni, danneggiamenti e modificazioni dell'ambiente naturale.

Non è consentita la realizzazione di nuove strade, con esclusione di quelle agro-silvo-pastorali e di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvoculturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.

In particolare sono vietati interventi di rimboschimento degli ambiti floristici che possano compromettere la sopravvivenza delle specie notevoli, rare ed endemiche; dovranno inoltre essere censiti e tutelati gli individui arborei secolari, fatte salve le prescrizioni di massima e di Polizia Forestale.

Nelle aree di interesse naturalistico privo di strade silvo-pastorali, la coltivazione del ceduo e degli altofusti dovrà essere effettuata con il sistema delle funi a sbalzo.

All'interno delle aree succitate sono consentite le attività produttive tradizionali quali sfalcio, pascolo e interventi silvoculturali previsti nei piani di assestamento forestale con particolari criteri naturalistici al fine di tutelare ed incentivare la fauna locale arboricola.

Nelle aree di interesse naturalistico si devono rispettare le seguenti norme:

- a) sono consentite solamente costruzioni pertinenti alla conduzione agricola, con volumetria, riferita alla sola residenza non superiore a 0,001 mc/mq.;

- b) per gli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e sanitario, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto delle indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- c) non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.

3 - ZONE BOScate

Nelle tavole della Variante PAMAG sono individuate le zone boscate, all'interno delle quali valgono le indicazioni dell'art. 10 punto 4.1 della presente normativa.

Esse vanno gestite ed utilizzate in conformità di appositi piani di assestamento, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 52/1978.

In esse sono consentite le tradizionali attività silvo-pastorali escluse quelle che prevedono la eliminazione o l'alterazione dei biotopi presenti.

In tali aree consentita l'apertura e/o la sistemazione di piste di servizio silvoculturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale di sezione massima di m. 3,00 e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali secondo i criteri della bioingegneria forestale.

4 - AREE GEOLOGICAMENTE INSTABILI

Nelle tavole della Variante PAMAG viene riportato il perimetro del vincolo idrogeologico, che comprende le zone vincolate ai sensi del R.D. n. 23/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono altresì individuate le aree geologicamente instabili, ad elevata penalizzazione all'interno delle quali sono in atto oppure esiste il rischio potenziale di fenomeni di dissesto idrogeologico:

- aste fluviali;
- aree esondabili;
- zone a forte pendenza;
- zone acquitrinose;
- zone di alta montagna.

In queste aree, ogni intervento edilizio ed infrastrutturale ammesso dalle singole zone, dovrà essere preceduto da una puntuale e specifica indagine geologica che definisca la compatibilità dell'intervento ed eventuali opere di bonifica o di protezione sono ammessi gli interventi finalizzati alla difesa del suolo ed alla prevenzione dei dissesti idrogeologici.

E' vietato procedere a movimenti di terra, alterazioni di manti erbosi, abbattimento di alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla difesa del suolo e alla coltivazione del bosco.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 3.

Sono vietate nuove costruzioni.

5 - SENTIERI E MULATTIERE

Nelle tavole della Variante PAMAG sono riportate le direttrici degli antichi sentieri e mulattiere.

L'Amministrazione comunale predisporrà un programma per il recupero di tali infrastrutture, assicurandone la manutenzione e stimolandone l'utilizzazione turistica mediante adeguata segnaletica.

I sentieri e le mulattiere dovranno essere interdetti al traffico automobilistico e motociclistico riservandoli alla percorribilità pedonale; permesso il transito alle biciclette, ai cavallerizzi e i mezzi di soccorso nonché a quelli strettamente pertinenti alle attività agro-silvo-pastorali in atto; i sentieri dovranno inoltre mantenere un fondo naturale, con esclusione dei tratti a forte pendenza; essere provvisti di segnaletica e di aree di sosta opportunamente delimitate e distanziate; in dette aree potranno essere ammesse piccole strutture per il pic-nic (tavoli, panche, barbecue, cestini, portarifiuti, ecc.).

6 - VIABILITA' ESISTENTE

Di norma il fondo stradale deve essere naturale; è ammessa l'asfaltatura per le strade che collegano borgate e/o siano soggette ad erosione e dilavamento.

Art. 14 – PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE⁴

1 - GENERALITA'

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali nell'ambito della presente Variante PAMAG devono rispettare le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegati alla presente normativa.

Con riferimento al testo del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" le indicazioni che hanno valore prescrittivo sono riportate nel presente articolo; tutte le altre hanno valore orientativo.

⁴ Articolo modificato dalla delibera di C.C. n°123 del 19/12/2008

2 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

I progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-ambientale devono allegare uno studio corredato da adeguata documentazione dal quale risultino:

- a) le caratteristiche morfologiche ed ambientali del contesto;
- b) le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie dell'edificio.

Sulla base di questi elementi viene proposta l'attribuzione dell'edificio ad una delle classi tipologiche segnalate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e vengono di conseguenza applicati gli indirizzi, direttive, prescrizioni e vincoli ad essa afferenti.

Nel caso non fosse possibile arrivare ad un'attribuzione tipologica non dubbia, il progetto dovrà riportare uno studio analitico nel quale, secondo la metodologia generale contenuta nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", si arriva all'individuazione della tipologia ed alle conseguenti proposte progettuali.

3 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

3.1 - DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE

Per gli edifici di interesse storico-ambientale appartenenti all'edilizia di base con gradi di intervento 3-6-7/a vanno rispettate le seguenti direttive di carattere generale, da adattare, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, alle singole situazioni in relazione alle specifiche caratteristiche architettoniche e tipologiche:

- obbligo di mantenere la simmetria centrale, ove esiste;
- obbligo di mantenere gli assi orizzontali e verticali delle aperture nella facciata;
- se l'edificio appartiene ad una cortina edilizia, obbligo di mantenere l'inclinazione e le falde del tetto uguali a quelle della schiera;
- obbligo di mantenere le dimensioni dei fori entro i limiti dei valori medi correnti indicati nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", e di costruirli in asse con i fori esistenti.

3.2 - DIRETTIVE DI CARATTERE SPECIFICO PER LE SINGOLE TIPOLOGIE

Oltre alle direttive di carattere generale di cui al precedente paragrafo, vanno rispettate le seguenti direttive di carattere specifico riferite alle singole tipologie:

1) Edifici con portico passante

- Obbligo del mantenimento del percorso al passaggio pubblico o promiscuo, se esistente;
- obbligo del mantenimento della morfologia dell'arco e della volta del portico.

2) Edifici con ballatoio in legno

- Obbligo del mantenimento del legno nella struttura portante e nelle ringhiere dei ballatoi, nelle scale esterne, nello sporto del tetto.

3.3 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le norme di cui ai seguenti punti 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3 sono integrative rispetto a quanto previsto dall'art. 3.3.6 delle N.T.O. del P.I.

3.3.1 - GARAGE E MANUFATTI FUORI TERRA

Per dotare di spazi accessori edifici che ne sono privi, e solo qualora non sia possibile utilizzare il piano terra degli edifici residenziali o i rustici contigui, è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie per ricovero di automezzi od altri annessi alla residenza nella misura massima di una unità per alloggio nella misura prevista dall'art. 3.3.6 delle N.T.O. del P.I. (Fig. 45, 46, 47, 48, 49, 50 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale").

Tali costruzioni dovranno possibilmente essere realizzate in abbinamento con altre analoghe per formare complessi a schiera e collocate in posizione facilmente accessibile dal collegamento stradale.

3.3.2 - GARAGES E MANUFATTI INTERRATI E SEMINTERRATI

Nelle zone residenziali, allo scopo di dotare di spazi accessori edifici che ne sono privi, e solo qualora non sia possibile utilizzare il piano terra degli edifici residenziali o i rustici contigui né realizzare manufatti fuori terra come previsto nel precedente paragrafo, è ammessa la realizzazione di costruzioni interrato o seminterrate per ricovero di automezzi od altri annessi alla residenza; a condizione che non vengano alterati giardini o spazi verdi alberati di pregio ambientale e che non vengano compromesse le caratteristiche e la stabilità dei fabbricati tutelati.

Si definiscono interrati i garages che presentino fuori terra soltanto la fronte di accesso e i cui fianchi laterali non fuoriescano dal terreno per più di ml 1 (Fig. 49/b del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"); tale situazione deve essere raggiunta nello stato originario del terreno senza che lo stesso subisca artificialmente conformazioni diverse.

E' tollerata una alterazione dell'andamento originario del terreno di riporto per uno spessore massimo di m. 1 ove ciò non contrasti con l'orografia circostante.

E' ammessa altresì la costruzione di garages al confine con strade pubbliche o di uso pubblico purché, per la specifica orografia del luogo, l'estradosso pavimentato del solaio di copertura sia complanare con il piano stradale adiacente ed il proprietario si impegni con atto d'obbligo unilaterale a destinare la superficie stessa ad uso pubblico, spazio pedonale o parcheggio auto: dovrà essere garantita la stabilità del manufatto e dello spazio ad uso pubblico preesistente.

E' fatto divieto collocare superiormente a tali manufatti qualsiasi altro tipo di costruzione accessoria ancorché a titolo provvisorio.

3.3.3 - TETTOIE

Nelle zone residenziali sono consentite tettoie aperte di misura max 6,00 x 4,00 e altezza max m. 2,50 all'imposta per il deposito della legna in numero massimo di una per ogni unità immobiliare.

3.4 - ANNESSI RUSTICI

Nel caso di rustici a blocco isolato è ammessa la possibilità di ampliamento con accrescimento modulare lateralmente agli stessi.

Sono pure ammissibili, purché giustificati da gravi ragioni statiche e/o igieniche e su parere conforme della C.E.C. i seguenti interventi:

- la sostituzione dei muri interni;
- il rifacimento dei solai in legno con solai di moderna concezione (es. laterocemento);
- la sostituzione del tetto purché vengano conservate linee di colmo e di gronda: le strutture potranno essere realizzate con i materiali oggi a disposizione ad eccezione delle tipologie a ballatoio o loggia per le quali l'ossatura dovrà essere in legno.

Se il rustico presenta un qualche interesse ambientale, la C.E.C. potrà prescrivere il mantenimento delle caratteristiche tradizionali dei prospetti esterni.

3.5 - SOFFITTE E SOTTOTETTI

E' consentita l'utilizzazione delle soffitte ai fini abitabili purché abbiano caratteristiche metriche, volumetriche e igieniche previste dal regolamento edilizio comunale per l'uso a cui verranno destinate.

Nella copertura possono essere ricavati fori a filo falda (lucernari) di dimensione max 60x100 cm in numero non superiore ad uno ogni 4 m di falda.

Potranno inoltre essere realizzati abbaini in numero non superiore a uno ogni 50 mq di superficie lorda delle falde interessate.

Allo scopo di utilizzare i sottotetti è consentita l'eliminazione parziale dell'ultimo solaio, onde poter realizzare ambienti a più livelli (soppalchi) adatti ad uso abitativo.

3.6 - TETTI E COPERTURE

Negli interventi di recupero va mantenuta la copertura esistente; nei casi in cui è ammessa la sopraelevazione, la copertura va rifatta secondo il modello preesistente, oppure riproponendo quella delle tipologie di interesse storico-ambientale adiacenti.

Le pendenze tradizionali vanno mantenute, anche nei casi in cui sia ammessa la sopraelevazione.

Nei casi in cui è consentita la modifica del tetto, la linea di colmo generalmente deve essere centrata sul corpo di fabbrica e le falde devono essere possibilmente uguali e simmetriche, non sono ammessi tetti sfalsati (Fig. 62 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale").

Non sono consentiti i tetti piani.

Non è consentita l'apertura di terrazze inserite nella copertura.

3.7 - SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni, relative sia ad ampliamenti incongrui e/o corpi aggiunti degli edifici che a manufatti a se stanti, valutate in contrasto con l'ambiente a giudizio della CE, devono essere demolite.

Va comunque perseguito l'obiettivo di migliorare il contesto urbanistico ed ambientale; per cui, qualora le attività ospitate nei corpi superfetativi siano ancora in essere, i relativi volumi potranno essere recuperati e/o ricostruiti in altra sede secondo le indicazioni dei "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

4 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRIVI DI VALORE

Gli interventi sugli edifici privi di valore nelle zone A e E devono rispettare le seguenti direttive:

- a) il progetto dovrà perseguire il miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale, attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori o comunque in contrasto con l'ambiente, e l'adozione di provvedimenti che tendano a riproporre l'uso di elementi costruttivi e materiali caratteristici dei modi tradizionali dell'edilizia rurale;
- b) nel caso di interventi leggeri, che non modificano il volume e la sagoma dell'edificio (interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione), l'attenzione andrà concentrata sull'uso dei materiali e delle tecnologie; suggerendo - ma anche imponendo, nei casi di palese contrasto - l'adozione di materiali e tecniche più coerenti;
- c) quando l'intervento prevede la modifica del volume e della sagoma preesistente (interventi di

- ampliamento e di sostituzione) si dovrà perseguire una semplificazione dell'impianto volumetrico e l'inserimento di elementi costruttivi e materiali ripresi da quelli tradizionali;
- d) per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo edilizio, valgono le indicazioni riportate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" relative alle modalità esecutive degli interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale, che in questo caso rivestono un valore orientativo;
 - e) per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo paesaggistico, qualora l'edificio attuale non rispetti le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale, il progetto dovrà prevedere, oltre agli interventi di tipo edilizio, provvedimenti di mimetizzazione e mascheramento dell'edificio da attuarsi mediante la piantumazione di cortine arboree e siepi;
 - f) le specie vegetali vanno scelte tra quelle riportate nell'allegato A del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

5 - NUOVE COSTRUZIONI

5.1 - NUOVE COSTRUZIONI NELLE ZONE "A"

Le nuove costruzioni nelle zone A devono perseguire l'obiettivo di un corretto inserimento ambientale in particolare per quanto riguarda:

- i rapporti con gli edifici contigui di interesse storico-ambientale;
- i rapporti con il contesto urbano e paesistico.

A tale scopo si consiglia di fare riferimento alle indicazioni formulate dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" per gli edifici di interesse storico-ambientale, che in questo caso assumono però valore orientativo.

5.2 - NUOVE COSTRUZIONI NELLE ZONE "E" CONNESSE AD INSEDIAMENTI OD EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Gli interventi sugli edifici privi di valore nelle zone E connessi ad insediamenti e/o edifici di interesse storico-ambientale, oltre alle indicazioni di cui al precedente paragrafo 5.1, devono rispettare le seguenti direttive:

- a) I progetti edilizi devono riportare, con riferimento alla situazione preesistente e particolarmente alle tipologie storiche-ambientali:
 - lo schema organizzativo, morfologico e funzionale, del centro aziendale, con specificate le modalità di inserimento del nuovo intervento, soprattutto in rapporto agli edifici esistenti di interesse storico-ambientale;
 - a valutazione dell'impatto visivo del nuovo intervento nel contesto ambientale e paesaggistico, attraverso idonea documentazione (rilievi, fotomontaggi, ecc.); nonché la predisposizione delle misure più idonee ad assicurare un corretto inserimento ambientale.
- b) La localizzazione dei nuovi edifici deve di norma inserirsi in un reticolo modulare il cui posizionamento è determinato dagli edifici esistenti, in particolare quelli di interesse storico-ambientale, con riferimento agli schemi riportati nelle fig. 2, 3 e 4 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
Possono essere ammesse eccezioni per edifici con esigenze funzionali specifiche e/o di dimensioni non confrontabili con le preesistenze.
- c) I nuovi annessi rustici devono avere le sezioni contenute nelle sagome limite riportate nella fig. 73 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Le coperture devono essere a falde inclinate con pendenza superiore al 30% e manto di copertura in coppi o tegole in cotto.

Nel caso di nuovi insediamenti, non legati ad un centro aziendale, la localizzazione degli stessi deve far riferimento alle indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" punto 3.2 e fig. 1.

6 - EDIFICI PRODUTTIVI

6.1 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

I progetti di interventi su edifici produttivi esistenti dovranno valutare l'impatto planivolumetrico e visivo del fabbricato sul contesto urbanistico ed ambientale circostante.

Qualora l'impatto non risulti accettabile vanno proposti interventi migliorativi e correttivi, sia occultando l'edificio mediante cortine arboree e movimenti di terra, sia mascherando i prospetti esterni con idonei provvedimenti.

6.2 - NUOVE COSTRUZIONI

L'inserimento della nuova costruzione sul contesto preesistente va attentamente valutato, con riferimento agli insediamenti storici ed al quadro ambientale.

Va in particolare verificato l'impatto visivo del nuovo edificio, con particolare attenzione all'altezza ed alla sagoma.

Dovranno essere attentamente controllate le dimensioni del corpo di fabbrica, evitando la costruzione di volumi fuori scala con gli edifici residenziali e gli annessi rustici che compongono l'ambiente urbano tradizionale; in particolare non si dovrà superare l'altezza di 7.00 ml. e le dimensioni di pianta non dovranno superare i 50.00 ml; qualora vi fosse la necessità di spazi maggiori, il volume potrà essere suddiviso in più corpi di fabbrica collegati da elementi di raccordo.

7 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Per la scelta delle essenze da utilizzare si farà riferimento all'elenco riportato nell'Allegato A, che ha valore orientativo.

8 - CRITERI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Nelle zone agricole è ammessa la formazione di recinzioni, ove giustificate da:

- esigenze di sicurezza;
- protezione e contenimento di animali;

e solo limitatamente alle aree in cui tale esigenza è verificabile e non necessariamente sull'intera area di proprietà.

- a) In sede di progetto edilizio vanno di norma mantenute le recinzioni esistenti di tipologia tradizionale (fig. 79/A).

Potranno essere consentite recinzioni realizzate con assicelle in legno, palizzate e strutture portanti in legno, grigliati, siepi, muretti in pietra a vista di tipo tradizionale o muretti intonacati coperti da pietre squadrate (fig. 79/B, C, D, 80/A, B).

Le recinzioni in legno dovranno avere fondazioni a plinti isolati, senza la messa in opera di cordoli continui in c.a.; potranno poggiare su cordolatura, solo nel caso di delimitazioni tra piani posti a quote tra loro diverse. Sono ammessi, per la chiusura di accessi pedonali e carrai delle corti prospicienti spazi pubblici solo cancelli realizzati in legno o ferro color nero, secondo i motivi tradizionali.

- b) E' prescritta la valorizzazione delle cinte murarie e dei muri di sostegno di antica origine per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero.

Qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, i muri di sostegno dei terrapieni vanno ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori.

Eventuali nuovi muri di sostegno dei terrapieni dovranno essere realizzati in modo da mascherare, mediante opportuni accorgimenti quali il rivestimento in pietra o altre soluzioni architettoniche ritenute valide dalla Commissione Edilizia, la visione della parte continua in calcestruzzo inserendosi debitamente nel contesto ambientale circostante.

- c) Nelle zone agricole non si dovrebbero di norma eseguire recinzioni, salvo nel caso di edifici non connessi ad una azienda agricola.

Qualora si riscontrino accertate esigenze di recintare delle aree (ad esempio per contenere e/o proteggere animali) le recinzioni dovranno essere eseguite preferibilmente in siepi, reti metalliche e staccionate in legno (fig. 79/E, 80/C, D).

Art. 15 - ZONE DI RISPETTO

1) Distanze dai corsi d'acqua

Su tutto il territorio comunale, salva diversa e più organica normativa statale e regionale in materia, è prescritto un arretramento minimo dei nuovi fabbricati dall'alveo dei corsi d'acqua, ovvero dai limiti del demanio, come sotto specificato:

- m 100 per il Piave ed il Sonna
- m 40 per il Caorame e lo Stizzon
- m 10 per i corsi d'acqua minori.

Analoghi criteri di rispetto dovranno essere previsti a protezione delle sorgenti in base alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia.

2) Distanze da elettrodotti e metanodotti

Nelle tavole di P.I. vengono indicati i tracciati degli elettrodotti e metanodotti rispetto ai quali si calcolano le distanze previste dalle vigenti leggi.

3) Nella frazione di Sanzan, per la zona che costituisce area di risulta a seguito della costruzione della ferrovia e del tratto della S.S. Feltrina esterna al centro abitato, è possibile effettuare un riempimento fino a quota stradale con adeguata sistemazione ambientale a verde pubblico.

Nella zona delle Montegge le aree comprese tra la strada provinciale e l'argine dello Stizzon, dove esistono avvallamenti, è possibile procedere ad una riqualificazione ambientale, eseguibile per stralci, mediante riempimenti e sistemazione con adeguata piantumazione di essenze locali.

TITOLO 5 DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 - DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni della Variante PAMAG, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 80 della L.R. n. 61/1985.

Art. 17 - DISPOSIZIONI FINALI

1 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione della Variante PAMAG modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge 9.6.1947 n. 530.

2 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.⁵

La presente Variante PAMAG annulla e sostituisce per il territorio di sua pertinenza il Piano degli Interventi come definito ai sensi del comma 5 art. 48 della L.R. 11/2004.

3 - ABROGAZIONE DI NORME DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del vigente Regolamento Edilizio che risultino in contrasto con la presente Variante PAMAG sono abrogate.

Per l'ambito della presente variante in caso di contrasto con le norme del Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.

⁵ Articolo modificato dalla delibera di C.C. n. 123 del 19/12/2008

INDICE

TITOLO I°	0
TITOLO I°	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.....	1
Art. 2 - RAPPORTI CON IL VIGENTE P.I.	1
TITOLO 2.....	2
PARAMETRI URBANISTICI.....	2
Art. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO	2
1 - GENERALITA'	2
2 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	2
3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	2
4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS).....	2
5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)	4
6 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)	4
7 - DEMOLIZIONE (D)	5
8 - AMPLIAMENTO (A).....	5
9 - NUOVA COSTRUZIONE (NC).....	5
TITOLO 3.....	6
ZONIZZAZIONE.....	6
CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO.....	6
Art. 4 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE	6
1 - GENERALITA'.....	6
2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	6
3 - VINCOLI.....	6
4 - INDICAZIONI PUNTUALI.....	6
CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	7
Art. 5 - ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A).....	7
1 - INDIVIDUAZIONE	7
2 - DESTINAZIONI D'USO	7
3 - MODALITA' D'INTERVENTO.....	7
Art. 6 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C/2)	7
1 - INDIVIDUAZIONE	7
2 - DESTINAZIONI D'USO	8
3 - PARAMETRI URBANISTICI.....	8
4 - MODALITA' D'INTERVENTO.....	8
Art. 7 - EDIFICI ESISTENTI	8
1 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO.....	8
2 - MODALITA' D'INTERVENTO	8
3 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	8
4 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRIVI DI VALORE.....	9
5 - DESTINAZIONI D'USO	9
6 - AREE DI PERTINENZA	9
7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI	10
8 - AMBITI DI TUTELA	10
9 - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	10
Art. 8 - NUOVE COSTRUZIONI.....	10
CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D).....	11
Art. 9 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA	11
CAPO IV° - ZONE AGRICOLE	11
Art. 10 - ZONE AGRICOLE	11
1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	11
2 - DESTINAZIONI D'USO.....	11
3 - MODALITÀ DI INTERVENTO	12
4 - PARAMETRI URBANISTICI.....	12
5 - SOTTOZONE E1	13
6 - SOTTOZONE E2	14
7 - SOTTOZONE E3	14
TITOLO 4.....	15
TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	15
Art. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI	15
Art. 12 - UNITA' DI PAESAGGIO.....	15
1 - INDIVIDUAZIONE	15

2 - UNITÀ DI PAESAGGIO	15
3 - LINEE DI SKYLINE	16
4 - STRADE PANORAMICHE	16
Art. 13 - VALORI NATURALISTICI E STORICI	16
1 - INDIVIDUAZIONE	16
2 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO	16
3 - ZONE BOScate	17
4 - AREE GEOLOGICAMENTE INSTABILI.....	17
5 - SENTIERI E MULATTIERE	17
6 - VIABILITA' ESISTENTE	17
Art. 14 – PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE.	17
1 - GENERALITA'	17
2 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.....	18
3 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	18
4 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRIVI DI VALORE.....	19
5 - NUOVE COSTRUZIONI	20
6 - EDIFICI PRODUTTIVI.....	20
7 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO	21
8 - CRITERI ED INDICAZIONI PROGETTUALI.....	21
Art. 15 - ZONE DI RISPETTO	21
TITOLO 5	22
DISPOSIZIONI FINALI.....	22
Art. 16 - DEROGHE.....	22
Art. 17 - DISPOSIZIONI FINALI.....	22
INDICE	23