

Norme Tecniche di Attuazione

IL SINDACO

arch. Dalla Costa Giovanni Pietro

IL SEGRETARIO

dott. Paolo Novella

RESP. SETTORE URBANISTICA

geom. Anacleto Tibaldo

PROGETTISTA

arch. Ilario Faresin

COLLABORATORE

arch. Stefano Fochesato

P.R.G.
approvato dalla G.R.Veneto con
Del. n. 2163 del 27.04.1982

coordinato con:

variante n. 7, trasposizione cartografica e
coordinamento delle varianti precedenti

variante n. 8, approvata dalla G.R. Veneto con
Del. n. 1333 del 11/05/2010,
Del. n. 2692 del 16/11/2010,
Del. n. 590 del 17/04/2012, in vigore

variante n. 9, approvata dal C.C. con
Del. n. 33 del 28/09/2007, in vigore

variante n. 10, approvata dal C.C. con
Del. n. 35 del 01/08/2008, in vigore

Piano di lottizzazione artigianale "Colombara" (D2/1),
approvato con Del. C.C. n. 35 del 21/11/2002

OO.PP.:
progetto parcheggio e sistemazione muro di sostegno
del campo sportivo in Piazza Municipio,
approvati con Del. G.C. n. 68 del 12/08/2005 e
Del. G.C. n. 12 del 08/02/2008

data elaborato: luglio 2012

INDICE

- Art. 1 - Finalità delle norme
- Art. 2 - Norme generali
- Art. 3 - Attuazione del piano regolatore generale
- Art. 4 - Descrizione degli indici edilizi
- Art. 5 - Computo degli indici edilizi
- Art. 6 - Divisione del territorio in zone
- Art. 7 - Classificazione delle zone residenziali
- Art. 8 - Zone residenziali - destinazione d'uso e norme generali
- Art. 9 - Zona Centro storico_A1 e zona a Conservazione ambientale_ A2
- Art. 10 - Zona residenziale intensiva_B1
- Art. 11 - Zona residenziale di completamento o di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente_B2
- Art. 12 - Zona residenziale di completamento_B4
- Art. 13.1 - Zona residenziale di completamento_C1.1
- Art. 13.2 - Zona residenziale di completamento_C1.2
- Art. 14.1 - Zona residenziale di espansione_C2.0 (oggetto di piani attuativi vigenti)
- Art. 14.2 - Zona residenziale di espansione_C2.1
- Art. 14.3 - Zona residenziale di espansione a bassa densità_C2.2
- Art. 15 - Zone artigianali
- Art. 15.1 - Zona artigianale di completamento_D1
- Art. 15.2 - Zona artigianale sottoposta a lottizzazione convenzionata_D2 (di espansione)
- Art. 16 - Zona a campeggio_D3
- Art. 17.1 - Zona agricola E_uno (agricola edificabile)
- Art. 17.2 - Zona agricola E_due (agricola inedificabile)
- Art. 17.3 - Zona agricola_E4
- Art. 17.4 - Parametri stereometrici
- Art. 17.5 - Indirizzi tipologici
- Art. 17.6 - Destinazioni d'uso
- Art. 17.7 - Porticati
- Art. 17.8 - Attività agrituristica
- Art. 18 - Classificazione delle zone di uso pubblico
- Art. 19 - Aree per l'istruzione_F1 e sportive connesse
- Art. 20 - Aree per attrezzature di interesse comune_F2
- Art. 21 - Aree per parco, gioco, sport_F3
- Art. 22 - Aree per parcheggio_F4
- Art. 23 - Sedi viarie, piazze e slarghi
- Art. 24 - Zone a vincolo speciale
- Art. 25 - Modalità di attuazione del piano
- Art. 26 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica
- Art. 27 - Piani di iniziativa privata
- Art. 28 - Contenuto dei piani di iniziativa privata
- Art. 29 - Progetti edilizi
- Art. 30 - Distacco degli edifici
- Art. 31 - Autorimesse private e parcheggi
- Art. 32 - Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme costituiscono lo strumento per la regolamentazione urbanistico - edilizia del territorio comunale, nel rispetto dei lineamenti ed orientamenti programmatici del piano regolatore generale, e nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi da redigersi ai sensi dell'articolo 13 e seguenti della legge urbanistica, sia, in mancanza di questi, per la disciplina dell'iniziativa privata tendente allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del terreno a scopi edificatori, in base alle prescrizioni di piano.

Art. 2 - Norme generali

In base all'art. 7 della L. 17 agosto 1942 n.1150 e della L. 28 gennaio 1977 n.10, il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale con le suddivisioni in zone, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000.

L'edificazione del territorio comunale, secondo le varie zone, è soggetta alla disciplina delle presenti norme, nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio o degli altri regolamenti vigenti in materia, in quanto non siano incompatibili con le presenti norme.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G. che non siano individuati nelle schede allegate, non sono soggetti da alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, pur ammettendo, in tale attesa, l'esecuzione di opere di manutenzione e gli interventi necessari ad assicurare sicurezza statica dell'edificio.

In considerazione della classificazione del territorio del Comune di Crespadoro in **zona sismica 2** (O.P.C.M. 3274 del 2003 e D.G.R. 67CR/2003), ogni intervento deve essere convalidato da specifiche e puntuali verifiche geologico - tecniche a norma delle vigenti disposizioni in materia di costruzioni ed in particolare per quelle in zona sismica.

Art. 3 - Attuazione del piano regolatore generale

Il piano si attua secondo modalità di attuazione indicate nella planimetria in scala 1:2000, attraverso i piani particolareggiati di esecuzione per il centro storico oppure attraverso piani di lottizzazione convenzionata o realizzando gli edifici già programmati ed evidenziati nelle planimetrie in scala 1:2000.

Ogni progetto edilizio, presentato allo scopo di ottenere il permesso di costruire, deve essere inserito in un piano particolareggiato di esecuzione o in un piano di lottizzazione convenzionata, salvo i casi particolari specificati successivamente nelle norme.

E' fatta salva comunque la possibilità di intervenire in ogni caso con i P.P.-

Art. 4 - Descrizione degli indici edilizi

- Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle opere di urbanizzazione di uso pubblico esistenti (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ...);
- Indice di edificabilità fondiaria: $I_f = mc/mq$, dove la superficie considerata è quella fondiaria. E' il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria oggetto di intervento;
- Superficie territoriale: è la superficie totale compresa in un ambito di intervento, inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti;
- Indice di edificabilità territoriale: è il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento;

- Indice di volumetria pro capite: $V = mc/ab$
- Superficie coperta: è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Costituiscono superficie le strutture e gli impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo edificato. Sono esclusi dal computo:
 - I balconi, gli sporti e le logge con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,20 m;
 - I portici di uso pubblico.
 - I portici ad uso privato, aperti almeno su due lati, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio principale;
 - I volumi tecnici necessari al funzionamento di una attività.
- Indice di copertura: $R_c =$ misurato in %. Indica il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- Altezza massima: $H_{max} =$ misura in m
- Altezza minima: $H_{min} =$ misurata in m
- Quota zero: coincide con la quota media del terreno sistemato.
- Distanza minima tra gli edifici: $D =$ misurata in m
- Distanza minima dalle strada: $D_s =$ misurata in m

Art. 5 - Computo degli indici edilizi

- a) L'indice I_f deve essere calcolato con riferimento alle aree destinate alla edificazione ricadenti sul lotto. Vanno escluse dalle determinazioni della superficie fondiaria le aree destinate a vie, piazze ed altri spazi di uso pubblico, anche se queste, al momento della richiesta del permesso di costruire, fanno parte del lotto.

Nel rilasciare detto permesso, la superficie utilizzata per il computo dell'indice I_f deve essere esattamente definita.

Le abitazioni esistenti o di progetto estendono sul terreno utilizzato in origine un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione; la demolizione totale o parziale di tali costruzioni elimina o riduce corrispondentemente il vincolo.

Nel calcolo del volume vanno compresi tutti i corpi chiusi in aggetto, i volumi tecnici (vano scala, ascensore), gli accessori anche se distaccati dalla costruzione; il volume sarà cioè determinato computando tutte le parti edificate che emergono dal piano di campagna a sistemazione esterna avvenuta.

Restano esclusi da tale calcolo: le logge con una profondità massima non superiore a m 2,00, i porticati realizzati al piano terra, i poggioli (con sporto massimo fino a m 1,20) fino ad una superficie coperta non superiore al 20% di quella del fabbricato residenziale.

Tali logge, portici e poggioli non possono essere chiusi o tamponati, anche con materiali trasparenti, se non nel rispetto degli indici di zona.

- b) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno sistemato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso medio del terreno interessato dalla costruzione a sistemazione esterna avvenuta; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

- c) L'indice massimo di copertura Rc va riferito a tutte le opere edificate in relazione all'intero lotto; non concorrono alla formazione della superficie coperta: le logge con una profondità massima non superiore a m 2,00, i porticati realizzati al piano terra, i poggioli (con sporto massimo fino a m 1,20) fino ad una superficie coperta non superiore al 20% di quella del fabbricato residenziale.
Tali logge, portici e poggioli non possono essere chiusi o tamponati, anche con materiali trasparenti, se non nel rispetto degli indici di zona.
- d) La distanza minima dalle strade (Ds) si misura in proiezione orizzontale tra la superficie coperta degli edifici e le strade.
Le distanze dal confine stradale sono quelle dettate dal D.Lgs 285/1992 e dal DPR 195/1992: Codice della strada e relativo regolamento di attuazione
- e) Fatti salvi i diritti di terzi, i distacchi tra gli edifici sono quelli stabiliti dal D.M. 1444/1968 e comunque di m 10.00 e vengono misurati tra le superfici coperte degli edifici stessi.
Si considera finestrata la parete che è interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.; tale considerazione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
Per pareti o parti di parete non finestrate, la distanza minima deve essere pari a m 6,00 (si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno 0,75 m dal bordo di finestre esistenti).
In caso di pareti antistanti lo stesso edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano.

Art. 6 - Divisione del territorio in zone

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000, secondo la seguente classificazione:

- 1) zona residenziale
- 2) zona artigianale
- 3) zona per attrezzature ed impianti di interesse generale: "F"
- 4) zona agricola "E_uno", "E_due", "E4"

Art. 7 - Classificazione delle zone residenziali

Le zone residenziali sono classificate in:

- A) centro storico (A1) e zone a conservazione ambientale (A2)
- B1) residenziale intensiva
- B2) residenziale di completamento o riutilizzo del patrimonio edilizio esistente
- B4) residenziale di completamento
- C1) residenziale di completamento
- C2) residenziale di espansione

Le diverse modalità di attuazione del piano individuano le zone di espansione (quando corrispondono a zone non ancora urbanizzate) nelle quali è prescritto il piano di lottizzazione, e le zone di completamento.

Il piano di lottizzazione è comunque obbligatorio quando sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria o il potenziamento di quelle esistenti, sia che si tratti di zone residenziali, sia di zone produttive.

Art. 8 - Zone residenziali - destinazioni d'uso e norme generali

Le zone residenziali sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi o botteghe;
- studi professionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori ed odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- cliniche private.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- industrie inquinanti;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da esibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio dell'A.C. siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le distanze tra gli edifici o corpi di fabbrica debbono essere non inferiori all'altezza del fabbricato più alto con minimo 10,00 m, salvo quanto disposto dall'art. 5e delle presenti norme.

Le distanze dai confini debbono essere almeno pari a m 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza.

Le distanze dalle strade debbono essere di almeno:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per strade comprese fra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade di larghezza maggiore a m 15,00.

Nelle zone di completamento è ammesso l'allineamento con gli edifici preesistenti.

E' ammessa l'edificazione in aderenza previo accordo fra le parti.

Le aree scoperte debbono essere destinate a giardino o parcheggio.

Sono vietati i depositi allo scoperto.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq per ogni mc 10,00 in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati.

Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, nella misura di mq 80,00 per ogni 100,00 mq di superficie lorda destinata a dette attività.

ZTO B – C (DGR n. 1333 del 11.05.2010)

Per tutte le aree oggetto di variante, si prescrive che:

- la viabilità relativa a tali aree, in sede del rilascio dei Permessi a Costruire, dovrà essere adeguata ai minimi previsti dal Codice della Strada;
- l'apertura di nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di minimo ml. 4/5,00, al fine di permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità principale;

- dovranno essere ricavati degli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà ad edificare.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Le viabilità interne delle lottizzazioni dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno.

Le aree a standard dovranno essere accorpate, in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti.

Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.

Le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa.

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

Al fine della tutela del paesaggio, dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree.

Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Art. 9 - Zona Centro storico_A1 e zona a Conservazione ambientale_A2

L'edificazione è sottoposta all'osservanza delle seguenti norme:

- 1) Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro degli edifici esistenti senza possibilità di sostituzione dei medesimi, fatti salvi i casi di comprovato degrado statico da dimostrarsi con perizia asseverata.

Non sono consentite aggiunte e trasformazioni che alterino l'aspetto originario dell'esistente, salvo i casi di eliminazione e sostituzione di superfetazioni venutesi a consolidare nel tempo ed in contrasto con la tipologia prevalente, al fine di creare una omogeneità nelle strutture architettoniche.

- 2) Sono consentite modifiche interne agli edifici (installazione degli impianti igienico-sanitari, ascensori, ecc.) sempre che questi non alterino con volumi tecnici l'andamento delle coperture.

Nel caso di trasformazione della destinazione d'uso, è consentita la tamponatura dei fienili e dei portici esistenti adottando una tipologia edilizia tradizionale e simile a quella degli edifici adiacenti.

È comunque consentita la modifica delle finestrate ai fini dell'adeguamento igienico sanitario dei locali.

Tali finestrate dovranno rispettare la tipologia tradizionale.

È possibile il ricavo di balconi di modeste dimensioni (con sporgenza massima di cm 60 e larghezza di cm 160), sempre che non rechino pregiudizio alla circolazione e non alterino l'aspetto architettonico e la

forometria dei fabbricati, soprattutto quelli di notevole interesse storico architettonico.

- 3) Il trattamento ad intonaco delle facciate, quando debba essere rinnovato, dovrà essere il più rispettoso possibile dell'originario colore e non essere in alcun modo dissonante con i colori degli edifici vicini.
- 4) Non sono consentite alterazioni dei tetti né la formazione di terrazze - anche parziali - sulla copertura degli edifici.
È ammessa una lieve sopraelevazione degli edifici fino ad un massimo di cm 30, ai fini di parziali adeguamenti delle altezze interne, con esclusione degli allineamenti con gli edifici contermini, per non alterare la storicità degli stessi.
- 5) Ogni opera manutentiva e di ristrutturazione parziale e interna degli edifici compresi in queste zone, dovrà essere sottoposta preventivamente all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.
- 6) L'Amministrazione Comunale stessa sarà tenuta ad invitare i proprietari degli stabili esistenti nella zona citata, qualora questi non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, a provvedere alle opere di ripristino.
In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nei termini fissati, il Comune ha la facoltà di procedere all'esecuzione dei lavori prescritti a spese della ditta proprietaria.
- 7) La domanda per ottenere il permesso di costruzione dovrà pervenire all'Amministrazione Comunale corredata dalla necessaria documentazione.
- 8) Le aree verdi annesse a tali edifici, soprattutto se visibili al pubblico o se costituenti parte integrante del decoro dell'edificio, dovranno essere destinate a giardino in maniera da assumere aspetto confacente alle caratteristiche degli stessi o a parcheggio.
Sono vietati i depositi all'aperto.
L'Amministrazione Comunale è tenuta ad intervenire per invitare i proprietari ad eseguire tali lavori: in caso di inadempienza il Comune interverrà come indicato al punto 6.
- 9) Per gli interventi da eseguire nei singoli edifici schedati, si dovrà fare riferimento alle prescrizioni delle "Schede di intervento codificato" e alle indicazioni di cui all'art. 17.1.
- 10) L'edificazione di nuove residenze - in zona A2 - potrà avvenire solo tramite indicazione di volumi puntuali, della consistenza massima di mc 600 ciascuno.
La tipologia dei fabbricati ed i materiali da utilizzarsi dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A, come pure le tinteggiature.
La tipologia del fabbricato nonché i materiali da utilizzarsi dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale.
Non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti.
Le coperture saranno a due falde, nel rispetto dei fabbricati presenti nel borgo.

- 11) *Per la zona **A2/7** (DGR n. 1333 del 11.05.2010), gli interventi previsti nell'area sono condizionati alla verifica di stabilità della scarpata retrostante, in relazione a possibili fenomeni di caduta massi.*
- 12) *Per la zona **A2/14** (DGR n. 1333 del 11.05.2010), l'abitato rientra in area di frana della quale il settore nord-est è ritenuto attivo e classificato come pessimo. Si ritiene che interventi edificatori, anche di modesta entità nella parte giudicata non pessima, debbano essere attentamente valutati entro un adeguato intorno geomorfologico, in funzione del mantenimento della stabilità e della riduzione della pericolosità dell'area.*
- 13) *Per la zona **A2/54** (DGR n. 1333 del 11.05.2010), considerato che l'abitato è interamente inserito tra i terreni classificati pessimi per motivi di instabilità del versante e per caduta massi dalle scarpate sovrastanti, si prescrive che non possano essere previsti ampliamenti o nuove costruzioni.*

Art. 10 - Zona residenziale intensiva_B1

Si procede a mezzo di permessi di costruire.

- 1) Destinazione: come art. 8;
- 2) Tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati od in linea);
- 3) Densità fondiaria massima = $I_f = 3,00$ mc/mq;
- 4) Indice fondiario di copertura massimo = $R_c = 35\%$ dell'area di lotto;
- 5) Altezza massima = $H = m$ 12,00; minima m 9,00;
- 6) Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra oltre 1 piano interrato;
- 7) Lunghezza massima dei fronti: senza limitazioni - sono ammesse le costruzioni sul confine laterale;
- 8) Distanza minima dai confini = $D_c = 1/2 H$ con un minimo di m 5,00;
- 9) Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica = $D_f =$ non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00, salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 5e delle presenti norme;
- 10) Distanza minima dal ciglio stradale = in allineamento con le costruzioni preesistenti, altrimenti m 5,00, salvo quanto disposto dal D.M. 2/4/1968, n.1444;
- 11) In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.

Art. 11 - Zona residenziale di completamento o riutilizzo del patrimonio edilizio esistente_B2

Le zone poste nelle vicinanze delle ZTO A sono assoggettate alle prescrizioni di cui all'art. 9.

Non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine.

- 1) Destinazione: come art. 8;
- 2) Tipologia edilizia : come zona intensiva B1;
- 3) Densità fondiaria massima = $I_f = 2,0$ mc./mq;
- 4) Indice fondiario di copertura massimo = $R_c = 35\%$ dell'area di lotto;
- 5) Altezza massima = $H = m$ 9,50; minima m 6,50;
- 6) Numero massimo dei piani: come zona intensiva B1;
- 7) Lunghezza massima dei fronti: senza limitazioni - sono ammesse le costruzioni sul confine laterale;
- 8) Distanza minima dai confini = $D_c = 1/2 H$ con un minimo di m 5,00;

- 9) Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica = D_f = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00, salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 5e delle presenti norme.
- 10) Distanza minima dal ciglio stradale = in allineamento con le costruzioni preesistenti, altrimenti m 5,00, salvo quanto disposto dal D.M. 2/4/1968, n.1444.
- 11) In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.
Si procede a mezzo di permessi di costruire.

*Per la zona **B2/14** posta nel versante sud della Purga di Durlo (DGR n. 1333 del 11.05.2010), gli interventi sono subordinati alle verifiche di stabilità del pendio retrostante in relazione a fenomeni di caduta massi; inoltre, eventuali costruzioni devono mantenere un margine di rispetto dal ciglio della scarpata sottostante per non impegnare settori particolarmente soggetti a fenomeni di amplificazione delle onde sismiche.*

*Per le zone **B2/6.1** e **B2/6.3**, situate in gran parte su terreni classificati pessimi perché sottoposti a un'area franosa, non sono consentite nuove edificazioni; in ogni caso le strutture esistenti vanno salvaguardate con la realizzazione di idonee opere di difesa.*

Art. 12 - Zona residenziale di completamento_B4

- 1) Gli edifici dovranno avere una superficie coperta massima di 150 mq;
- 2) Altezza massima 8,50 m;
- 3) Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica 14,00 m;
- 4) Distanza minima del ciglio strada 5,00 m;
- 5) Tipologia edilizia: edificio isolato, o a schiera costituenti nuclei di due o più unità;
- 6) Dovranno essere adattati tutti gli accorgimenti della soluzione di tipo A dell'art. 17.1 delle presenti norme.

TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE: per le frazioni di Marana, Durlo, Campodalbero.

La realizzazione degli edifici deve sottostare alle seguenti prescrizioni:

- 1) tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali: pietra, mattoni, cemento intonacato a rustico tinteggiato bianco, legno trattato naturale e verniciato;
- 2) la decorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
- 3) la superficie non rivestita dovrà essere finita con intonaci rustici di tipo alpino tinteggiati a bianco;
- 4) tutti i serramenti esterni devono essere di tipo alpino con oscuri in legno verniciati. E' severamente vietato l'uso di serramenti in alluminio e persiane in plastica;
- 5) si consiglia di realizzare la copertura in legno che dovrà per la parte a vista essere verniciata o in lamiera o tegole in terracotta lavorata a spigolo vivo, nel caso di tetti in calcestruzzo gli sporti dovranno essere completamente rivestiti in legno verniciato. Gli sporti dei tetti non dovranno essere mai inferiori a ml. 1,20. Sono concesse le aperture di abbaini lucernari purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda;
- 6) i parapetti di protezione dei poggiali, delle balconate, delle terrazze e dei portici dovranno essere realizzati con rivestimento in legno verniciato;

- 7) tutti i muri di contenimento, di controripa e di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietrame del luogo o in calcestruzzo intonacato a rustico e tinteggiato a bianco; il manto erboso deve essere comunque ripristinato;
- 8) le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre in condotti sotterranei o su palificazioni di sostegno in legno o cemento;
- 9) tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni. Tuttavia le piante tagliate sotto il controllo del Corpo Forestale dello Stato devono essere sostituite con altre, dallo stesso Corpo prescritte, nell'interno più prossimo;
- 10) i lotti possono essere recintati ovvero devono recare recinzione ridotta al minimo ed analoga a quelle circostanti, tutte realizzate con i materiali del punto 1);
- 11) è consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità ed opportunità. Tali deroghe sono sempre e comunque subordinate alla preventiva autorizzazione.

Art. 13.1 - Zone residenziale di completamento_C1.1

Si procede a mezzo di permessi di costruire.

- 1) Destinazione: come art. 8;
- 2) Tipologia edilizia : edifici a blocco o a schiera;
- 3) Densità fondiaria massima = $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$;
- 4) Indice massimo di copertura fondiario = $R_c = 35\%$ dell'area di lotto;
- 5) Altezza massima = $H = \text{m } 7,50$;
- 6) Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra oltre 1 piano interrato;
- 7) Distanza minima dai confini = $D_c = \text{non inferiore a m } 5,00$;
- 8) Distanza minima tra fabbricati = $D_f = \text{pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m } 10,00$, salvo quanto disposto dall'art. 5e delle presenti norme;
- 9) Distanza minima dal ciglio strada = $\text{m } 5,00$, salvo quanto disposto dal D.M. 2.4.1968, n. 1444;
- 10) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature;
- 11) I_f minimo = 75% del volume teorico consentito.

*Per la zona **C1.1/10** si applica la seguente prescrizione (DGR n. 2692 del 16.11.2010):*

- *La copertura degli edifici dovrà essere a due falde, parallele all'andamento del terreno e delle isoipse.*
- *Sono esclusi sbancamenti o modifiche dell'attuale andamento del terreno, se non limitate a meglio inserire i fabbricati nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.*
- *La tipologia dei fabbricati, i materiali da utilizzare, le finiture nonché le tinteggiature dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A.*
- *Non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti o tettoie, con andamento delle falde principali.*

*Per la zona **C1.1/11.1** si prescrive (DGR n. 2692 del 16.11.2010) l'obbligo dell'allargamento stradale.*

Art. 13.2 – Zona residenziale di completamento_C1.2

- 1) Destinazione: come art. 8;
- 2) Tipologia edilizia : edifici unifamiliari;
- 3) Densità fondiaria massima = $I_f = 0,75$ mc/mq;
- 4) Altezza massima = $H = m$ 6,00;
- 5) Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra (secondo mansardato) oltre 1 piano interrato;
- 6) Distanza minima dai confini = $D_c =$ non inferiore a m 5,00;
- 7) Distanza minima tra fabbricati = $D_f = m$ 10,00, salvo quanto disposto dall'art. 5e delle presenti norme;
- 8) Distanza minima dal ciglio strada = m 5,00, salvo quanto disposto dal D.M. 2.4.1968, n. 1444;
- 9) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto con alberature;

Art. 14.1 – Zona residenziale di espansione_C2.0 (oggetto di piani attuativi vigenti)

Si tratta di zone che sono state già oggetto di pianificazione attuativa.

Entro tali zone rimangono valide le norme tecniche del Piano vigente al momento dell'approvazione di questi strumenti attuativi.

Pertanto sono confermati gli strumenti attuativi vigenti e le N.T.A. di ciascuno di essi fino alla scadenza della relativa convenzione e alla successiva classificazione secondo il disposto dell'articolo 2 del D.M. LL.PP. 02/04/68 n. 1444 e dall'articolo 24 del L.R. 27/06/85 n. 61 da farsi con eventuale specifica variante di P.R.G.

Tali zone sono:

- 1 – Lottizzazione “Costa del sole”, adottata con delibera di C.C. n. 11 del 11/02/1983 e approvata con DGRV n. 1843 del 12/04/1983.

Art. 14.2 – Zona residenziale di espansione_C2.1

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano di Lottizzazione approvato.

- 1) Destinazione: come art. 8;
- 2) Tipologia edilizia : edifici a blocco, a schiera o bifamiliari;
- 3)
 1. Densità territoriale massima = $I_t = 1$ mc/mq;
 2. Per le zone:
 - C2.1/2, in Crespadoro centro, via Roncari;
 - C2.1/5, in località Franchetti, via Franchetti;
 - C2.1/7, in località Marana;
 - C2.1/10, in località Motto del Crà, via Troiani;
 - C2.1/11, in località Durlo, via Mons. Caliaro;
 - C2.1/12, in Crespadoro centro, via Tecchi
 densità territoriale massima = $I_t = 1,20$ mc/mq;
- 4) Indice massimo di copertura fondiario = $R_c = 35\%$ dell'area di lotto;
- 5) Altezza massima = $H = m$ 7,50;
- 6) Numero massimo dei piani = 2 più scantinato / sottotetto;
- 7) Distanza minima dai confini = $D_c =$ non inferiore a m 5,00;
- 8) Distanza minima tra fabbricati = $D_f =$ pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00, salvo quanto disposto dall'art. 5e delle presenti norme;
- 9) Distanza minima dal ciglio strada = m 5,00, salvo quanto disposto dal D.M. 2.4.1968, n. 1444;

- 10) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

*Per la zona **C2.1/1** (DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive che l'accessibilità alla zona dovrà avvenire potenziando la viabilità esistente.*

*Per le zone **C2.1/3**, **C2.1/8** e **C2.1/12** si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni (DGR n. 2692 del 16.11.2010):*

- *La copertura degli edifici dovrà essere a due falde, parallele all'andamento del terreno e delle isoipse.*
- *Sono esclusi sbancamenti o modifiche dell'attuale andamento del terreno, se non limitate a meglio inserire i fabbricati nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.*
- *La tipologia dei fabbricati, i materiali da utilizzare, le finiture nonché le tinteggiature dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A.*
- *Non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti o tettoie, con andamento delle falde principali.*

*Per la zona **C2.1/5** (DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive che potrà essere aperto un unico accesso sulla viabilità principale.*

- *Per le zone **C2.1/6** e **C2.1/14** (DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive l'inclusione nell'ambito del PUA anche della strada, che andrà allargata e sistemata.*

*Per la zona **C2.1/11** si prescrive (DGR n. 1333 del 11.05.2010)*

- *la strada esistente è inclusa nell'ambito da assoggettare a PUA, senza concorrere alla quantificazione della potenzialità edificatoria dell'area;*
- *detta strada dovrà essere potenziata ed allargata al fine di renderla coerente con il Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.*

Art. 14.3 – Zona residenziale di espansione a bassa densità_C2.2

L'edificazione su tali aree è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato o di un PUA da convenzionare.

La superficie minima di ogni singolo lotto non può essere inferiore a mq 600, con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq.

Le nuove costruzioni dovranno avere:

- 1) una superficie coperta massima di 100 mq.;
- 2) Altezza massima 4,50 m;
- 3) Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica 10,00 m;
- 4) Distanza minima del ciglio strada e dai confini del lotto: 5,00 m;
- 5) Tipologia edilizia: edificio unifamiliare isolato;
- 6) Dovranno inoltre essere adottati i seguenti accorgimenti:
 - tetto a due falde, con pendenza del coperto variabile fra il 25% ed il 45%; si consiglia di realizzare la copertura in legno; nel caso di tetti in calcestruzzo gli sporti dovranno essere completamente rivestiti in legno. Sono concesse le aperture di abbaini o lucernari purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda;
 - manto di copertura in coppi o in tegole similcoppo o in lamiera;
 - i serramenti esterni devono essere con oscuri in legno verniciati o con materiali che riproducano le caratteristiche del legno. E' vietato l'uso di persiane in plastica;

- tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali per esempio: pietra, mattoni, cemento, legno trattato naturale e verniciato;
- la decorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
- la superficie non rivestita dovrà essere finita con intonaci rustici tinteggiati a tinte chiare;
- i parapetti di protezione dei poggiali, delle balconate, delle terrazze e dei portici dovranno essere realizzati in ferro o in legno verniciato o con materiali che riproducano le caratteristiche del legno;
- tutti i muri di contenimento, di controripa e di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati con pietrame o in calcestruzzo rivestito in pietrame o con piante rampicanti; è ammessa la realizzazione di terre armate;
- le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre in condotti sotterranei;
- tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni. Si consiglia la messa a dimora di piante autoctone e la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali;
- i lotti possono essere recintati con recinzioni ridotte al minimo ed analoghe a quelle circostanti, realizzate con materiali tradizionali locali, quali, per esempio: pietra, mattoni, legno trattato naturale e verniciato;
- è consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità ed opportunità.
Tali deroghe sono sempre e comunque subordinate alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.

*Per la zona **C2.2/1** si prescrive che le tipologie debbano essere in linea con il limitrofo tessuto edilizio storico.*

*Per le zone **C2.2/4.1** e **C2.2/4.2** si prescrive (DGR n. 2692 del 16.11.2010):*

- *la strada esistente tra le due zone è inclusa nell'ambito da assoggettare a PUA, senza concorrere alla quantificazione della potenzialità edificatoria dell'area;*
- *detta strada dovrà essere potenziata ed allargata al fine di renderla coerente con il Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.*

Art. 15 - Zone artigianali

Le zone artigianali saranno esclusivamente destinate ad edifici ed attrezzature di carattere artigianale.

Oltre agli edifici di cui sopra, sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse ed edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione artigianale.

Gli edifici dovranno essere dotati di adeguati piazzali esterni per soste di autoveicoli, di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio dei automezzi anche del personale addetto.

Non sono ammessi scarichi nelle fognature e pozzi di acque di rifiuto che siano comunque nocive all'uomo e alla agricoltura.

Nelle zone artigianali sono vietati gli insediamenti e gli ampliamenti di allevamenti di animali.

E' ammessa la costruzione dell'abitazione del custode o del proprietario per ciascuna industria insediata o da insediare, fino alla concorrenza massima di 500 mc per unità produttiva.

Salvo diverse ulteriori specificazioni di zona, è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione artigianale con i seguenti parametri:

- altezza massima: m 10,00;
- distanza dai confini: minimo m 5,00;
- distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: m 10,00, salvo quanto disposto dall'art. 5 delle presenti norme;
- distanza dalla strada: m 10,00.

Art. 15.1 - Zona artigianale di completamento_D1

In detta zona sono ammessi nuovi insediamenti previo rilascio del permesso di costruire, con copertura massima 40% della superficie fondiaria; le unità produttive esistenti potranno essere ampliate per una sola volta fino ad una copertura del 60% e comunque per non più di 2000 mq, e sempre nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste per le zone artigianali.

Nel lotto della zona D1/2 non ancora edificato, che fronteggia la zona F84/22 , è ammessa la realizzazione di un edificio con i seguenti parametri:

Destinazione artigianale:

- altezza massima: ml 7,50, con quota zero riferita alla strada antistante, via Valletta;
- distanza dai confini: minimo ml 5,00;
- distanza dalla strada: in allineamento con gli edifici esistenti;
- indice di copertura massimo pari al 60% della superficie fondiaria;

E' ammessa la costruzione dell'abitazione del custode o del proprietario dell'attività, fino alla concorrenza massima di 500 mc, posizionata al primo piano dell'attività.

Art. 15.2 - Zona artigianale sottoposta a lottizzazione convenzionata_D2 (di espansione)

Nelle zone artigianali, gli insediamenti potranno avvenire solo dopo l'approvazione e l'attuazione di piani di lottizzazione convenzionati.

Detti piani, tra le opere di urbanizzazione primaria, devono prevedere anche:

- gli impianti singoli e collettivi per la depurazione degli scarichi fognari, secondo le prescrizioni stabilite dalla legge 319 del 1976; queste prescrizioni sono valide anche in assenza di una rete di fognature comunali e di un impianto terminale di depurazione;
- destinare il 10% dell'area lottizzata a spazi pubblici quali parcheggi, verde attrezzato, ecc..

L'edificazione per ogni singolo lotto non potrà coprire più del 40% della superficie fondiaria.

Art. 16 – Zona a campeggio_D3

Le aree individuate devono essere attuate a mezzo di piano particolareggiato di esecuzione o piano di lottizzazione.

Tali aree devono essere a gestione unitaria, recintate e destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

In esse devono essere assicurate la sorveglianza continua della struttura durante i periodi di apertura, la presenza continua all'interno della struttura del responsabile o di un suo delegato.

È ammessa la possibilità che tali campeggi dispongano di unità abitative mobili (quali caravan, mobilhome, maxicaravan, roulotte e tende) per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili per il pernottamento.

È confermata la vigente schedatura degli interventi ammessi.

Ai soli fini della determinazione del contributo per il permesso di costruire, l'indice di edificabilità fondiaria, limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, è determinato in misura pari a 0,30 mc/mq, ai sensi della L.R. Veneto n. 33/2002.

Non sono soggetti a permesso di costruzione gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte, caravan, maxicaravan o mobilhome a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione, non abbiano alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in qualsiasi momento.

Art. 17.1 - Zona agricola E_uno (agricola edificabile)

E' fatta salva la legislazione speciale statale o regionale.

Nelle zone agricole E_uno sono consentite:

- le costruzioni a servizio dell'agricoltura e cioè fabbricati rurali (quali stalle, fienili, silos, depositi, ecc...), abitazioni per fittavoli e coloni; il tutto commisurato alle normali esigenze delle aziende agricole su cui i fabbricati stessi debbono sorgere ed a cui debbono servire.
- le costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo e costruzioni per industrie di trasformazione di prodotti agricoli, sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, non alterino zone di particolare interesse panoramico, e siano conformi alle vigenti norme in materia;
- le industrie agricole per la lavorazione dei prodotti locali nonché gli allevamenti di animali di qualsiasi specie, previo le cautele risultanti dalle indagini geologiche previste dal successivo art. 28.

TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici isolati o a schiera costituenti nuclei di due o più unità;

altezza massima = H = m 8,50;

distanza minima dai confini = m 7,00;

distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica = Df = m 14,00 fra gli edifici di proprietà diverse – m 10,00 nell'ambito della stessa proprietà;

distanza minima dal ciglio strada = valgono le prescrizioni di cui al D.M. 1.4.1968, n.1404.

Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura.

Al fine di permettere il risanamento igienico delle contrade, per i casi evidenziati nelle schede, è possibile lo spostamento del volume destinato a stalla o fienile entro un raggio di 150 m dal preesistente con possibilità di trasformazione in base alle prescrizioni date.

Il rilascio del Permesso di costruire sarà subordinato al pieno rispetto delle indicazioni date, anche relative alla zona proposta per la riedificazione.

La costruzione ed il riattamento dei volumi in contrada deve avvenire nel rispetto della soluzione indicata:

- **soluzione tipo A:** tetto a due falde, contorni finestre in pietra di spessore minimo 8 cm, manto di copertura in coppi color mattone, solai in laterocemento; imposte - balconi; camino esterno in mattone a vista con copertura in pietra o coppi, poggioli con parapetto aperto (legno o ferro). Sottogronda rivestita in legno; pendenza del coperto variabile fra il 30% ed il 45% Tinte esterne chiare. Indici relativi alla zona agricola (altezze, distanze).
- **soluzione tipo B:** tetto a due falde, contorni finestre in pietra di spessore minimo 8 cm.; manto di copertura in coppi color mattone, solai in laterocemento, imposte-balconi, sopraelevazione senza apertura di finestre sul tetto. Pendenza del tetto come schiera vicina. Non si possono ricavare poggioli nei fronti principali; tinte esterne chiare; indici relativi alla zona agricola (altezze e distanze).
- **soluzione tipo C:** intervento permesso solo di risistemazione esterna con rifacimento solette e locali; conservazioni di eventuali caratteristiche: testate d'angolo di pietra, archi, affreschi, scalinate esterne e poggioli in pietra.

Le stalle o fienili riedificati devono rispettare le prescrizioni sottoindicate:

- **soluzione tipo D:** pianta a forma rettangolare o quadrata, sviluppo su due piani (stalla e fienile), coperto a due falde con pendenza fra il 30% e il 45%; la concimaia deve essere sottovento. Indici relativi alla zona agricola (altezze e distanze).

Per gli edifici non regolamentati saranno possibili solo interventi di risanamento igienico e di consolidamento, con aumento massimo del volume pari al 15% dell'esistente.

Art. 17.2 - Zona agricola E_due (agricola inedificabile)

Sono così individuate quelle zone che, per esposizione, pendenza del pendio, tipo di vegetazione, condizioni ambientali sono da considerarsi assolutamente inedificabili.

I volumi già in esse costruiti potranno essere spostati in zona agricola "E_uno", entro un raggio di m 4000 essendo in zona montana.

Saranno comunque permesse eventuali costruzioni di malghe, quando ciò non compromette l'equilibrio paesaggistico.

Art. 17.3 - Zona agricola_E4

Sono zone caratterizzate da una consolidata antropizzazione, che risultano ormai slegate dall'ambiente rurale.

Corrispondono ad "aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali": contrade esistenti, eminentemente a carattere rurale, disponibili per la costituzione e/o l'ampliamento di borghi rurali.

In assenza di un'indicazione puntuale o della scheda normativa di riferimento, sono consentiti interventi che mirano al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

È consentita anche la ristrutturazione edilizia, con la possibilità di cambio di destinazione d'uso, a residenziale, degli edifici esistenti.

L'eventuale cambio di destinazioni d'uso per edifici esistenti deve avvenire nel rispetto delle tipologie tradizionali e deve essere effettuato favorendo il trasferimento e l'accorpamento dei volumi, con l'eliminazione di baracche e simili.

Il trasferimento o l'accorpamento di volumi può interessare solo edifici legittimi o legittimati e può essere concesso solo previa presentazione di un progetto unitario.

Altri interventi possono essere ammessi solo a mezzo di formazione di un Piano di recupero o con indicazione di PRG.

L'edificazione di nuove residenze potrà avvenire solo tramite indicazione di volumi puntuali, della consistenza massima di mc 600 ciascuno.

La tipologia di fabbricati ed i materiali da utilizzarsi dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A, come pure le tinteggiature.

Non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti.

Le coperture saranno a due falde, nel rispetto dei fabbricati presenti nel borgo.

Destinazioni d'uso consentite: oltre alle destinazioni d'uso ammesse per le zone residenziali, è consentito il mantenimento delle eventuali funzioni produttive agricole esistenti.

Il rilascio del permesso di costruzione è subordinato:

- a) alla preventiva rimozione degli edifici abusivi o non regolarizzati;
- b) alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica per l'integrazione di opere di urbanizzazione per parcheggio e/o viabilità.

Art. 17.4 - Parametri stereometrici

a) altezza del fabbricato:

- altezza massima dei nuovi fabbricati residenziali: ml. 8,50 articolati su due piani fuori terra con l'eventuale sottotetto mansardato di altezza media interna di ml. 2,50; dal calcolo dell'altezza massima vanno esclusi gli eventuali piani interrati almeno su tre lati; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti;
- per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a 8,50 ml fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.).

b) Distacco tra fabbricati

- b.1) distacco tra fabbricati entrambi residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza;
- b.2) distacco tra annessi entrambi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, o in aderenza;
- b.3) distacco tra annesso rustico (esclusi allevamenti) e abitazione: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare.

Nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà dovrà essere superiore a 25,00 ml e a 50,00 ml da quelli di altra proprietà.

c) Distanza dai confini

- c.1) distanza dai confini per le residenze: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di contratto;
- c.2) distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5,00 ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di contratto; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 25 ml.

d) Distanza dalle strade

Le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di Piano per le zone agricole sono ricognitive di tale disciplina.

Le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

	E Urbane di quartiere	F Locali	F Vicinali
Fuori dai centri abitati	10,00 m	20,00 m	10,00 m
All'interno del perimetro dei borghi rurali	5,00 m	-	-
E' permesso l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.			

Per gli allevamenti intensivi si richiamano le indicazioni di cui alla DGR n. 3178/2004.

ART. 17.5 - Indirizzi tipologici

- 1 Ogni nuova edificazione realizzata all'interno della zona agricola deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, così come stabilito dal 3° comma art. 10 L.R. 24/85:
- 2 Soluzioni diverse potranno essere autorizzate unicamente per progettazione riconosciuta di qualità elevata, specificatamente documentata mediante:
 - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali;
 - dimostrazione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
 - dimostrazione del bilancio paesaggisticamente positivo a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, corretto inserimento ambientale, ecc.).
- 3 La **documentazione integrativa** richiesta per gli interventi edilizi di cui al precedente punto, è costituita dai seguenti elaborati:

STATO DI FATTO

- corografia dei luoghi in scala 1:5000 su base aereofotogrammetrica, comprendente un significativo intorno;
- rilievo planialtimetrico dei luoghi oggetto di intervento, con individuazione di quote esterne di riferimento (piano campagna attuale,

- piano stradale, cortili, quote superiori e inferiori di argini, sponde, fossati, rogge);
- individuazione di tutti i corsi d'acqua, rogge, fossati, situati intorno al luogo oggetto di intervento con indicazione delle direzioni di deflusso;
 - individuazione delle strade, dei sentieri e degli accessi al luogo oggetto di intervento;
 - evidenziazione degli ambiti boscati e dei crinali con definizione anche su base catastale;
 - rilievo fotografico dimostrativo dell'area oggetto di intervento con indicazione dei coni visuali di riferimento.

PROGETTO

- variazioni progettuali rispetto al rilievo planialtimetrico dei luoghi oggetto di intervento;
- indicazione dei materiali utilizzati per recinzioni, muri, pavimentazioni esterne, parcheggi, accessi, con indicazione dei deflussi idrici.

4 Coperture

Fabbricati residenziali

- l'andamento della copertura del corpo principale dei fabbricati residenziali deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde;
- le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 25% e il 45%;
- ciascuna falda di copertura dovrà avere pendenza unica;
- il materiale di copertura sarà in coppi o in tegole similcoppo;
- le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno preferibilmente essere in rame, sono ammessi anche materiali sintetici o metalli verniciati scuri;
- sporti di gronda: in caso di ampliamento di edificio esistente sulla facciata vanno riproposte le misure del fabbricato originario; nel caso di nuova edificazione isolata gli sporti di gronda non devono superare i 70 cm sul lato maggiore dell'edificio e lo sporto laterale non può superare i 50 cm.
- nelle falde di copertura viene consentita l'apertura di lucernari del tipo "a raso" o abbaini (purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda) al fine di consentire il recupero residenziale dei sottotetti che ne abbiano le caratteristiche, fino al raggiungimento del rapporto minimo illuminazione/superficie di pavimento necessario a garantire l'abitabilità.

Fabbricati non residenziali

- per fabbricati fino a una superficie coperta di 200 mq la tipologia della copertura è analoga a quella dei fabbricati residenziali;
- per fabbricati con una superficie coperta superiore a 200 mq o a tipologia specialistica (capannoni agricoli): copertura a due falde con pendenze comprese tra il 10% e il 45%.

Schemi di copertura

Sono vietate le coperture piane.

5 Schema insediativo

- Il posizionamento dei fabbricati dovrà fare riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi matrice e di impianto, fossi e sponde, curve di livello, crinali),
- con l'obiettivo della salvaguardia del paesaggio agrario, forestale e antropizzato;

- allineando ai succitati elementi ordinatori il fronte principale dell'edificio.

6 Rivestimenti esterni e finiture

Sono ammesse unicamente murature:

- intonacate interamente;
- in pietra locale faccia a vista
- in corsi di laterizi;

Gli intonaci devono essere previsti con finitura superficiale tradizionale, con colore incorporato o con coloritura a fresco e di regola unitaria per le varie unità tipologiche o abitative con i colori tipici della zona.

Sono ammesse le riprese angolari in pietra delle murature così come l'evidenziazione dei marcapiani. E' vietata l'evidenziazione di singoli scampoli in pietra e/o di singoli conci angolari.

7 Forometria

Le principali dimensioni e conformazione dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona.

Ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina), con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di m 1,50.

Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti i serramenti e gli oscuri in legno o con materiali che riproducano le caratteristiche del legno.

Art. 17.6 - Destinazione d'uso

Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 24/85.

Ad esclusione delle sottozone di tipo "E_due", è altresì consentito l'esercizio dell'attività florovivaistica.

Non sono soggette alle prescrizioni precedenti le autorizzazioni del Comune per la vendita dei prodotti provenienti dal proprio fondo di cui alla L.8.2.'53 n. 59 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 17.7 - Porticati

Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola ("dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dal soleggiamento e dalle intemperie; di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario"), fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione nel rispetto dei seguenti schemi:

- il porticato è ricavato nel corpo di fabbrica principale: è ammesso solo per il fronte;
- il porticato è ricavato nel volume secondario affiancato: è ammesso solo sul fronte;
- il porticato è ricavato dal prolungamento, sul fronte, della falda di copertura; la falda può essere interrotta, ma, in questo caso, la differenza di quote sarà superiore a 1 m; obbligatoria l'apertura verso il corpo principale e sul fronte.

Per favorirne la realizzazione, i porticati così realizzati al piano terra, non concorrono alla volumetria residenziale fino a una superficie coperta non superiore al 25% di quella del fabbricato residenziale: non ne è consentita la chiusura o il tamponamento anche con materiali trasparenti, se non nel rispetto degli indici di zona.

Art. 17.8 - Attività agrituristica

E' consentita su tutte le zone agricole, nel rispetto della L.R. Veneto 04.12.2002, n. 33 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 18 - Classificazione delle zone di uso pubblico

In esse avranno sede quegli edifici e quei servizi di carattere collettivo necessari alla vita della comunità: uffici amministrativi, edifici assistenziali, edifici religiosi, edifici scolastici, servizi municipali, zone cimiteriali, ambulatori ed edifici di uso pubblico quali fiere, mercati, alberghi. ecc..

Sono ammessi in queste zone: sedi viarie e parcheggi, attrezzature culturali, sportive e sociali, attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali, giardini e parchi naturali, ecc..

Il dimensionamento delle aree per le attrezzature comunali è fatto in modo che sia riservata ad ogni abitante la quantità minima di mq. 18,00 dei quali 4,50 mq. vanno riservati alle attrezzature scolastiche.

La destinazione specifica delle singole sottozone, nell'ambito degli usi consentiti dai successivi articoli, potrà essere variata senza che ciò costituisca variante al P.R.G., purché nel rispetto degli standards generali di Piano.

I servizi e gli impianti di interesse comune possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da privati che si impegnano, mediante concessione, a costruire sull'area pubblica (secondo un progetto conforme alle esigenze comunali) a loro cura e spese, i servizi, che assumono la gestione degli impianti rispettandone i fini sociali, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione temporanea del diritto di superficie, il Comune entra in piena proprietà degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

E' pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei privati proprietari dell'area, con i medesimi criteri di cui sopra, previa apposita e specifica convenzione.

Esse sono classificate in:

- 1) Area per istruzione – F1-
- 2) Area di interesse comune –F2-
- 3) Area per parco, gioco e sport – F3-
- 4) Area a parcheggio – F4-

Art. 19 - Aree per l'istruzione_F1 e sportive connesse

Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica, alle attrezzature ricreative e sportive connesse.

E' ammessa la costruzione dell'abitazione del custode per una volumetria non superiore a mc 500, nei limiti degli indici di zona.

E' fatta salva la normativa statale e regionale vigente in materia di tipologie specifiche di scuola.

Gli indici previsti per le zone F1 sono:

If 3 mc./mq. Rc. = 30% Hmax = 12,50 mt, D = 10 mt. Ds. 5 mt.

Sono ammesse deroghe ai predetti indici, previa procedura di legge.

Art. 20 – Aree per attrezzature di interesse comune_F2

Sono le aree destinate alle attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, ricreative e quindi per la realizzazione di chiese, opere parrocchiali, edifici pubblici amministrativi ecc.

E' ammessa la costruzione dell'abitazione del custode per una volumetria non superiore a mc 500, nei limiti degli indici di zona.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare l'indice fondiario di 3 mc/mq e il rapporto di copertura massimo pari al 30% della superficie del lotto.

Hmax = 12,50 m, D = 10 m, Ds. 5 m.

Art. 21 - Aree per parco, gioco, sport_F3

Sono le aree destinate all'assolvimento delle esigenze collegate col tempo libero e quindi per la creazione di impianti sportivi coperti e scoperti e parchi attrezzati.

Fatta salva diversa prescrizione puntuale, è ammessa la costruzione dell'abitazione del custode per una volumetria non superiore a mc 500, nei limiti degli indici di zona, con esclusione delle zone destinate a parco.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare l'indice fondiario di 2 mc/mq, il rapporto di copertura massimo pari al 20%.

E' ammessa la realizzazione di un punto ristoro.

Per la zona F/92_25 (DGR n. 1333 del 11.05.2010), considerato che parti delle zone ricadono su aree di frana classificate pessime, è preclusa qualsiasi edificazione.

Art. 22 - Aree per parcheggio_F4

Sono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici, secondo i rapporti di cui alla L.R.Veneto n. 61/85.

Art. 23 - Sedi viarie, piazze e slarghi

Esse risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Le sedi viarie indicate dai grafici del P.R.G. riguardano le grandi maglie del P.R.G. che vanno completate con le varie modalità di attuazione (progetto edilizio, piani di iniziativa privata, piani particolareggiati) secondo le indicazioni contenute nel regolamento edilizio.

In ogni caso le sedi viarie sono classificate come segue:

- 1) Strade primarie a funzione prevalentemente intercomunale provinciali di larghezza superiore a m 7,00 provinciali di larghezza inferiore a m 7,00;
- 2) Strade secondarie a funzione prevalentemente comunale collegamento delle varie zone del territorio comunale comunali di larghezza superiore a m 7,00 interpoderali di larghezza inferiore a m 6,00.

Art. 24 - Zone a vincolo speciale

Sono tutte quelle zone che, restando di proprietà sono sottoposte dal P.R.G. a vincoli particolari, fermi restando altri particolari vincoli o servitù eventualmente imposti da altre Amministrazioni od Enti (per le zone militari, per gli acquedotti, per i gasdotti, elettrodotti, ecc.).

Esse sono classificate in:

- a) Zone a vincolo cimiteriale, nelle quali è vietato qualsiasi tipo di costruzione perché di rispetto ai servizi cimiteriali e per permettere il loro eventuale ampliamento: il vincolo si estende per l'ampiezza stabilita dalle norme vigenti salvo deroghe particolari espressamente autorizzate dagli organi competenti.
- b) Zone a vincolo non edificandi, indicate nei grafici di P.R.G. quali zone di rispetto fluviale e stradale, ove sarà vietata ogni nuova costruzione; saranno consentite ristrutturazioni, restauri e sopraelevazioni degli edifici esistenti; eventuali ampliamenti saranno ammissibili, nel rispetto della normativa della zona di appartenenza, nella parte di edificio opposta rispetto all'origine del vincolo.
- c) Zone a verde privato **V** in cui è vietata ogni edificazione anche di carattere precario o provvisorio o prefabbricato; i terreni con questa destinazione possono essere sistemati ad orto, giardino o parco; le costruzioni esistenti potranno essere restaurate o ristrutturate senza nessun ampliamento di volume; l'eventuale abbattimento di alberi di alto fusto o di un certo pregio potrà avvenire solo dopo avere ottenuto l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 25 - Modalità di attuazione del piano

Nella planimetria sono indicate le zone sottoposte a differenti modalità di attuazione del P.R.G. e più precisamente:

- a) le zone per le quali sono necessari piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione convenzionata (C2.1 - C2.2 - D3);
- b) le zone B1, B2, in cui l'attuazione avverrà secondo singoli permessi di costruire, sempreché l'area sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ricada in una lottizzazione in fase di attuazione. Ove sia necessario dotare l'area delle opere di urbanizzazione o dove sia utile integrare un'urbanizzazione esistente, il rilascio dei singoli permessi di costruire sarà possibile solo dopo l'approvazione e l'attuazione di piani esecutivi di intervento delle opere primarie.
- c) è fatta salva comunque la possibilità di intervenire con piani particolareggiati.

Art. 26 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

Essi saranno redatti quando, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione di precise norme tecniche edilizie e di vincoli di esproprio.

Saranno pure redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari secondo quanto precisato nel successivo articolo 28. La redazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica avverrà secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica del 17.8.1942, n.1150 e dell'art.8 della legge 6.8.1967, n.765.

Art. 27 - Piani di iniziativa privata

Comprendono i piani di recupero e i piani di lottizzazione.

Questi piani sono obbligatori per il rilascio del permesso di costruire in tutte le zone indicate ed in tutte le zone individuate ai sensi del precedente art. 25.

Essi dovranno essere riferiti ad un ben determinato comprensorio che dovrà costruire una unità urbanistica funzionale. La determinazione esatta dei comprensori, in cui sono inclusi uno o più proprietari consorziati, sarà concordata fra l'Amministrazione e i privati e inseriti nel programma di attuazione del P.R.G.-

In caso di mancato accordo circa la dimensione, il tipo di utilizzazione, il collegamento con le altre zone, per il rilascio dei permessi di costruire, dovrà redigersi un piano particolareggiato di iniziativa pubblica come previsto nell'art. 26 delle presenti norme.

Art. 28 - Contenuto dei piani di iniziativa privata

Essi dovranno uniformarsi alle prescrizioni di zona previste negli articoli precedenti e della vigente legislazione in materia e rispettare tra l'altro gli indici territoriali assegnati.

1) Gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, nuclei elementari di verde, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, impianto di illuminazione pubblica) che riguardano le proprietà interessate dai piani di lottizzazione sono a carico dei proprietari mentre per quanto concerne gli oneri per la urbanizzazione secondaria (scuole, verde attrezzato, parcheggi, attrezzature collettive, ecc.) i proprietari dovranno cedere gratuitamente le aree nelle quali insisteranno le opere addette inerenti.

Tali aree potranno, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate in base ai prezzi correnti di mercato al momento della stipulazione della convenzione.

L'entità delle quote parti gravanti sui proprietari interessati ai piani di lottizzazione verrà stabilita in sede di formulazione delle convenzioni con gli organi comunali.

2) I piani dovranno avere carattere di veri e propri piani urbanistici e quindi contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e normativi necessari a definire:

- a) la rete stradale di accesso ai lotti ed il suo collegamento con le reti viarie esistenti;
- b) la delimitazione dei singoli lotti;
- c) le prescrizioni planivolumetriche (volumetria, altezza massima, composizione planivolumetrica, allineamenti e distacchi) di tutti gli edifici;
- d) le reti degli impianti di acquedotto, fognature, gasdotto, di illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- e) la proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree di cui al n. 1;
- f) la documentazione dei piani di recupero e dei piani di lottizzazione convenzionati sia per insediamenti residenziali collinari, che per insediamenti artigianali sarà completata da una relazione geologica-geotecnica, redatta da uno o più professionisti laureati ed abilitati nelle apposite discipline. Detta relazione per mezzo di opportune indagini geognostiche - geotecniche sia in sito che in laboratorio e con elementi quantitativi, dovrà illustrare le proprietà e le condizioni di stabilità delle zone da urbanizzare e delle relative

opere, nonché garantire che i risultati conoscitivi acquisiti saranno posti a base della progettazione delle opere da eseguire, anche nel pieno rispetto di quanto prescritto dall'art. 4 della legge del 26/11/1962, n. 1684. Dovranno essere pertanto corredati di:

- 1) un progetto di massima in scala 1:500 o 1:1000 nel quale sia rappresentata la distribuzione della volumetria dei fabbricati erigenti, la loro tipologia, la destinazione di spazi liberi, la sistemazione di viaria raccordata alla rete stradale esistente, la rete dei servizi pubblici. con particolare riguardo allo smaltimento delle acque bianche e nere, l'eventuale ubicazione degli spazi destinati o da destinare a servizi di interesse pubblico ecc.;
- 2) un tipo catastale scala 1:1000 con l'individuazione delle proprietà interessate dal progetto di massima di cui al precedente punto 1);
- 3) una proposta di convenzione contenente gli oggetti indicati nel precedente comma 1 di questo articolo e che rispetti i punti 1-2-3-4- dell'art.8 della legge n.765 del 6/8/1967;
- 4) ogni altro atto o documento e relazione idonei ad illustrare le caratteristiche della lottizzazione sotto il profilo urbanistico, architettonico e finanziario.

A richiesta del Comune, il privato dovrà inoltre presentare ogni atto o documento ritenuto opportuno ai fini delle decisioni sull'istanza di lottizzazione.

- 3) L'autorizzazione comunale ai piani di lottizzazione conclude una attività amministrativa che si sviluppa attraverso la seguente serie di atti stabiliti dalla legge:
 - a) domanda di autorizzazione da parte del proprietario (o proprietari) interessato accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione;
 - b) adozione - approvazione del progetto e dello schema di convenzione da parte della Giunta Comunale mediante delibera;
 - c) esecutività della deliberazione;
 - d) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario (o proprietari);
 - e) rilascio dell'autorizzazione comunale;
 - f) il Comune può, sulla base del P.R.G., invitare i proprietari delle aree di determinate zone definite dal Piano a presentare il piano di lottizzazione o può redigerlo di ufficio ove i proprietari non aderiscano (art. 28 legge urbanistica 1150/'42).

Art. 29 - Progetti edilizi

Nelle zone in cui il piano si attua attraverso normali progetti edilizi, come previsto dall'art. 25 delle presenti norme, l'edificazione sarà consentita a condizione che siano assicurati i servizi tecnologici fondamentali (accesso su pubblica strada esistente o di piano regolatore, fognatura, gasdotto, rete di illuminazione ecc.) e che si osservino gli indici edilizi indicati precedentemente nelle presenti norme.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata con il tessuto urbano esistente.

Art. 30 - Distacco degli edifici

Oltre a quanto previsto nel caso della zona A, a norma del decreto interministeriale 2/4/1968 n. 1444, per le aree di espansione valgono le seguenti norme:

- la distanza minima tra i fabbricati tra i quali vi siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata della distanza minima dalle strade previste negli articoli precedenti;
- la delimitazione delle proprietà deve essere effettuata a mezzo di recinzioni che abbiano un'altezza non superiore a m 1,50;
- l'eventuale parte di recinzione superiore a tale altezza dovrà essere di tipo aperto;
- le recinzioni dovranno comunque essere autorizzate;
- le recinzioni delle proprietà devono essere approvate unitamente al progetto edilizio.

Art. 31 - Autorimesse private e parcheggi

Le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare, debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimesse o parcheggi nella proporzione minima di mq. 1,00 ogni 10,00 mc. di volume, ai sensi della L 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli accessi all'autorimessa debbono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione pubblica.

Per gli edifici destinati ad attività pubblica (luogo di spettacolo, uffici pubblici, chiese ecc.) debbono essere destinati ad uso di parcheggio in continuità della strada aree con un rapporto di 80 mq. di parcheggio ogni 100 mq. di spazio destinato alle sopraddette attività; detto parcheggio dovrà essere di facile accesso o dovrà essere convenientemente attrezzato con: pavimentazione, scarichi per acque piovane, illuminazione, segnaletica ecc.

Per gli edifici destinati ad attività commerciali, valgono le prescrizioni ed i rapporti riportati dalla L.R.Veneto n. 15/2004.

Art. 32 – Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, possono essere recuperati a fini abitativi, ai sensi della Legge Regione Veneto n. 12 del 06.04.1999.