

cop. NTA-b		Elaborato definitivo	22/10/04	BC	BC	BC	0
Nome file:	n.	Fase di lavoro:	Data:	Redatto:	Verificato:	Approvato:	Rev:

*adottato dal C. C. con delibera n° 16 del 22.07.2004*  
*approvato dalla G.R. con delibera n° VIII/002255 del 29.03.2006*

**COMUNE di SORICO**  
**Provincia di Como**

**PIANO REGOLATORE**  
**GENERALE**

Progettista: \_\_\_\_\_ Sindaco: \_\_\_\_\_ Segretario: \_\_\_\_\_

MODIFICATE con delibera consiglio comunale n. 3 del 19 gennaio 2007  
 con delibera consiglio comunale n. 30 del 07 novembre 2008

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Commessa:**  
**118/GR**

**Allegato:**  
**Bb**

## **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale è lo strumento di pianificazione comunale con il quale vengono fissate le linee programmatiche di tutela, uso ed assetto del territorio, che permettono un organico sviluppo delle attività edificatorie ed urbanistiche in attuazione della legislazione nazionale e regionale vigente.

La disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale ed alle attività che ne comportino trasformazione urbanistica o edilizia, secondo le disposizioni delle planimetrie di Piano e delle presenti norme tecniche di attuazione.

### **Art. 2 - Contenuto delle norme tecniche di attuazione**

Le norme di attuazione del P.R.G. integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.12 comma 3 del DPR 06/06/2001 n° 380.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle NTA prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

### **Art. 3 - Deroghe - Concessione opere pubbliche**

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 14 del DPR stesso.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture alberghiere, i rifugi e biviacchi montani sono definite strutture di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

### **Art. 4 - Parametri fisici ed indici urbanistici**

#### **4.1) St - Superficie territoriale (misurata in mq)**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.R.G. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiari edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non prevista nelle tavole di azionamento del P.R.G. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere all'interno del piano attuativo.

#### **4.2) Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)**

Per superficie fondiaria si intende, la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e relative pertinenze per interventi edilizi diretti.  
Non concorrono a formare la superficie fondiaria le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie e secondarie già destinati dal P.R.G. ad uso pubblico

#### **4.3) S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)**

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **4.4) S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **4.5) It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)**

Rapporto fra il volume (V) e la superficie territoriale (St)

#### **4.6) If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)**

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf)

#### **4.7) Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)**

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St).

#### **4.8) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (SF).

#### **4.9) S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)**

Viene definita di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

##### **4.9.1) Edilizia Residenziale.**

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

. le murature perimetrali di spessore superiore a cm. 30 per la sola parte eccedente cm. 30 fino a un massimo di ulteriori cm. 25

. i portici e le logge, di sporgenza non superiore ai 2 mt, purché permanentemente aperti su almeno due lati con una superficie massima ammessa pari al 20% della superficie coperta del fabbricato, calcolata escludendo i portici. La quota di portici e logge eccedente la profondità di m. 2 e quella eccedente il 20% della superficie coperta del fabbricato, è conteggiata come s.l.p.

. i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso non superiore a m. 1,00, aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed una altezza netta uguale o inferiore a ml. 3,00;

. i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;

**SORICO**

· le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia del terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00.

· i sottotetti con altezza interna al sottotravetto inferiore a cm. 60 in gronda ed a cm. 250 in colmo, aventi pendenza massima delle falde inferiore al 40%.

#### 4.9.2) Edilizia non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

· per gli edifici non residenziali in genere nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa, di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati purché abbiano sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00.

· le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché abbiano sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00.

#### 4.9.3) Edilizia industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza anche temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

· le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;

· le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00 purché sotto il sedime del fabbricato.

#### **4.10) Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi) di sporto massimo pari a m. 1,5, compresi i porticati in ogni misura.

#### **4.11) Rapporto di copertura.**

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

#### **4.12) Indice di saturazione del lotto**

Rapporto percentuale tra la superficie coperta, compresa la proiezione dei piani interrati, e la superficie fondiaria (Sf).

#### **4.13) V - Volume edificabile (misurato in mc.)**

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori. Lo spessore convenzionale della soletta è pari a cm. 30. Si applicano inoltre le modalità previste dalla L.R. 20.04.95 n° 26.

#### **4.14) H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)**

Per piano di campagna orizzontale è la distanza (misurata sul fronte avente la maggiore altezza) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile avente il soffitto orizzontale, incrementata dello spessore convenzionale dell'ultimo solaio orizzontale e della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

Per piano di campagna inclinato è la media delle distanze (misurata la prima sul fronte avente la maggiore altezza e la seconda sul fronte a questo contrapposto) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile avente il soffitto orizzontale, incrementata dello spessore convenzionale dell'ultimo solaio orizzontale e della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

Nel caso di tetti in legno la misura deve essere effettuata all'intradosso del travetto interno.

Non si considera nel calcolo dell'altezza del fabbricato, il sottotetto non abitabile con altezza interna al sottotravetto inferiore a cm. 60 in gronda ed a cm. 250 in colmo, avente pendenza massima delle falde inferiore al 40%.

#### **4.15) Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)**

Si determina verificando la distanza che intercorre tra la proiezione complanare delle rispettive superfici coperte, con esclusione dei balconi aventi sporgenza massima di m. 1,5, e degli sporti di gronda aventi un aggetto massimo in pianta di m. 1,00.

La distanza minima prevista per le singole zone si applica ai fabbricati con pareti antistanti. Per i fabbricati che non risultano essere antistanti, la distanza tra i due punti più vicini dei fabbricati non dovrà essere inferiore a m. 3,00 (misura radiale).

Due fabbricati si dicono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra superficie coperta incontrano quella opposta (fig. 1).

La distanza tra fabbricati antistanti è la misura del minimo segmento di perpendicolare all'uno o all'altro condotto tra i contorni della superficie coperta di ciascuno.

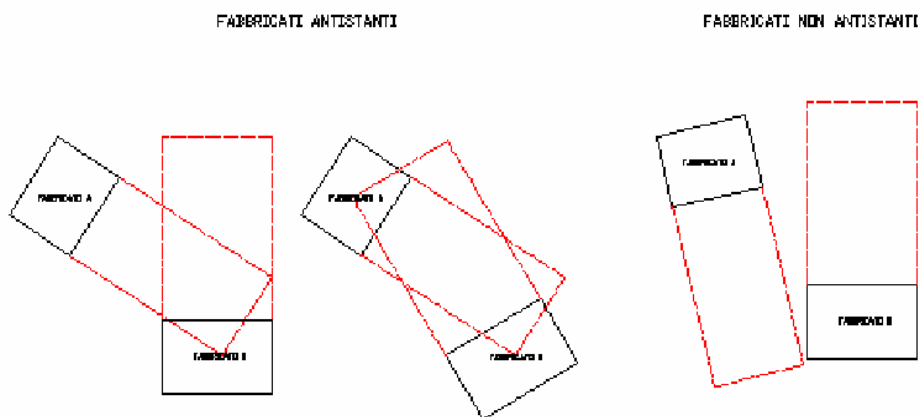
La verifica della distanza minima di zona si applica nel caso in cui almeno una delle pareti antistanti sia finestrata.

Nel caso di pareti di edifici antistanti non finestate, la distanza minima è ridotta in tutte le zone a m. 3,00. In tal caso dovrà essere stipulata convenzione tra le proprietà, ovvero un atto unilaterale d'obbligo in caso di unico proprietario, di impegno a non aprire in futuro aperture nelle pareti antistanti, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari. L'atto d'obbligo potrà essere sottoscritto avanti il segretario comunale, a cura e spese del richiedente.

La distanza tra fabbricati prevista al punto precedente è ammessa unicamente nel caso in cui le pareti dei fabbricati antistanti si fronteggino per un tratto inferiore a 12 metri.

SORICO

Fig. 1



#### 4.16) Distanza minima dai confini (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1,50. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata registrata e trascritta, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle N.T.A. Le strutture completamente interrato rispetto al piano di campagna possono essere realizzate a confine, con esclusione di quelle confinanti con spazi pubblici; per queste ultime, la Giunta Comunale per particolari esigenze, può derogare dalle distanze minime previste dalle norme di zona.

#### 4.17) Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1,5. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

#### 4.18) Comparti edificatori.

E' l'area per la quale il P.R.G. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.

Per i piani attuativi, previsti in sede di P.R.G., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole di azionamento. Ove specificato nelle norme di zona, i Piani Attuativi possono essere attuati anche per sub-comparti edificatori.

#### 4.19) Piano di campagna.

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

#### **4.20) Aree a parcheggio – Posto auto.**

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 15. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per una autovettura avente superficie minima pari a mq. 15 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.

#### **4.21) Prescrizioni generali.**

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.

I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G.

La superficie risultante dalla differenza tra il rapporto di copertura ammissibile e l'indice di saturazione del lotto dovrà essere interrata, rispetto al profilo sia naturale che sistemato del terreno, di almeno 50 cm. al fine di ricoprire la struttura interrata con riporto di terra coltivabile.

### **Art. 5 - Aree di pertinenza – Superficie drenante -**

Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea in cui sono ubicati.

Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 20% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.R.G., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

### **Art. 6- Destinazioni d'uso.**

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti N.T.A. per le singole zone omogenee.

In attuazione alla legge 15.01.2001 n° 1 nelle singole zone omogenee sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 1 della legge sopra citata, gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria; a tali standard si applicano le disposizioni indicate al comma 5 dell'art. 1 della legge 1/2001.

### **Art. 7- Tutela del verde.**

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto; che dovrà essere in ogni caso concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00) ogni 200 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde.

Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterata la percezione paesaggistica dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare nella planimetria generale la presenza delle piante di alto fusto da abbattere, da conservare e damettere a dimora.

### **Art. 8 - Parcheggi.**

#### **8.1 - Edilizia residenziale.**

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.

Ditali aree almeno il 20% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. 4.20) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del PRG.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

*SORICO*

Nelle Zone A e B 1 del P.R.G. qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree all'interno del territorio comunale.

## **8.2- Edilizia non residenziale.**

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

*Insedimenti direzionali ed uffici:* 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione

*Zone commerciali:*

- per unità commerciali di superficie maggiore di 1.500 mq. : vedasi art. **65.2** NTA. Almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.
- per unità commerciali di superficie maggiore di 1.500 mq. : vedasi art. **65.2** NTA

*Alberghi e pensioni:* 1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto (come definito all'art. **4.20**) ogni camera, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

*Ristoranti, circoli, teatri ,discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili:* 1 mq. ogni mq di Slp , di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

*Zone industriali o artigianali:* 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

*Campeggi:* un posto auto (come definito all'art. 4.20) ogni piazzola autorizzata, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

## **8.3 - Norma generale**

Le porzioni di spazi da adibire a sosta e parcheggio esterni alla recinzione sopra definite sono comprese nella superficie libera prescritta per le zone D dalle norme di zona ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 variato dall'art. 22 della Legge Reg. n° 51 del 15.4.1975 e successive modificazioni ed integrazioni; qualora sia impossibile realizzare la prescritta dotazione di parcheggi, l'amministrazione può prevedere la monetizzazione degli stessi.

## **Art. 9 - Standards urbanistici comunali.**

Gli standards urbanistici comunali sono costituiti dall'insieme delle aree destinate ad uso pubblico previste dal P.R.G.; la loro ubicazione s'intende vincolante.

Le aree per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali devono essere previste per i P.A. nella misura minima di 26,5 mq. ogni abitante (ossia ogni 150 mc. di volume di costruzione).

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi devono essere previste nella misura minima del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti produttivi.

Le aree per attrezzature al servizio di insediamenti direzionali, commerciali e turistici devono essere previste nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti.

**SORICO**

All'interno dei P.A. è possibile una ubicazione degli standards diversa da quella eventualmente indicata nelle tavole di azionamento del P.R.G., mantenendone inalterata la quantità prevista e il grado di fruibilità pubblica.

Nel caso dei P.A. residenziali queste aree, se non espressamente previste dal P.R.G. all'interno del piano attuativo, possono essere monetizzate.

Per gli interventi di ampliamento e ristrutturazione soggetti a Piani Attuativi, gli standard si calcolano solo sulle volumetrie aggiuntive.

### **Art. 10 - Urbanizzazione del territorio a livello comunale.**

L'urbanizzazione del territorio a livello comunale, costituita dall'insieme dei servizi, delle aree e delle opere destinate ad uso pubblico dal P.R.G., è vincolante.

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area ed a dotarla delle strutture indispensabili alla utilizzazione degli insediamenti e comprendono le seguenti infrastrutture:

- *strade pedonali e veicolari;*
- *spazi di sosta;*
- *spazi di verde attrezzato elementare;*
- *rete fognaria;*
- *rete idrica;*
- *pubblica illuminazione;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;*
- *rete di distribuzione del gas;*
- *rete di distribuzione del servizio telefonico.*

Le urbanizzazioni secondarie costituiscono l'insieme dei servizi atti ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc., e comprendono le seguenti infrastrutture: è così costituita:

- *Istruzione:*  
asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo.
- *Attività collettive a livello comunale:*  
centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili.
- *Attrezzature collettive*
- *Attrezzature collettive religiose.*
- *Verde pubblico*  
attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive.
- *Parcheggi pubblici.*

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.; pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- *strade di collegamento della zona*
- *impianti di depurazione*
- *cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica*
- *collettori principali di fognatura*
- *spazi esterni per la sosta*
- *mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari*

*SORICO*

I singoli casi dovranno essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e del decreto del 5 settembre 1994 sull'elenco delle industrie insalubri.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del P.R.G., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del P.R.G. nelle località interessate.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Art. 11 - Strumenti di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

### **Art. 12 - Intervento urbanistico preventivo**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole dell'azzonamento; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra le previsioni del P.R.G. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati. I

piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

*Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

*Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 modificata con legge 22.10.1971 n. 865 e con legge 28.01.1977, n. 10

*Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.

*Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.

*Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L. U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42, penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.

*Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 N° 179 e della legge regionale 12.04.99 N° 9.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

*Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)*, di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 e della legge regionale 15.04.1975 n. 51

*Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

### **Art. 13 - Intervento Edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380 e riguarda:

- a) gli interventi di nuova costruzione
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività da attuarsi mediante i disposti di cui alla legge regionale 19 novembre 1999 N° 22 ed al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

### **Art. 14 - Zone di recupero**

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone A1, A2, B 1, B2, E5 della allegata tavola di azionamento e nelle zone relative ai fabbricati esistenti in zona agricola contraddistinti dal simbolo sulle tavole dell'azionamento con le relative aree di pertinenza.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

### **Art. 15 - Norme generali per i piani attuativi**

Gli interventi di espansione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; la tavola dell'azionamento individua e numera le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono, comprendendo in alcuni casi anche aree destinate ad usi di pubblico interesse che potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.

Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azionamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al

momento dell'adozione del P.R.G. contigui o interni al piano e per le quali non si prevedono interventi di ampliamento.

Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli della N.T.A. relativi alle zone omogenee interessate.

Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, Telecom, EnelGas o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

La procedura di approvazione dei piani attuativi è stabilita dalla Legge Regionale del 23 giugno 1997 n° 23; i piani devono essere corredati dalla documentazione prescritta dalla Legge sopra citata.

La progettazione dei Piani Attuativi, pur riguardante la loro totalità, può prevedere sub comparti edificatori per una attuazione in tempi differenziati dei piani stessi.

### **Art. 16 - Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.).**

I *piani particolareggiati di esecuzione (P.P.)* devono indicare quanto elencato all'art. 13 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive e precisamente:

- . la eventuale *localizzazione delle aree* e delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria e degli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere interessati dal P.P. e che potranno essere ubicati diversamente dalle indicazioni di P.R.G., senza che questo si configuri come sua variante;
- . le *reti stradali veicolari e pedonali*, esterne e interne al perimetro dell'intervento;
- . le *aree destinate ai nuovi insediamenti* e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.R.G.;
- . il *progetto planivolumetrico* dell'intera area
- . gli *elenchi catastali* di tutte le proprietà da espropriare e da vincolare;
- . la *quota parte degli oneri di urbanizzazione* afferenti alle singole unità di intervento;
- . gli *schemi di convenzione* che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il P.P. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

### **Art. 17 - Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.).**

I piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) così come previsti dall'art. 27 della Legge 865/71, sono equiparati ai piani Particolareggiati ed hanno la finalità di acquisire aree destinate ad attività produttiva permettendo un controllo sui prezzi delle aree e sulla destinazione funzionale dei realizzandi edifici, incentivando la rimozione delle attività industriali dalle zone residenziali.

### **Art. 18 - Piani per edilizia agevolata e convenzionata (P.E.E.P o P.Z.).**

I piani di zona, ai sensi della L. 167/62, si configurano come P.P. destinati al recupero di aree per il soddisfacimento del fabbisogno arretrato e del fabbisogno futuro di abitazioni economiche e popolari e dei servizi relativi atti a dotare queste aree di uno standard di vita adeguato alle attuali esigenze ed alla loro integrazione con la restante parte dell'abitato.

Le aree verranno di norma scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale dal P.R.G., preferibilmente nelle zone di espansione; possono essere comprese nei piani, oltre ovviamente le aree inedificate quelle sulle quali esistono edifici la cui trasformazione o demolizione sia richiesta da ragioni igienico-edilizie o ritenute necessarie per la realizzazione del piano e quelle occupate da immobili da adibirsi a fini di pubblica utilità.

Se nel corso dello studio dei Piani di Zona si rendesse necessario l'inclusione di zone che il P.R.G. non prevede a destinazione residenziale, questo può essere fatto senza preventiva approvazione di variante in quanto il P. di Z. approvato costituisce di per sé variante al P.R.G.

Il Comune è obbligato a provvedere con priorità rispetto alle altre zone alla sistemazione della rete stradale, alla dotazione dei necessari servizi e all'allacciamento della rete dei pubblici servizi delle zone incluse nei piani utilizzate dagli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e di cooperative edilizie.

### **Art. 19 - Piani di recupero (P.R.)**

I piani di recupero previsti dalla Legge 457/78 devono essere predisposti in relazione alle condizioni di degrado degli edifici. Detti piani possono interessare singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Gli interventi all'interno delle zone di recupero sono eseguiti di norma dai proprietari, singoli o riuniti in Consorzi, ad eccezione di quelli che il Comune si riserva di eseguire direttamente (anche avvalendosi dell'ALER) o di particolari convenzionamenti con i privati.

Le azioni programmatiche sono del Comune come quelle pianificatorie, peraltro con la possibilità di iniziative dei privati che possono inoltrare proposte di piano di recupero; viceversa i compiti attuativi sono dei proprietari con possibilità di interventi sostitutivi del Comune in caso di inerzia dei proprietari stessi.

### **Art. 20 - Programmi integrati di intervento**

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n° 179 e della legge regionale 12.04.99 n° 9 – disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il comune, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 2 della legge regionale 9/99.

Il Comune predispose il documento di inquadramento ai sensi dell'art.5 della citata legge nel quale vengono fissati gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa.

### **Art. 21 - Piano di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)**

Il sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a P.L. a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, come sopra compilato, dopo l'adozione verrà notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica, se lo accettano e se intendono attuarlo: ove i proprietari intendano attuarlo è data loro facoltà di proporre anche varianti al progetto il quale sarà poi sottoposto nuovamente all'esame del Consiglio Comunale per la riadozione. In caso gli interessati non si accordino con il Comune per la realizzazione della lottizzazione, questi ha la facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire alla compilazione del piano attuativo, lo presentino incompleto negli elaborati prescritti dalle vigenti norme, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente, ovvero esso sia, per giustificati motivi, ritenuto inaccettabile.

### **Art. 22 - Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.).**

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo e che non sono sottoposte ai piani d'iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.) per una superficie non inferiore al comparto edificatorio indicato dalle tavole di azionamento del P.R.G.

### **Art. 23 - Permesso di costruire – Denuncia di inizio attività**

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva dei piani attuativi ed alle condizioni previste dalle convenzioni di cui alle presenti norme e dalle norme tecniche di attuazione del piano esecutivo.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile del procedimento al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità e con la procedura di cui all'art. 20 del DPR 06/06/2001 n. 380 e con l'efficacia di cui all'art. 15 del DPR 06/06/2001 n. 380, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e di igiene.

Per gli immobili di proprietà dello Stato il titolo abilitativo è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Sono subordinate a permesso di costruire le opere e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui all'art. 10 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui all'art. 6 e all'art. 10 del DPR 06/06/2001 n. 380 il titolo abilitativo è costituito dalla Denuncia di inizio attività di cui al capo III del DPR 06/06/2001 n. 380; rientrano in questa fattispecie anche le seguenti attività:

*modifiche ai profili del terreno*, in genere trasformazioni del suolo con opere durevoli ed effettuate per scopi non inerenti l'agricoltura;

*apertura di spazi privati al pubblico transito*;

*tutte le opere di urbanizzazione*, compresi gli impianti per la distribuzione del carburante, le cabine di trasformazione Enel, le palificazioni per l'illuminazione pubblica, le centraline di telecomunicazione, ecc..

Il permesso di costruire non è richiesto per le opere previste dalla L.R.23/97 per quanto concerne i Piani Attuativi.

Non sono soggette a rilascio di titolo abilitativo nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, gli interventi di attività edilizia libera previsti dall'art. 6 del DPR 06/06/2001 n. 380.

## **Art. 24 - Validità ed onerosità del permesso di costruire.**

Nel Permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di costruire concernente la parte non ultimata.

Il Permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi dell'art. 15 del DPR 06/06/2001 n. 380. Il Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo di costruzione secondo quanto disposto dalla Sezione seconda del DPR 06/06/2001 n. 380.

### **Art. 25 - Utilizzazione degli indici**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini; salvo quanto previsto dalla L.R. 93/80.

### **Art. 26 - Asservimento dell'area impegnata.**

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "*non aedificandi*". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

Al rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere prodotto atto unilaterale di vincolo pertinenziale registrabile, in caso d'uso, a spese del richiedente il permesso stesso.

## **TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

### **Art. 27 - Zone territoriali omogenee**

Le zone territoriali omogenee che il P.R.G. individua sono le seguenti:

**ZONA A1** - Residenziale nel Centro Storico

**ZONA A2** - Edifici e nuclei edificati di valore tipologico ed ambientale

**ZONA B1** - Residenziale di non recente formazione

**ZONA B2** - Residenziale di completamento

**ZONA C1** - Residenziale di completamento e/o espansione in ambito urbanizzato

**ZONA C2** - Residenziale di espansione

**ZONA D1** - Artigianale ed industriale di completamento e espansione

**ZONA D2** - Attività ricettive, turistiche, ricreative e agrituristiche

**ZONA D3** - Attività ricettive turistiche all'aria aperta

**ZONA D4** - Artigianale e commerciale di espansione

**ZONA E1** - Rurale

**ZONA E2** - Rurale entro la fascia di rispetto della Riserva naturale Pian di Spagna

**ZONA E3** - Rurale di valore ambientale con vincolo idrogeologico

**ZONA E4** - Rurale non edificabile

**ZONA E5** - Nucleo rurale

**ZONA F1** - Servizi pubblici

**ZONA F2** - Proprietà privata ad uso pubblico

**ZONA F3** - Infrastrutture ed attrezzature tecnologiche

**ZONA V1** - Zona di rispetto ambientale

**ZONA V2** - Vincolo cimiteriale

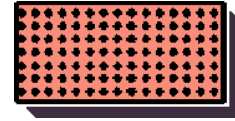
**ZONA V3** - Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

**ZONA RN** - Riserva naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola

Per le prescrizioni relative ad ogni zona omogenea si fa riferimento a quanto previsto nei successivi articoli delle presenti norme tecniche.

## Art. 28 - Zona omogenea A1

### SIMBOLOGIA DI ZONA



### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Residenziale nel Centro Storico*

### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n° 457 e dell'art. 14 delle presenti N.T.A.

### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

### INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente
Rapporto di copertura	= Preesistente
Altezza massima	= Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Ad eccezione degli edifici classificati nelle categorie di intervento C1 e C2, un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 80 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; non è ammesso l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	= Preesistente
Dai confini	= Preesistente
Tra edifici	= Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;
- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

### **INDIRIZZI DI TUTELA**

Per gli edifici ricadenti nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto       | - Denuncia di inizio attività.<br>- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - piano particolareggiato<br>- piano di recupero.          |

La zona A1 è suddivisa come segue in base alle categorie di intervento previste nelle tavole 3L, 3M, 3N, del P.R.G. in scala 1 :500, dove sono individuati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

Dette norme sono da rispettare anche nei casi di intervento urbanistico preventivo.

### **CATEGORIE DI SUDDIVISIONE DELLA ZONA A**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1 - <i>Restauro</i>                      | <b>Categoria C1</b> |
| 2 - <i>Risanamento conservativo</i>      | <b>Categoria C2</b> |
| 3 - <i>Ristrutturazione conservativa</i> | <b>Categoria C3</b> |
| 4 - <i>Ristrutturazione edilizia</i>     | <b>Categoria C4</b> |
| 5 - <i>Ristrutturazione urbanistica</i>  | <b>Categoria C5</b> |

La definizione degli interventi ammessi nelle categorie di cui sopra è riportata nel successivo art. 29 delle presenti N.T.A.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A.

## **Art. 29 - Norme particolari per le zone A1**

Il presente articolo riporta le categorie di intervento previste nelle zone A1, con una descrizione dettagliata degli interventi ammessi.

### **29.1 CATEGORIA C1 - Restauro**

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico. Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art. 3 punto c) del DPR 06/06/2001 n. 380.

La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia edilizia esistente.

### **29.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo**

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Conservazione delle facciate esterne con murature in pietra a vista o con intonaci originari, anche laddove sussistesse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali.
2. Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 80 cm., manto di coperture in "piode locali" o coppi di laterizio; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non superiore al 45%. I tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale, o colore grigio chiaro laccati opachi..
4. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.

5. Applicazione di antoni di oscuramento applicati sui serramenti all'interno dei vani di abitazione, oppure mantenimento della tipologia originaria degli oscuramenti (antoni o persiane) dove già presenti.
6. Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno.
7. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, anche modificando la linea di gronda come previsto dall'art. 28 delle presenti norme.
8. Gli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azionamento dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso singola autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività.

### **29.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa**

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti.
2. Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 80 cm., manto di coperture in "piode locali" o coppi di laterizio; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non superiore al 45%.
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
4. Applicazione di antoni di oscuramento applicati sui serramenti all'interno dei vani di abitazione, oppure mantenimento della tipologia originaria degli oscuramenti (antoni o persiane) dove già presenti.
5. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
6. Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno.
7. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, anche modificando la linea di gronda come previsto dall'art. 28 delle presenti norme.
8. Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti
9. Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.
10. Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azionamento dei centri storici.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

#### **29.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia**

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettera d) del DPR 06/06/2001 n. 380 con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 68 delle presenti norme.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

1. Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti.
2. Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 80 cm., manto di coperture in "piode locali" o coppi di laterizio; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non superiore al 45%.
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
4. Applicazione di antoni di oscuramento applicati sui serramenti all'interno dei vani di abitazione, oppure mantenimento della tipologia originaria degli oscuramenti (antoni o persiane) dove già presenti.
5. Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
6. Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
7. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50 anche modificando la linea di gronda come previsto dall'art. 28 delle presenti norme.
8. Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
9. Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai
10. Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azionamento dei centri storici.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

#### **29.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica**

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.**

Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria C4 del presente articolo; gli interventi ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. 66 delle presenti Norme.

La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.

## **NORME GENERALI**

Nelle categorie C1-C2-C3-C4-C5 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- . *Conservazione o previsione di balconi in pietra o in legno*
- . *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- . *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- . *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- . *ringhiere in ferro*
- . *muratura in pietra o in rasopietra*
- . *copertura in coppi di laterizio o piode*
- . *orditura gronde in legno*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di azionamento dei centri Storici.

## **ARREDO URBANO**

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tradizionali tecniche edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e le metodologie di intervento da applicare all'arredo urbano.

## Art. 30 - Zona omogenea A2



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Edifici e nuclei di valore tipologico ed ambientale*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, attività commerciali, attività ricettive.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.79 n° 457 e dell'art. 14 delle presenti N.T.A.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente	Vedi nota 1
Rapporto di copertura	= Preesistente	Vedi nota 2
Altezza massima	= Preesistente	Vedi nota 3

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	= Preesistente	Vedi nota 4
Dai confini	= Preesistente	Vedi nota 5
Tra edifici	= Preesistente	Vedi nota 5

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione), la distanza dal ciglio stradale è di m 5, mentre per il resto si applicano le norme di cui all'art. 28 delle N.T.A. (zona omogenea A1) relative alle distanze minime.

#### INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli

costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

## MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto       | - Denuncia di inizio attività.<br>- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - piano particolareggiato<br>- piano di recupero.          |

## NORME PARTICOLARI

**Nota 1** - Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente.

**Nota 2** - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) il rapporto di copertura dovrà essere quello preesistente.

**Nota 3** - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'altezza massima non dovrà superare la preesistente ed in ogni caso non superare i mt. 9

**Nota 4** - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) la distanza dal ciglio stradale sarà di ml 5 in caso di strada carrabile o di ml 3 in caso di strada solo pedonale.

**Nota 5** - Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) gli edifici dovranno rispettare le norme del codice civile.

Gli immobili inseriti in zona A2 meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, sono individuati sulle tavole dell'azzonamento con il simbolo **B** ; ad essi si applicano i seguenti criteri di intervento:

Per l'edificio isolato "Villa Giulini" contraddistinto nella tavola 3/C di azzonamento ogni intervento è subordinato alla approvazione di un piano di recupero supportato da una ricerca storica e filologica sulle funzioni, tipologie e decorazioni del complesso. Si applicano le modalità operative relative alla categoria C3 della zona A1.

Per l'edificio isolato "Stallone del Forte" contraddistinto nella tavola 3/C di azzonamento ogni intervento è subordinato alla approvazione di un piano di recupero supportato da una ricerca storica e filologica sulle funzioni e tipologie del complesso.  
Si applicano le modalità operative relative alla categoria C2 della zona A1.  
(cfr anche Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola)

. Per l'edificio isolato "Torre Viscontea" contraddistinto nella tavola 3/C di azionamento ogni intervento è subordinato alla approvazione di un piano di recupero supportato da una ricerca storica e filologica sulle funzioni, tipologie e decorazioni del complesso.

Si applicano le modalità operative relative alla categoria C2 della zona A1.

. Per gli edifici isolati "Cabina elettrica e casa custode " contraddistinti nella tavola 3/C di azionamento in località Prati Meriggi ogni intervento è subordinato alla approvazione di un piano di recupero supportato da una ricerca storica e filologica sulle funzioni e tipologie del complesso.

Si applicano le modalità operative relative alla categoria C2 della zona A1.

. Per gli edifici isolati "Nucleo Ca' di Borz " contraddistinti nella tavola 3/F di azionamento in località Dascio – via Antica Regina, ogni intervento è subordinato alla approvazione di un piano di recupero supportato da una ricerca storica e filologica sulle funzioni e tipologie del complesso.

Si applicano le modalità operative relative alla categoria C3 della zona A1.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 31 - Zona omogenea B1



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Residenziale di non recente formazione*

#### DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.79 n° 457 e dell'art. 14 delle presenti N.T.A.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente con incremento art. 68 NTA	
Altezza massima	preesistente	vedi nota 1 – Art.33

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00	vedi nota 2 – Art. 33
Dai confini	ml. 5,00	vedi nota 3 – Art. 33
Tra edifici	ml. 10,00	vedi nota 3 – Art. 33

PIANI ABITABILI                      preesistente

#### MODALITA' D'INTERVENTO

- . Intervento edilizio diretto (permesso di costruire)
- . Intervento con piano Attuativo
- . E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 59 delle presenti N.T.A.

## Art. 32 - Zona omogenea B2



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Residenziale di completamento*

### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.79 n° 457 e dell'art. 14 delle presenti N.T.A.

### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,20	
Rapporto di copertura	33%	
Indice di saturazione del lotto	70 %	
Altezza massima	ml. 10,00	vedi nota 1 – Art. 33

#### **DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale	ml. 5,00	vedi nota 2 – Art. 33
Dai confini	ml. 5,00	vedi nota 3 – Art. 33
Tra edifici	ml. 10,00	vedi nota 3 – Art. 33

PIANI ABITABILI N°3

### MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire)

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 59 delle presenti N.T.A.

## **Art. 33 - Norme particolari e speciali per le ZONE B1 e B2**

### **NORME PARTICOLARI**

#### **NOTA 1**

Negli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente. Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 80 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

#### **NOTA 2**

L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

#### **NOTA 3**

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trasciversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trasciversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

#### **NOTA 4**

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 34 - Zona omogenea C1



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Residenziale di completamento e/o espansione in ambito urbanizzato.*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e pubbliche.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,00
Rapporto di copertura	25 %
Indice di saturazione del lotto	60%
Altezza massima	ml. 8,00 (vedi norme particolari)

#### DISTANZE MINIME

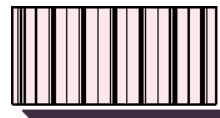
Dal ciglio stradale	ml. 5,00	vedi nota 1 Art. <b>36</b>
Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5)	ml. 0,00	vedi nota 2 Art. <b>36</b>
Tra edifici altezza edificio più alto (minimo ml. 10,00)	ml. 0,00	vedi nota 2 Art. <b>36</b>

PIANI ABITABILI

N°2

**Art. 35 - Zona omogenea C2**

**SIMBOLOGIA DI ZONA**



**DENOMINAZIONE DI ZONA**

*Residenziale di espansione.*

**DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Costruzioni residenziali, attività commerciali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

**DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

**INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 0.8
Rapporto di copertura	25%
Indice di saturazione del lotto	50%
Altezza massima	ml. 8,00 (vedi norme particolari)

**DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale	ml. 5,00	vedi nota 1 – Art. <b>36</b>
Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5)	ml. 0,00	vedi nota 2 – Art. <b>36</b>
Tra edifici altezza edificio più alto (minimo ml. 10.00)	ml. 0,00	vedi nota 2 – Art. <b>36</b>

PIANI ABITABILI

N°2

## **Art. 36 - Norme particolari e speciali per le ZONE C**

Nelle zone C1 e C2 dovranno essere rispettate le seguenti norme:

### **NORME PARTICOLARI**

#### **NOTA 1**

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

#### **NOTA 2**

La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le 2 costruzioni sia rispettata la distanza minima.

#### **NOTA 3**

La porzione di costruzioni da adibire ad attività artigianali di servizio, non potrà superare nelle zone C1 il 50 % del volume totale realizzato e non potrà essere collocata in fabbricati indipendenti.

E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art 59 delle presenti Norme.

L'area di parcheggio di accesso pubblico da prevedere è quella indicata nell'art. n° 8 delle presenti N.T.A.

### **MODALITA' D'INTERVENTO NELLE ZONE C**

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire).

Intervento urbanistico preventivo se previsto sulla tavola di azionamento con il simbolo P.A. nelle zone omogenee C2.

### **NORME SPECIALI**

I fabbricati di nuova costruzione nelle zone C dovranno avere una lunghezza massima delle fronti pari a mt. 20

In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del Prg, è ammessa l'altezza massima di mt.9.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9 con le successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 37 - Zona omogenea D1



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Artigianale ed industriale di completamento e espansione*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti industriali e artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda. Gli uffici e gli spazi commerciali inerenti all'attività suddetta e l'abitazione del proprietario o custode, saranno ammessi nella percentuale massima complessiva del 15% della S.l.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 120 mq. di S.l.p. per lotto.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, nonché attività ricettive ed agricole.

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 8,00

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	1/2 altezza
conunminimo	ml. 5,00
Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00	

SORICO

### MODALITA' D'INTERVENTO

- . Intervento edilizio diretto (permesso di costruire)
- . Intervento urbanistico preventivo se previsto sulla tavola di azzonamento con il simbolo P.A.

### NORME PARTICOLARI

- . La superficie lorda di pavimento calcolata ai sensi dell'art. **4.9.3** delle N.T.A. determina le aree che possono essere adibite ad uffici, residenza del custode e vendita dei prodotti dell' azienda.
- . La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso superiore a ml. 10,00.
- . La distanza tra edifici sarà pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00, salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti.
- . Dovrà essere reperita l'aliquota di superficie libera prescritta dall'art. 22/2 L.R. 5 1/75 da riservare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi.
- . Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. **63** delle presenti N.T.A.
- . E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell' art. **59** delle presenti N.T.A..

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9 con le successive modificazioni e integrazioni.

L'edificio industriale per la produzione di prodotti per edilizia ricadente entro la fascia di rispetto della Riserva Naturale evidenziato nella tavola dell'azzonamento con la simbologia **[RA]** è identificato quale ambito che necessita di opere di recupero ambientale. Per tale ambito si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale.

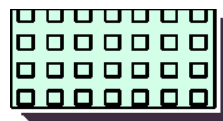
### NORME SPECIALI PER I PIANI ATTUATIVI:

- . L'attuazione del piano attuativo in località Pontaccio contrassegnato con il simbolo **PA 1** sulla tavola di azzonamento 3D, può avvenire anche parzialmente nei due subcomparti minimi obbligatori **(1a)** ed **(1b)**.
- . Nel subcomparto **(1a)** è insediabile una superficie coperta massima pari a mq. 10.986 ed una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 17.578, afferenti l'intero ambito perimetrato , con la cessione obbligatoria al comune delle aree a Standard e delle aree di rispetto ambientale, nelle posizioni indicate nella tavola di azzonamento.
- . Nel subcomparto **(1b)** è insediabile una superficie coperta massima pari a mq. 15.262 ed una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 24.420, afferenti l'intero ambito perimetrato , con la cessione obbligatoria al comune delle aree a Standard e delle aree di rispetto ambientale, nelle posizioni indicate nella tavola di azzonamento.
- . La strada di progetto a servizio della zona , verrà eseguita a cura del Comune a spese dei lottizzanti con quote di oneri proporzionali alla slp prevista nei comparti **PA 1** e **PA 2**.

*SORICO*

In aggiunta al verde piantumato previsto dall'art. 7 delle NTA devono essere previste già in sede di pianificazione attuativa nelle zone di rispetto ambientale interne ai piani attuativi, ulteriori piantumazioni costituite da filari di essenze autoctone disposte con distanza massima di 15 mt. l'una dall'altra con il criterio di ricreare un impianto boschivo a filari simile a quello del paesaggio agrario tradizionale.

Le fasce di rispetto ambientale precitate devono essere obbligatoriamente mantenute a prato piantumato.

**Art. 38 - Zona omogenea D2****SIMBOLOGIA DI ZONA****DENOMINAZIONE DI ZONA**

*Attività ricettive turistiche ricreative e agrituristiche*

**DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Attività agrituristiche e ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, abitazioni del custode e/o dei proprietari di slp massima mq. 120 – locali accessori a servizio dell'attività.

**DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività industriale ed artigianale, attività commerciale e direzionale, attività agricola non connessa con l'attività agrituristica.

**INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di fabbricabilità fondiaria	(vedi norme particolari)
Rapporto di copertura	1/3
Altezza massima	(vedi norme particolari)

**DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

**MODALITA' D'INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto o subordinato a piano attuativo se previsto sulla tavola dell'azonamento con P.A.

### **NORME PARTICOLARI**

**Nota 1** – E' consentito un incremento “una tantum” di volume non superiore al 10% dell'esistente per adeguamento delle strutture ad esigenze di ordine tecnologico, funzionale , igienico o per adeguamenti normativi, a condizione che i volumi siano aderenti ed integrati con i fabbricati principali, evitando superfetazioni e corpi aggettanti.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

**Art. 39 - Zona omogenea D3****SIMBOLOGIA DI ZONA****DENOMINAZIONE DI ZONA**

*Attività ricettive turistiche all'aria aperta*

**DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Attività agrituristiche e ricettive, ristoranti e locali di ritrovo e divertimento riservati ai campeggiatori, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, abitazioni del custode e/o dei proprietari di SIp massima mq. 120 - accessori di servizio all'attività.

**DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività industriale ed artigianale, attività commerciale e direzionale, albergo residenziale, attività agricola.

**INDICI VOLUMETRICI – DIMENSIONALI delle strutture fisse**

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc./mq 0,2	(vedi norme particolari)
Rapporto di copertura	1/30	(vedi norme particolari)
Altezza massima	m. 4,0	(vedi nota 2)

**DISTANZE MINIME delle strutture fisse**

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5,00 ridotta a m. 1,5 per i bungalow smontabili
Tra edifici	ml. 10,00 ridotta a m. 3,0 per i bungalow smontabili

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

**MODALITA' D'INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto o subordinato a piano attuativo se previsto sulla tavola dell'azonamento con P.A.

## **NORME PARTICOLARI**

**Nota 1** – Per tutte le aree sono ammesse le opere edilizie, le attrezzature e gli interventi necessari allo svolgimento delle attività come previsto dalla L.R. 13 aprile 2001 n°7 e del Regolamento Regionale 4 marzo 2003 n° 2.

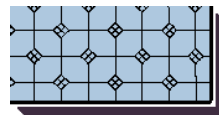
**Nota 2** – Gli alloggi di servizio e custodia possono essere ricavati superiormente alle strutture fisse del campeggio, in tal caso l'altezza massima delle costruzioni è pari a m. 7,00.

Valgono le norme e le limitazioni contenute nel regolamento regionale 4 marzo 2003 n° 2.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 40 - Zona omogenea D4

### SIMBOLOGIA DI ZONA



#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Artigianale e commerciale di espansione con obbligo di piano attuativo*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti commerciali (nella misura massima del 70% della slp ammessa) e artigianali connessi non nocivi e non inquinanti. L'abitazione del proprietario o custode, saranno ammesse nella percentuale massima complessiva del 15% della S.l.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 120 mq. di S.l.p. per lotto.

Uffici inerenti le attività insediate nella percentuale massima complessiva del 15% della S.l.p.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, nonché attività ricettive ed agricole.

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Rapporto di copertura	35 %
Indice di utilizzazione fondiaria	70 %
Altezza massima	ml. 8,00

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini conunminimo	1/2 altezza ml. 5,00

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00

## MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento urbanistico preventivo

## NORME PARTICOLARI

La superficie lorda di pavimento calcolata ai sensi dell'art. **4.9.3** delle N.T.A. determina le aree che possono essere adibite ad uffici e residenza del custode.

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso superiore a ml. 10,00.

La distanza tra edifici sarà pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00, salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti.

Per la parte artigianale deve essere reperita l'aliquota di superficie libera prescritta dall'art. 22/2 L.R. 51/75 da riservare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Per la parte commerciale deve essere reperita l'aliquota di superficie libera prescritta dall'art. **65.2** delle NTA da riservare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. **63** delle presenti N.T.A. per la destinazione artigianale.

E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell' art. **59** delle presenti N.T.A..

## NORME SPECIALI PER I PIANI ATTUATIVI:

L'attuazione del piano attuativo in località Pontaccio contrassegnato con il simbolo **PA 2** sulla tavola di azionamento 3D, può avvenire anche parzialmente nei due subcomparti minimi obbligatori **(2a)**, **(2b)**, **(2c)**.

Nel subcomparto **(2a)** è insediabile una superficie coperta massima pari a mq. 8.506 ed una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 17.011, (della quale il 70% massimo a destinazione commerciale), afferenti l'intero ambito perimetrato , con la cessione obbligatoria al comune delle aree a Standard e delle aree di rispetto ambientale, nelle posizioni indicate nella tavola di azionamento.

Nel subcomparto **(2b)** è insediabile una superficie coperta massima pari a mq. 5.784 ed una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 11.569, (della quale il 70% massimo a destinazione commerciale), afferenti l'intero ambito perimetrato , con la cessione obbligatoria al comune delle aree a Standard e delle aree di rispetto ambientale, nelle posizioni indicate nella tavola di azionamento.

Nel subcomparto **(2c)** è insediabile una superficie coperta massima pari a mq. 4.621 ed una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 9.241, (della quale il 70% massimo a destinazione commerciale), afferenti l'intero ambito perimetrato , con la cessione

obbligatoria al comune delle aree a Standard e delle aree di rispetto ambientale, nelle posizioni indicate nella tavola di azionamento.

L'attuazione del piano attuativo in località Pontaccio contrassegnato con il simbolo **PA 3** sulla tavola di azionamento 3D, può avvenire anche parzialmente nei due subcomparti minimi obbligatori **(3a)** e **(3b)**.

Nel subcomparto **(3a)** è insediabile una superficie coperta massima pari a mq. 5.084 ed una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 10.168, (della quale il 70% massimo a destinazione commerciale), afferenti l'intero ambito perimetrato, con la cessione obbligatoria al comune delle aree a Standard e delle aree di rispetto ambientale, nelle posizioni indicate nella tavola di azionamento.

Nel subcomparto **(3b)** è insediabile una superficie coperta massima pari a mq. 6.279 ed una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 12.558, (della quale il 70% massimo a destinazione commerciale), afferenti l'intero ambito perimetrato, con la cessione obbligatoria al comune delle aree a Standard e delle aree di rispetto ambientale, nelle posizioni indicate nella tavola di azionamento.

La strada di progetto a servizio della zona, verrà eseguita a cura del Comune a spese dei lottizzanti con quote di oneri proporzionali alla slp prevista nei comparti **PA 1** e **PA 2**.

In aggiunta al verde piantumato previsto dall'art. 7 delle NTA devono essere previste già in sede di pianificazione attuativa nelle zone di rispetto ambientale interne ai piani attuativi, ulteriori piantumazioni costituite da filari di essenze autoctone disposte con distanza massima di 15 mt. l'una dall'altra con il criterio di ricreare un impianto boschivo a filari simile a quello del paesaggio agrario tradizionale.

Le fasce di rispetto ambientale precitate devono essere obbligatoriamente mantenute a prato piantumato.

Gli edifici ricadenti nel perimetro dei **PA 2** e **PA 3** devono essere progettati e realizzati con soluzioni architettoniche e compositive rispettose del contesto naturale circostante, evitando il mero ricorso alla prefabbricazione industriale, con particolare attenzione alla qualità dei materiali di finitura ed alla semplicità dei volumi, integrati e mimetizzati nella trama delle piantumazioni.

## Art. 41 - Zona omogenea E1

### SIMBOLOGIA DI ZONA



#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Rurale*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Costruzioni residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, costruzioni residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
- c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. La realizzazione di strutture sotto la quota altimetrica dei 220 mt slm, è subordinata alla disponibilità delle aree necessarie al computo volumetrico sotto tale quota altimetrica.

Altezza massima:

L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10 (vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6 (vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12 (vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

### **COSTRUZIONI ESISTENTI**

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.R.G. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con incremento di SLP del 20% rispetto al volume esistente, con un minimo che consenta di ottenere un edificio avente SLP totale (esistente + ampliamento) pari a mq. 40.

Il cambio di destinazione d'uso e l'incremento di SLP di cui al comma precedente, non è consentito per gli edifici realizzati in base alla L.R. 93/80.

Per le costruzioni residenziali esistenti e contraddistinte sulle tavole dell'azonamento con il simbolo , valgono le norme dell'art. 70 delle presenti N.T.A, con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici, il tutto attraverso il permesso di costruire.

### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto con Permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma della L.R. 7.6.80 n. 93, art. 3, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

### **NORME PARTICOLARI**

I fabbricati dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.

Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di provvedimento abilitativo rilasciato dal responsabile del servizio, previa richiesta del proprietario del fondo che precisi la tipologia e l'entità dei lavori da eseguire.

E' consentita la distanza di ml. 10 dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Nella fascia altimetrica superiore alla quota di mt.220 slm la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dal ciglio stradale sarà pari a mt.5, la distanza minima tra i fabbricati sarà pari a mt.10.

#### **Spostamenti del sedime:**

1. Gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali o per i quali è prevista la trasformazione d'uso in residenziale, isolati e non più connessi alla conduzione dell'attività agricola, possono comportare anche spostamenti del sedime originario del fabbricato, purché non contrastino con le esigenze connesse all'utilizzo agricolo del contesto nel quale si inseriscono, nonché con l'assetto territoriale e con il paesaggio.
2. Gli spostamenti di sedime di cui ai precedenti commi potrà avvenire unicamente nei seguenti casi specifici:
  - a) qualora sia finalizzato ad assicurare il rispetto dei parametri fissati dalle presenti n.t.a. relativamente alle distanze da strade e spazi pubblici, ovvero destinati ad un pubblico utilizzo, quando le distanze previste siano state introdotte da normative sopravvenute agli edifici esistenti;

- b) qualora sia reso necessario da particolari condizioni del terreno, debitamente documentate, che pregiudichino le condizioni di sicurezza del fabbricato per la situazione geologica-geotecnica dell'area sulla quale insiste e/o per situazioni di pericolo potenzialmente derivanti dallo stato dei luoghi circostanti, attestate dallo studio geologico comunale o da apposita relazione asseverata e previo verifica della compatibilità geologica da parte degli enti competenti;
  - c) qualora sia reso necessario per assicurare adeguate condizioni igienico-sanitarie degli spazi abitativi, compromesse dalla conformazione dei luoghi o dalla posizione del fabbricato, debitamente verificate da accurata indagine tecnica, suffragata dal parere dell'A.S.L. competente;
3. Gli spostamenti del sedime devono in ogni caso rispondere ai seguenti criteri:
- a) non devono ostacolare il normale utilizzo delle aree agricole allo scopo per cui sono destinate, in rapporto con le attività agricole e silvo-pastorali ed i relativi impianti esistenti ed insediabili nelle aree limitrofe;
  - b) non possono comunque comportare una modifica radicale dell'assetto del territorio ed essere contenuti nella misura atta a soddisfare le particolari ed oggettive problematiche legate così come in precedenza definite;
  - c) sono comunque subordinati al rispetto delle distanze minime fissate dalle norme di zona e da altre disposizioni di legge e regolamentari per le nuove costruzioni, anche rispetto alle eventuali strutture agricole esistenti (stalle, concimaie,...).
4. Lo spostamento del sedime è sempre consentito, fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 6, nel caso in cui non comporti variazioni della posizione originaria superiori a quanto stabilito dalla L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i. per le variazioni non essenziali.
5. Tali interventi sono altresì soggetti ad una valutazione paesaggista, anche nelle zone non vincolate, al fine di verificare:
- la presenza di valori storico-culturali legati alla località interessata dall'intervento ed al più ampio contesto locale e sovralocale;
  - la valenza dal punto di vista storico-culturale del fabbricato medesimo;
  - i valori paesaggistici della località, valutata in un contesto sia locale che sovralocale, nonché l'incidenza in tale contesto dell'edificio medesimo;
6. In tutti i casi, nella ricostruzione, dovranno essere osservate le proporzioni plani-volumetriche e la tipologia architettonica del fabbricato preesistente, nonché dei materiali e delle finiture.

Lo spostamento di sedime non è ammissibile nei casi in cui sia vietata dalle presenti N.T.A. la demolizione dell'edificio esistente, o nei casi in cui è ammesso solo il recupero conservativo.

## Art. 42 - Zona omogenea E2

### SIMBOLOGIA DI ZONA



### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Rurale entro il perimetro della fascia di rispetto della Riserva Naturale*

### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda.

Costruzioni residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, costruzioni residenziali esistenti, attrezzature pubbliche, ed in ogni caso quelle consentite dal Piano di gestione della Riserva naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, e successive modificazioni o integrazioni.

### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali, ed in ogni caso quelle non ammesse dal Piano di gestione della Riserva naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, e successive modificazioni o integrazioni.

### INDICI VOLUMETRICI -DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Nelle zone dove sono ammesse nuove costruzioni dal Piano di gestione della Riserva Naturale Pian di Spagne Lago di Mezzola, gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
  - a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
  - b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
  - c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

- Per le caratteristiche delle nuove costruzioni e dei manufatti vedasi art. .2.4 NTA del Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9 e successive modificazioni o integrazioni.

Altezza massima:

- L'altezza massima consentita è di ml 6,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

#### **DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10 (vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6
Traedifici	ml.12

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

#### **COSTRUZIONI ESISTENTI**

Vedasi art. .2.4 NTA del Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, e successive modificazioni o integrazioni.

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Nelle zone dove sono ammesse nuove costruzioni dal Piano di gestione della Riserva Naturale, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma della L.R. 7.6.80 n. 93, art. 3, secondo le modalità previste dalla citata legge. Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività

#### **NORME PARTICOLARI**

E' consentita la distanza di m. 10 dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

## Art. 43 - Zona omogenea E3

### SIMBOLOGIA DI ZONA



#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Rurale di valore ambientale, con vincolo idrogeologico.*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole.

Costruzioni residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, baite, rifugi, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, attività ricettive connesse con l'agricoltura e agrituristica, costruzioni residenziali esistenti, teleferiche, attrezzature pubbliche.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria per la destinazione agricola:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
- c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. La realizzazione di strutture sotto la quota altimetrica dei 220 mt s.l.m., è subordinata alla disponibilità delle aree necessarie al computo volumetrico sotto tale quota.

Altezza massima:

L'altezza massima consentita è di ml 6; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

#### **DISTANZE MINIME**

Per gli insediamenti agricoli:

Dal ciglio stradale	ml. 20 (vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6 (vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12 (vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

#### **COSTRUZIONI ESISTENTI**

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.R.G. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con incremento di SLP del 20% rispetto al volume esistente, con un minimo che consenta di ottenere un edificio avente SLP totale (esistente + ampliamento) pari a mq. 40.

Il cambio di destinazione d'uso e l'incremento di SLP di cui al comma precedente, non è consentito per gli edifici realizzati in base alla L.R. 93/80.

Per le costruzioni residenziali esistenti e contraddistinte sulle tavole dell'azzonamento con il simbolo , valgono le norme dell'art. 70 delle presenti N.T.A, con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici, il tutto attraverso il Permesso di costruire.

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto con Permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma della L.R. 7.6.80 n. 93, art. 3, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

Qualsiasi attività comportante trasformazioni nell'uso dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267. Detta autorizzazione è obbligatoria in tutti i casi in cui è richiesto il Permesso di costruire o la Denuncia di inizio attività edilizia fatta eccezione per le ristrutturazioni e sopraelevazioni senza aumento di superficie coperta che non comportino movimenti di terra.

#### **NORME PARTICOLARI**

La zona E3, corrisponde a tutta la parte del territorio comunale a destinazione agricola, inserita in zona di vincolo idrogeologico, così come evidenziato nelle tavole dell'azzonamento, con esclusione delle altre zone omogenee individuate.

Nella zona E3 è ammessa:

- la realizzazione di impianti ed attrezzature per opere pubbliche

la realizzazione di teleferiche al servizio dell'agricoltura, limitate captazioni di acque per acquedotti e per l'utilizzo in loco di energia elettrica, la realizzazione di piccole centraline per la produzione di energia elettrica, con l'obbligo del ripristino integrale delle condizioni del suolo.

la realizzazione di rifugi alpini e di bivacchi, da parte di Enti Locali o di Associazioni alpinistiche ed escursionistiche è possibile previa approvazione dei progetti da parte del Consiglio Comunale che ne riconosce contestualmente il pubblico interesse.(Art. 3 Nta)

I fabbricati dovranno essere realizzati in muratura in pietrame o intonaco raso pietra e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso; gli eventuali intonaci devono essere a base di calce e inerti locali.

Per le nuove costruzioni agricole da realizzare nelle zone E1, la superficie aziendale classificata in zona E3 è utilizzabile ai fini del conteggio dei volumi e delle superfici coperte da realizzare. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

La realizzazione di strutture sotto la quota altimetrica dei 220 mt slm, è subordinata alla disponibilità delle aree necessarie al computo volumetrico sotto tale quota.

Nella fascia altimetrica superiore alla quota di mt.220 slm la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dal ciglio stradale sarà pari a mt.5, la distanza minima tra i fabbricati sarà pari a mt.10.

### **Spostamenti del sedime:**

1. Gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali o per i quali è prevista la trasformazione d'uso in residenziale, isolati e non più connessi alla conduzione dell'attività agricola, possono comportare anche spostamenti del sedime originario del fabbricato, purché non contrastino con le esigenze connesse all'utilizzo agricolo del contesto nel quale si inseriscono, nonché con l'assetto territoriale e con il paesaggio.
2. Gli spostamenti di sedime di cui ai precedenti commi potrà avvenire unicamente nei seguenti casi specifici:
  - a) qualora sia finalizzato ad assicurare il rispetto dei parametri fissati dalle presenti n.t.a. relativamente alle distanze da strade e spazi pubblici, ovvero destinati ad un pubblico utilizzo, quando le distanze previste siano state introdotte da normative sopravvenute agli edifici esistenti;
  - b) qualora sia reso necessario da particolari condizioni del terreno, debitamente documentate, che pregiudichino le condizioni di sicurezza del fabbricato per la situazione geologica-geotecnica dell'area sulla quale insiste e/o per situazioni di pericolo potenzialmente derivanti dallo stato dei luoghi circostanti, attestate dallo studio geologico comunale o da apposita relazione asseverata e previo verifica della compatibilità geologica da parte degli enti competenti;
  - c) qualora sia reso necessario per assicurare adeguate condizioni igienico-sanitarie degli spazi abitativi, compromesse dalla conformazione dei luoghi o dalla posizione del fabbricato, debitamente verificate da accurata indagine tecnica, suffragata dal parere dell'A.S.L. competente;
3. Gli spostamenti del sedime devono in ogni caso rispondere ai seguenti criteri:
  - a) non devono ostacolare il normale utilizzo delle aree agricole allo scopo per cui sono destinate, in rapporto con le attività agricole e silvo-pastorali ed i relativi impianti esistenti ed insediabili nelle aree limitrofe;
  - b) non possono comunque comportare una modifica radicale dell'assetto del territorio ed essere contenute nella misura atta a soddisfare le particolari ed oggettive problematiche legate così come in precedenza definite;

- c) sono comunque subordinati al rispetto delle distanze minime fissate dalle norme di zona e da altre disposizioni di legge e regolamentari per le nuove costruzioni, anche rispetto alle eventuali strutture agricole esistenti (stalle, concimaie,...).
4. Lo spostamento del sedime è sempre consentito, fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 6, nel caso in cui non comporti variazioni della posizione originaria superiori a quanto stabilito dalla L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i. per le variazioni non essenziali.
5. Tali interventi sono altresì soggetti ad una valutazione paesaggista, anche nelle zone non vincolate, al fine di verificare:
- la presenza di valori storico-culturali legati alla località interessata dall'intervento ed al più ampio contesto locale e sovralocale;
  - la valenza dal punto di vista storico-culturale del fabbricato medesimo;
  - i valori paesaggistici della località, valutata in un contesto sia locale che sovralocale, nonché l'incidenza in tale contesto dell'edificio medesimo;
6. In tutti i casi, nella ricostruzione, dovranno essere osservate le proporzioni planivolumetriche e la tipologia architettonica del fabbricato preesistente, nonché dei materiali e delle finiture.
7. Lo spostamento di sedime non è ammissibile nei casi in cui sia vietata dalle presenti N.T.A. la demolizione dell'edificio esistente, o nei casi in cui è ammesso solo il recupero conservativo.

## Art. 44 - Zona omogenea E4



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Rurale non edificabile*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Zona destinata alla coltivazione - Edifici esistenti-

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Tutte le destinazioni tranne quella agricola – ad eccezione di quella residenziale già in atto negli edifici esistenti e contraddistinti sulle tavole di azionamento con il simbolo .

#### INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente (norme particolari)
Rapporto di copertura	= Preesistente (norme particolari)
Altezza massima	= Preesistente

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	= Preesistente
Dai confini	= Preesistente
Tra edifici	= Preesistente

#### MODALITA' D'INTERVENTO

Nella zona omogenea E4 sono consentiti soltanto interventi connessi alla conduzione agricola del fondo.

Nei fabbricati esistenti non identificati con la simbologia , sono consenti interventi di straordinaria manutenzione e restauro senza il cambio di destinazione d'uso.

Per le costruzioni residenziali esistenti, contraddistinte sulle tavole dell'azionamento con il simbolo , valgono le norme dell'art. 70 delle presenti N.T.A, con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici, attraverso il singolo Permesso di costruire.

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 3 della L.R. 93/80 non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'art. 70 delle presenti N.T.A.

## **NORME PARTICOLARI**

Per le nuove costruzioni agricole da realizzare nelle zone E1 ed E3 , la superficie aziendale classificata in zona E4 è utilizzabile ai fini del conteggio dei volumi e delle superfici coperte da realizzare. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

La realizzazione di strutture sotto la quota altimetrica dei 220 mt s.l.m., è subordinata alla disponibilità delle aree necessarie al computo volumetrico sotto tale quota.

Per le costruzioni esistenti al servizio dell'attività agricola sono ammessi gli interventi consentiti dalla normativa in materia di tutela dei corpi idrici vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire. E' vietato l'utilizzo ai fini della stabulazione del bestiame.

Gli ampliamenti delle attrezzature esistenti non dovranno superare il rapporto di copertura previsto dall'art. 59 comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i. ed i sopralti sono ammissibili sino a raggiungere un'altezza massima complessiva di ml. 6,00, da misurarsi alla gronda per una pendenza della copertura non superiore al 40%.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi unicamente per i soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05 ed il rilascio del permesso è subordinato alla dimostrazione di tali requisiti ed alla presentazione di un piano di sviluppo aziendale ai sensi dell'art. 62 delle presenti norme.

I fabbricati destinati ad abitazione del titolare dell'azienda, o degli altri soggetti aventi diritto ai sensi di legge, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti ammessi sono quelli previsti dall'art. 68 delle presenti norme.

Le attività ammesse dalla presente norma dovranno essere verificate con i disposti contenuti nell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché con normativa di settore regionale; nei casi di conformità con la citata normativa l'intervento dovrà essere oggetto di specifica e puntuale verifica idro-geologica a firma di un geologo abilitato alla professione.

## Art. 45 - Zona omogenea E5

### SIMBOLOGIA DI ZONA



#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Nucleo rurale*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, costruzioni al servizio dell'attività agricola.  
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.79 n° 457 e dell'art. 14 delle presenti N.T.A. – nuclei isolati ai sensi del D.Lgs. 152/99.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

#### INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente
Rapporto di copertura	= Preesistente
Altezza massima	= Preesistente

Per le costruzioni residenziali esistenti, contraddistinte sulle tavole dell'azzoneamento con il simbolo , valgono le norme dell'art. 70 delle presenti N.T.A, con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici, attraverso il singolo Permesso di costruire.

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 3 della L.R. 93/80 non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'art. 70 delle presenti N.T.A.

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	= Preesistente
Dai confini	= Preesistente
Tra edifici	= Preesistente

#### MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1 - Intervento edilizio diretto
  - Denuncia di inizio attività.
  - Permesso di costruire.

- 2- Intervento urbanistico preventivo - piano particolareggiato  
- piano di recupero.

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 3 della L.R. 93/80 non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'art. 68 delle presenti N.T.A.

## NORME SPECIALI

Gli interventi devono essere rivolti al recupero delle costruzioni esistenti nel rispetto della tipologia architettonica e degli elementi costruttivi.

A tal fine ogni progetto deve essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi caratterizzanti quali:

- balconi in pietra o in legno*
- affreschi, decorazioni*
- aperture particolari, davanzali*
- tipologia dei serramenti e delle inferriate esistenti*
- muratura in pietra o in rasopietra*
- orditura del tetto e delle gronde in legno*
- manto di copertura in "piode" locali*

Il progetto di recupero deve prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto rispetto a quelli caratterizzanti elencati al comma precedente..

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.



Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 47 - Zona omogenea F2

### SIMBOLOGIA DI ZONA



#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Proprietà privata ad uso pubblico.*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.

Edifici per il culto, oratori.

Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.

Colonie, case per ferie.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di edificabilità fondiaria e Rapporto di copertura secondo le necessità dell'attrezzatura.

Altezza massima m.l. 12

L'altezza potrà essere superiore a m.l. 12 solo nei casi di documentata necessità

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale

Dai confini codice civile

Tra edifici codice civile

Le distanze dal ciglio stradale, dai confini e tra edifici, saranno quelle necessarie alla realizzazione della struttura privata di uso pubblico prevista, con i minimi previsti dal Codice Civile.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

#### NORME PARTICOLARI

Gli immobili inseriti in zona F2 ma meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, sono individuati sulle tavole dell'azonamento con il simbolo **A** ; ad essi si applicano i criteri di intervento previsti dall'articolo **29.1** categoria C1 delle presenti N.T.A.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 48 - Zona omogenea F3



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Infrastrutture ed attrezzature tecnologiche*

#### DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature tecnologiche in genere, centrali di produzione e distribuzione energia elettrica, centrali telefoniche, centrali per la distribuzione del gas, depuratori, impianti di distribuzione del carburante, antenne radiotelevisive e per telecomunicazionee, opere di urbanizzazione primaria.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

L'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima, distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento, con apposita deliberazione consiliare.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto, dopo esplicita approvazione da parte del Consiglio Comunale che ne riconosca la congruità, fissando contestualmente il dimensionamento urbanistico dell'intervento.

#### NORME PARTICOLARI

Al fine di proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti gli impianti di depurazione saranno localizzati in modo di avere una fascia di rispetto non inferiore i 100 m. inedificabile come prescritto dalla Delibera del 4/02/1977 del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque.

Per proteggere gli abitanti dall'esposizione dei campi elettromagnetici, generati da linee elettriche, è vietato costruire all'interno delle loro fasce di rispetto, come dettato dal D.P.C.M. del 23/04/92 e del D.M. n. 449 del 2 1/03/88.

Per impianti di telecomunicazione vedasi art. 61 NTA.

## Art. 49 - Zona omogenea V1



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Zona di rispetto ambientale.*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola, costruzioni residenziali o agricole preesistenti.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciale, nuove attività agricole, nuove attività alberghiere, nuove attività direzionali.

#### INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima preesistente

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	in misura non inferiore alla preesistente
Dai confini codice civile	ml. 5
Tra edifici codice civile	ml. 10

#### MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

Nelle zone V1 sono state identificate dal P.R.G. come fasce di rispetto ambientale le aree a maggior sensibilità paesistica; le costruzioni non potranno in nessun modo occupare dette fasce di rispetto identificate con apposita campitura nella tavola di azzonamento del P.R.G. e le aree stesse non possono essere conteggiate agli effetti delle cubature e delle superfici coperte realizzabili. Per gli edifici esistenti sono realizzabili gli ampliamenti di cui all'art. 68 delle presenti N.T.A. con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici, attraverso il singolo Permesso di costruire.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 50 - Zona omogenea V2



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Vincolo cimiteriale.*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee. Costruzioni residenziali e agricole preesistenti.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

#### INDICI VOLUMETRICI -DIMENSIONALI

Altezza massima	ml. 4,00
-----------------	----------

#### DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	in misura non inferiore alla preesistente
Dai confini codice civile	ml. 5
Tra edifici codice civile	ml. 10

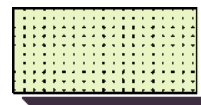
#### NORME PARTICOLARI

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art.3 del DPR 06/06/200 1 n. 380.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

## Art. 51 - Zona omogenea V3



### SIMBOLOGIA DI ZONA

<b>DENOMINAZIONE DI ZONA</b> <i>Fascia di rispetto stradale e ferroviaria</i>
<b>INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI</b> Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%
<b>DISTANZE MINIME</b>  Dal ciglio stradale in misura non inferiore alla preesistente  Dai confini            ml 5,00  Tra edifici              ml. 10,00

### DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, ammesse solo attrezzature connesse al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi (solo per la fascia di rispetto delle strade) caselli e manufatti connessi alla ferrovia (solo per la fascia di rispetto ferroviaria) e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica.

### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

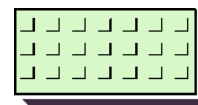
Attività artigianali non compatibili, attività industriale

### NORME PARTICOLARI

I passi carrai saranno arretrati di mt. 1 dal ciglio della strada per le strade comunali e in misura determinata dagli enti interessati per le altre strade.

Le eventuali recinzioni ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviaria dovranno essere realizzate a titolo precario e con il rispetto delle alberature esistenti.

## Art. 52 - Zona omogenea RN



### SIMBOLOGIA DI ZONA

#### DENOMINAZIONE DI ZONA

*Riserva Naturale Pian di Spagna - Lago di Mezzola*

#### DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Vedasi Piano della Riserva naturale approvato con D.G.R. 20/12/1996 – n. 6/22903: Zona RN1 caratterizzata dal maggior grado di naturalità, Zona RN2 caratterizzata da vegetazione naturale e seminaturale. Zona RN3 specchi d' acqua.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Quelle in contrasto con il Piano della Riserva naturale approvato con D.G.R. 20/12/1996.

#### COSTRUZIONI ESISTENTI

Vedasi Art. 1 delle NTA del Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9:

è vietata la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 31 lettera d) della Legge 457/78, nonché la ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 31 lettera e) della Legge 457/78, ad esclusione della ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero di edifici esistenti da destinare a servizi connessi alla gestione della riserva naturale.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività

## **TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE**

### **Art. 53 - Definizione degli interventi**

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono definiti dall'art.3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Restano ferme le definizioni di restauro previste dall'art. 34 del Dlgs 29/10/99 n. 490.

Una ulteriore specificazione di tali interventi, nel rispetto di quanto citato ai commi precedenti, può essere introdotta dal Regolamento Edilizio, redatto ai sensi della Legge 23 giugno '97 n° 23.

Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del DPR 06/06/2001 n. 380, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

### **Art. 54- Riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola**

Le tavole dell'azonamento riportano con apposita simbologia grafica i perimetri relativi alle Zone RN1 - RN2 – RN3 nonché la fascia di rispetto della Riserva Naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, istituita con deliberazione della Giunta Regionale n. III/19 13 del 06/02/1985. In questi ambiti si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9.

### **Art. 55- Sentieri e percorsi di valore storico e paesaggistico**

Sono individuati nelle tavole di azionamento e riguarda il tracciato della via dei Monti Lariani, l'antica Via Regina e l'Alta via del Lario.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- . Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- . Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- . Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni indipendentemente dalla zona omogenea in cui si opera. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche "A" , "B" e "C".

## **Art. 56– Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità**

Le tavole di azionamento individuano gli ambiti di elevata naturalità nella parte di territorio comunale posti al di sopra della quota altimetrica di m. 1.000 s.l.m. dal confine di Montemezzo alla valle del Poncio, quindi lungo il torrente fino alla costa del Lago di Mezzola e al confine con Novate e Samolaco. Tali ambiti sono definiti e regolamentati dall'art. 17 delle norme di attuazione del PTPR, per la tutela di tali aree si intendono espressamente richiamati gli obiettivi generali definiti dall'art. 17.2 delle NTA del PTPR.

Entro tali ambiti, come previsto dall'art. 17.6 del PTPR gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A. quando previste dalla vigente legislazione:

- a) La realizzazione di nuove strutture relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more di entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a) della L.R. 23/1997.
- b) La realizzazione di opere relative ad attività estrattive e di cava e l'apertura di nuove discariche è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale.
- c) La realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti a strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica di impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.
- d) Gli interventi edilizi sulle aree individuate a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali alla nuova normativa urbanistica regionale o a varianti comunque definite sono soggetti a piani attuativi di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a) della L.R. 23/1997.

Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Non subiscono alcuna limitazione le seguenti attività:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti.
- b) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti.
- c) Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relativa alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.
- d) Opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali.
- e) Piccole derivazioni di acqua, ove risulti garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici.
- f) Opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.

- g) Eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,5 e piazzole di scambio.

I progetti degli interventi ammessi e gli atti pianificatori devono rispondere a quanto previsto dalle Norme di attuazione del PTPR, art. 17.9.

### **Art. 57 - Caratteristiche estetiche degli edifici**

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di facciata, le tinteggiature e le coperture, con l'ambiente in cui sono inseriti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato circostante in modo da rappresentare un inserimento armonico in un tessuto urbano già consolidato. Nelle nuove costruzioni non sono ammesse le scale esterne in aggetto a servizio delle unità immobiliari poste ai piani superiori.

### **Art. 58 - Norme relative agli aspetti geologici - Vincolo idrogeologico**

Ai fini della prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico, si richiamano e formano parte integrante delle previsioni del P.R.G., le prescrizioni della carta di fattibilità dello studio geologico e le normative ad esso collegate, approvate in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n° 41/97.

Le indagini di dettaglio richieste dalla normativa dovranno precedere il rilascio del Permesso di costruire.

Gli elaborati dello studio geologico sopra citati costituiscono un elaborato del P.R.G.

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti.

Le tavole dell'azonamento e la Tavola dei Vincoli, riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente, senza che detto perimetro assuma valore giuridico. Per una precisa determinazione del perimetro vincolato valgono le tavole originali allegate al vincolo.

### **Art. 59 - Autorimesse private - Fabbricati accessori**

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) per costruzioni esistenti in zone edificabili che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente P.R.G., con altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, purché non coprano più del 10% dell'area libera del lotto, osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati prevista dal Codice, ovvero la distanza minima prevista dal D.M. 02.04.1969, n. 1444 nel caso di pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dallo stesso, al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

A servizio di fabbricati principali esistenti nelle zone urbanistiche B, C, D, E1, E3 è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché abbiano superficie coperta massima di mq 10 lorda ed altezza interna utile di ml 2.40 nella misura di una unità per ogni fabbricato principale, osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati prevista dal Codice Civile.

Ai fini della corretta applicazione della presente norma si specifica che le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici delle costruzioni accessorie realizzate ai sensi del presente articolo, così come previste dalle norme di zona, non si applicano nei seguenti casi:

- a) per i vani accessori realizzati nel sottosuolo, con sporgenza massima fuori terra all'intradosso del solaio di copertura (nel punto di massima sporgenza), pari a ml. 1,00, che potranno essere realizzati anche a confine di proprietà o in aderenza di fabbricati esistenti su proprietà finitime;
- b) nel caso in cui anche solo l'intera parete a confine, in forza del dislivello esistente tra fondi finitimi, risulti essere interrata.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, preferibilmente in aderenza allo stesso, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà.

E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n° 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine.

La realizzazione di parcheggi ai sensi della Legge 122/89 avviene anche su aree esterne, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da vincolo pertinenziale, secondo quanto previsto dalla legge regionale n°22 del 19.11.1999.

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del piano (ad esclusioni di quelle ricadenti nelle zone D) e risultanti dalla cartografia di azionamento, realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, previo assunzione di obbligo unilaterale al Comune che attesti la creazione del vincolo pertinenziale. L'atto d'obbligo potrà essere sottoscritto avanti il segretario comunale, che provvederà alla sua registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente. I fabbricati ricostruiti dovranno avere le caratteristiche estetiche e di decoro descritte all'art. 57 delle presenti norme, l'altezza massima non dovrà essere superiore a mt. 2,5 e dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini e tra fabbricati previste nel presente articolo per i fabbricati accessori.

Tali fabbricati dovranno essere legati da vincolo pertinenziale al fabbricato principale e potranno avere unicamente funzione accessoria.

L'atto d'obbligo potrà essere sottoscritto avanti il segretario comunale, che provvederà alla sua registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente.

### **Art. 60 - Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica**

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica sono soggette al permesso di costruire. Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone. Tali attrezzature possono essere edificate in tutte le zone omogenee del P.R.G. comprese le zone di rispetto stradale ed anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona omogenea, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale. Dette opere saranno di norma interrate e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

### **Art. 61 - Zone per installazione impianti di telecomunicazione**

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, l'ambito individuato con apposito perimetro nella zona omogenea F3, è individuato dal P.R.G. quale zona dove è presente e consentita l'installazione e l'adeguamento di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella legge sopracitata e nel regolamento regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 62 - Piano di sviluppo aziendale**

Le richieste per interventi previsti nelle zone rurali E, presentate ai sensi della legge Regionale 93/80, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale (legge regionale n. 8 del 27.01. 77) che preveda:

- . Denominazione e locazione dell'azienda
- . Indirizzi produttivi
- . Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- . Consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni
- . Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- . Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- . Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni
- . Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti
- . Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

### **Art. 63 - Convenzione di garanzia anti-inquinamento**

Gli interventi nelle zone D1 dovranno essere sottoposti all'atto della richiesta di agibilità, alla stipula di una convenzione di garanzia anti-inquinamento da trascriversi a favore del Comune nella quale dovrà essere specificato:

- . la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione;
- . il numero degli addetti previsti;
- . la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;
- . l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte della Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante;
- . la rete della viabilità e degli eventuali trasporti esistenti e la sua idoneità con riguardo alle esigenze della produzione e a quella degli addetti, qualora si tratti di attività produttiva che impieghi più di 20 addetti.

La convenzione dovrà essere convalidata da una attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti, con una ditta specializzata revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

## **Art. 64 - Definizione attività commerciali, superfici di vendita e tipologie strutturali**

### **64.1) Definizione delle attività commerciali**

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- a) Commercio all'ingrosso : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- b) Commercio al dettaglio: : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

### **64.2) Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali:**

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi ( vedasi art. 38 commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 3/2000) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)

La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti all'art.38 – commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3/2000.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- *Esercizi di vicinato* **EV** *Superficie di vendita < mq. 150*
- *Medie strutture di vendita Livello 1 MS1* *Superficie di vendita < mq. 600 > mq. 150*
- *Medie strutture di vendita Livello 2 MS2* *Superficie di vendita < mq. 1.500 > mq. 600*
- *Grandi strutture di vendita* **GS** *Superficie di vendita > mq. 1.500*
- *Centro commerciale* *media o grande struttura di vendita nella quale pill esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all 'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o pill delle seguenti condizioni:*
  1. *La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250*
  2. *L 'accesso del pubblico ai singolo esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico.*
  3. *L 'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.*

Il Piano Regolatore Generale prevede la possibilità di realizzare nel territorio comunale strutture commerciali riguardanti esercizi di vicinato , medie strutture di vendita del 1° livello, medie strutture di vendita del 2° livello, localizzate come previsto nell'articolo successivo.

## Art. 65- Insediamenti commerciali : Localizzazione – Standard urbanistici e parcheggi

### 65.1) Localizzazione degli insediamenti commerciali:

- a) Tessuto urbano consolidato: comprende le zone omogenee B e C1 del PRG, e gli insediamenti esistenti nelle zone C2; in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.
- b) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone C2 per gli insediamenti di futura realizzazione e le zone omogenee D4. Nelle zone C2 sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di livello 1. Nelle zone D4 sono ammesse sono consentiti esercizi di vicinato , medie strutture di vendita di livello 1, medie strutture di vendita di livello 2.
- c) Centro storico: comprende la zona A , sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato e si applicano i disposti dell’art. 12 del Regolamento Regionale n. 3 del 21/07/2000 con esclusione dei commi 5.2-6-7-8.
- d) Ambiti extraurbani : comprendono le zone E e le fasce di rispetto non aedificandi , negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Le localizzazioni sopra riportate sono schematizzate nella seguente tabella che individua le limitazioni e prescrizioni previste dall’art. 1 comma 2 della LR 1/200 1.

Zona omogenea Prg	Localizzazione	Esercizi vicinato < mq. 150	Media struttura livello 1 <mq. 600	Media struttura livello 2 < mq. 1.500	Grande struttura > mq. 1.500
A	Centro storico	si	no	no	no
B-C1	Tessuto urbano consolidato	si	si	no	no
C2 (a)	Tessuto urbano consolidato	si	si	no	no
Rispetto cimiteriale	Tessuto urbano consolidato	(2)** si	no	no	no
F/ attrezzature di uso pubblico	Tessuto urbano consolidato	(3)** si	no	no	no
C2 (b)	Ambito di trasformazione urbana	si	si	no	no
D 4	Ambito di trasformazione urbana	si	si	si	no
E	Ambito extraurbano	(4)** si	no	no	no
Rispettl	Ambito extraurbano	(1) ** si	no	no	no

(a) nei casi di già avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal PRG
(c) nei casi di non avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal PRG
** limitazioni particolari:
(1) ammessi solo per le attività in atto interventi di ristrutturazione
(3) solo chioschi per la vendita di fiori e attrezzature cimiteriali
(5) solo attività strettamente funzionali e coordinate al servizio pubblico reso dall'attività principale
(7) limitatamente ai locali per la vendita dei propri prodotti da parte di produttori agricoli

Le strutture esistenti potranno essere ampliate senza obbligo di preliminarare piano attuativo, nel rispetto delle norme stabilite nel PRG.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi si fa riferimento ai contenuti del seguente art. **65.2** delle presenti N.T.A.

### **65.2) Standard urbanistici e parcheggi a servizio degli insediamenti commerciali:**

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata nell'allegata tabella "B" in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, l'art. 22 comma 7 lettera c) della Legge Regionale 1/2001 prevede che i servizi e le attrezzature concorrano in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

Ai sensi dell'art. 1, comma 3 della Legge regionale 1/2001, la realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.

Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la seguente dotazione di standard urbanistici:

- a) nuove strutture commerciali da insediare nel tessuto urbano consolidato: in tali zone il PRG consente l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di livello 1:
  - con superficie di vendita inferiore a mq. 600 (Livello 1) reperimento in loco degli standard a parcheggio, assicurando eventualmente la dotazione di parcheggi in aree a diretto servizio dell'insediamento commerciale, anche con la possibilità della monetizzazione delle aree non reperibili in loco o nelle immediate vicinanze.
- b) nuove strutture commerciali da insediare in ambito di trasformazione urbana: in tali zone il PRG consente l'insediamento di medie strutture di vendita fino al Livello 2, a condizione che venga assicurata una dotazione minima di aree pubbliche o ad uso pubblico:

- con superficie di vendita inferiori a mq. 1.500 (medie struttura di vendita ) standard in misura pari al 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggio di uso pubblico.
- c) strutture commerciali nel centro storico: in tali zone il PRG consente l'insediamento di esercizi di vicinato; si applicano i disposti dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 3 del 21/07/2000 con esclusione dei commi 5.2, 6-7-8.

Zona omogenea Prg	Esercizi vicinato < mq. 150		Media struttura livello 1 <mq. 600		Media struttura livello 2 < mq. 1.500		Grande struttura > mq. 1.500	
	Standard	Parch.	Standard	Parch.	Standard	Parch.	Standard	Parch.
(1) A	75% slp	37,5% slp	X	X	X	X	X	X
B – C 1	75% slp	37,5% slp	75% slp	37,5% slp	X	X	X	X
C2	100% slp	50% slp	100% slp	50% slp	X	X	X	X
D 4	100% slp	50% slp	100% slp	50% slp	100% slp	50% slp	X	X
(1) E	100% slp	50% slp	100% slp	50% slp	X	X	X	X
(1) Altre zone	100%slp	50%slp	X	X	X	X	X	X
(1) vedasi art. 22/6/b Legge Regionale 51/75 modificata dalla Legge Regionale 1/2001								

### Art. 66 - Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per i campeggi oltre alle norme citate al primo comma si applicano le disposizioni di cui agli art. 1.8, 1.9, 5.10, 10.1.6 del Regolamento regionale 4/03/2003 n.° 2

## **Art. 67 - Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna**

### **67.1) Recinzioni**

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

#### **Zone A, B, C, D, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. ed aventi destinazione d'uso residenziale.**

-recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50,

-recinzione dell'area posta alla quota più bassa tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml 2.00.

#### **Zone E – Zona V1:**

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee E1 sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato.

Esse verranno eseguite con piantana e rete metallica di altezza massima m. 1,5 senza zoccolo in muratura; la residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno. Nelle zone omogenee "E3 - E4 - E5 - V1 " sono ammesse unicamente staccionate in legno di foggia tradizionale o recinzioni provvisorie per il pascolo del bestiame.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

#### **Zone E2 - RN – Altre zone entro la fascia di rispetto della riserva naturale**

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

#### **Zone F**

Le recinzioni da realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.

#### **Norme generali**

Le aree destinate a servitù di passo e disimpegno tra i lotti, anche se non indicate in mappa, sono equiparate a tutti gli effetti alle strade pubbliche ; l'amministrazione comunale, in adiacenza a tali diritti di passo, potrà imporre gli arretramenti adeguati alla natura ed al calibro della sede di passaggio esistente o necessaria per il disimpegno dei lotti confinanti.

Le distanze da mantenere rispetto a tali aree asservite sono quelle prescritte per i confini tra proprietà private; le servitù di passo non dovranno in alcun modo essere ostruite.

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 1,5 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada.

### **67.2) Modifiche alla quota del piano di campagna**

In tutte le zone è possibile innalzare il piano di campagna nella misura massima di m. 1.5 rispetto al piano di campagna naturale. L'altezza massima dei fabbricati da erigere sarà tuttavia sempre computata dal piano naturale di campagna, documentato da un rilievo topografico sottoscritto da professionista abilitato. Il punto più alto dell'innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5, con scarpata in discesa ( scarpa max 1/1) verso il confine stesso, in corrispondenza del quale il piano naturale non può essere modificato salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

L'innalzamento del piano di campagna nelle zone vincolate per scopi idrogeologici implica tassativamente la preventiva acquisizione dei pareri favorevoli delle amministrazioni che esercitano tali vincoli.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

### **67.3) Muri di sostegno**

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno con paramento a vista in pietra naturale di altezza massima m. 2 rispetto al piano di campagna. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse ml 2 si dovranno prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m. 1,5 . E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

## **Art. 68- Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti**

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31 dicembre 1970;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20 % dell' esistente fino ad un massimo di mc100;

- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione d'uso e rispettare gli arretramenti, le distanze minime prescritte dal Codice Civile e le altezze previste per le zone omogenee entro le quali ricadono;
- l'altezza per il calcolo del volume esistente e di progetto è quella compresa tra il piano di pavimento del piano più basso e l'intradosso della copertura. Nel caso di recupero del sottotetto a fini abitativi sarà escluso dal conteggio volumetrico l'eventuale soprizzo. L'ampliamento in termini di superficie coperta non dovrà superare in ogni caso il 20% per ogni singolo piano. Nel caso in cui, per ragioni di ordine estetico/funzionale, l'ampliamento riguardasse anche il piano sottotetto oggetto di recupero ai fini abitativi, lo stesso potrà essere eseguito nel rispetto dell'ampliamento massimo ammissibile partendo dal volume originario.
- Per i fabbricati, ancorché realizzati prima del 31.12.1970, che abbiano già usufruito successivamente di un ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, ulteriori ampliamenti ai sensi del presente articolo saranno ammessi, nella misura strettamente necessaria, unicamente per l'adeguamento a normative di ordine igienico-sanitarie e di sicurezza sopravvenute.
- per quanto riguarda le zone A, prevalgono le indicazioni contenute negli art. **28-29-30-** delle N.T.A. e nella tavola di azionamento "Centri storici".
- La volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento una "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo ai sensi dell'art. **26** delle NTA.

Per gli edifici ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

### **Art. 69 - Fabbricati in disfacimento**

I vecchi fabbricati esistenti in zona, E1, E3, E4, E5, V1 che sono crollati o in completo disfacimento, ancorché inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, con lo scopo di ricostruire le misure originali dei fabbricati.
- 2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici del 10%, un fabbricato di due piani fuori terra su terreni a giacitura orizzontale e di un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato per gli edifici posti su terreni in pendio.
- 3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi (con particolare riferimento ai nuclei di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piode locali o coppi di laterizio, con pendenza minima delle falde di copertura 40% e massima 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

Per gli edifici diruti ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

### **Art. 70 - Edifici non adibiti ad usi agricoli nelle zone E – Edifici esistenti nelle fasce di rispetto**

Ai sensi dell'art.1 della Legge Regionale 7 giugno 1980 n° 93, sono individuati i fabbricati e le relative aree di pertinenza, a destinazione residenziale in zona agricola, inserendo sulle tavole dell'azonamento il simbolo sopra i citati fabbricati. Quando l'apposizione del simbolo sopra indicato avviene tra più fabbricati adiacenti, si deve intendere che la norma di cui al presente articolo riguarda tutti i fabbricati coinvolti.

Su detti fabbricati sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n° 380, a singolo Permesso di costruire e gli interventi di cui alla lettera e) attraverso la formazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78. E' consentito inoltre, allo scopo di promuovere l'adeguamento igienico-tecnologico o funzionale degli edifici esistenti, un incremento volumetrico "una tantum" di 80 mc., attraverso il Permesso di costruire, purché i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali; è consentito altresì il cambio di destinazione d'uso con l'inserimento di altre destinazioni non agricole. Il permesso di costruire può essere rilasciato indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti dalla legge 93/80.

La volumetria concessa costituisce una "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta, ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo ai sensi dell'art. 26 delle NTA.

Per le gli edifici ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

### **Art. 71 - Transitorietà dell'uso del suolo**

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

### **Art. 72 - Decadenza delle concessioni**

L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani Attuativi per i quali è già stata stipulata la convenzione, mantengono la loro efficacia.

### **Art. 73 - Abrogazione delle precedenti norme urbanistiche**

Alla data di entrata in vigore del P.R.G. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 74 - Piani attuativi vigenti**

I Piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente P.R.G. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

**Art. 75- Riferimento a leggi**

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo si fa espresso riferimento alla legislazione vigente in materia.

## **INDICE**

### **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

**1**

Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del P.R.G.	1
Art. 2- Contenuto delle norme tecniche di attuazione	1
Art. 3- Deroghe - Concessione opere pubbliche	1
Art. 4-Parametri fisici ed indici urbanistici	1
4.1) St - Superficie territoriale (misurata in mq)	1
4.2) Sf- Superficie fondiaria (misurata in mq)	1
4.3)S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)	2
4.4)S2- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)	2
4.5) It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)	2
4.6) If- Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)	2
4.7) Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)	2
4.8) Uf- Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	2
4.9) S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)	2
4.9.1) Edilizia Residenziale.	2
4.9.2) Edilizia non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.	3
4.9.3) Edilizia industriale, artigianale e rurale.	3
4.10) Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)	3
4.11) Rapporto di copertura.	3
4.12) Indice di saturazione del lotto	3
4.13) V - Volume edificabile (misurato in mc.)	4
4.14) H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)	4
4.15) Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)	4
4.16)Distanzaminimadaiconfini(misuratainml.)	4
4.17) Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)	5
4.18) Comparti edificatori.	5
4.19)Pianodicampagna.	5
4.20) Aree a parcheggio – Posto auto.	5
4.2.1) Prescrizioni generali.	5
Art. 5-Aree di pertinenza – Superficie drenante -	5
Art. 6- Destinazioni d'uso.	6
Art. 7- Tutela del verde.	6
Art. 8- Parcheggi.	7
8.1 - Edilizia residenziale.	7
8.2- Edilizia non residenziale.	7
8.3 - Norma generale	8
Art. 9- Standards urbanistici comunali.	8
Art. 10- Urbanizzazione del territorio a livello comunale.	8

### **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G. 10**

Art. 11 - Strumenti di attuazione del P.R.G.	10
Art. 12- Intervento urbanistico preventivo	10
Art. 13 - Intervento Edilizio diretto	11
Art. 14- Zone di recupero	11
Art. 15 - Norme generali per i piani attuativi	11
Art. 16-Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.).	12
Art. 17- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.).	13
Art. 18- Piani per edilizia agevolata e convenzionata (P.E.E.P o P.Z.).	13
Art. 19-Piani di recupero (P.R.)	13
Art. 20- Programmi integrati di intervento	14
Art. 21 - Piano di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)	14
Art. 22- Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.).	14
Art. 23- Permesso di costruire – Denuncia di inizio attività	14
Art. 24- Validità ed onerosità del permesso di costruire.	15
Art. 25 - Utilizzazione degli indici	16

Art. 26- Asservimento dell'area impegnata.	16
<b><u>TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</u></b>	<b>17</b>
Art. 27- Zone territoriali omogenee	17
Art.28-Zona omogenea A1	18
Art. 29- Norme particolari per le zone A1	20
29.1 CATEGORIA C1 -Restauro	20
29.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo	20
29.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa	21
29.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia	22
29.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica	22
Art. 30-Zona omogenea A2	24
Art.31 -Zona omogenea B1	27
Art. 32-Zona omogenea B2	28
Art. 33- Norme particolari e speciali per le ZONE B1 e B2	29
Art. 34-Zona omogenea C1	30
Art.35-Zona omogenea C2	31
Art. 36- Norme particolari e speciali per le ZONE C	32
Art. 37-Zona omogenea D1	33
Art. 38-Zona omogenea D2	36
Art. 39-Zona omogenea D3	38
Art. 40-Zona omogenea D4	40
Art.41 -Zona omogenea E1	43
Art. 42-Zona omogenea E2	45
Art. 43-Zona omogenea E3	47
Art. 44-Zona omogenea E4	50
Art. 45-Zona omogenea E5	52
Art. 46-Zona omogenea F1	54
Art.47-Zona omogenea F2	56
Art. 48-Zona omogenea F3	58
Art. 49-Zona omogenea V1	59
Art. 50-Zona omogenea V2	61
Art. 51 -Zona omogenea V3	62
Art. 52-Zona omogenea RN	63
<b><u>TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE</u></b>	<b>64</b>
Art. 53 - Definizione degli interventi	64
Art. 54-Riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola	64
Art. 55- Sentieri e percorsi di valore storico e paesaggistico	64
Art. 56–Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità	65
Art. 57- Caratteristiche estetiche degli edifici	66
Art. 58- Norme relative agli aspetti geologici - Vincolo idrogeologico	66
Art. 59- Autorimesse private - Fabbricati accessori	66
Art. 60- Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica	67
Art. 61 - Zone per installazione impianti di telecomunicazione	67
Art. 62- Piano di sviluppo aziendale	68
Art. 63- Convenzione di garanzia anti-inquinamento	68
Art. 64- Definizione attività commerciali, superfici di vendita e tipologie strutturali	69
64.1) Definizione delle attività commerciali	69
64.2) Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali:	69
Art. 65 - Insediamenti commerciali : Localizzazione – Standard urbanistici e parcheggi	70
65.1) Localizzazione degli insediamenti commerciali:	70
65.2) Standard urbanistici e parcheggi a servizio degli insediamenti commerciali:	71
Art. 66- Barriere Architettoniche	72
Art. 67- Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna	73
67.1) Recinzioni	73
67.2) Modifiche alla quota del piano di campagna	74
67.3) Muri di sostegno	74

Art. 68 - Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti	74
Art. 69 - Fabbricati in disfacimento	75
Art. 70 - Edifici non adibiti ad usi agricoli nelle zone E – Edifici esistenti nelle fasce di rispetto	76
Art. 71 - Transitorietà dell'uso del suolo	76
Art. 72 - Decadenza delle concessioni	76
Art. 73 - Abrogazione delle precedenti norme urbanistiche	76
Art. 74 - Piani attuativi vigenti	77
Art. 75- Riferimento a leggi	77