

# COMUNE DI MEINA

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA NOVARA

- USSL 13-

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DI  
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI REGIONALI  
Delibera C.C. n° 1 del 21/01/02

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom. Renato Melone)



LEGGE 17-08-1942 N°1150; L.R. 05-12-1977 N°56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED  
INTEGRAZIONI

REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICA  
COPIA DEL DOCUMENTO  
FIRMATO DAL DIRETTORE

in data 19 FEB. 2003

Approvato con D.G.R. n. 21-6857  
CAIRIGENTE  
Arch. ANTONIO MARINI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



DELIBERA DI ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE C.C. n°42 del 29.09.1998

DELIBERA DI ADOZIONE PROGETTO DEFINITIVO C.C. n°35 del 24.07.1999

DECRETO DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)



il Sindaco

il Segretario

il Progettista



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Porubchini Maria Luisa



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Indice generale

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

### TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

#### Cap. I. ASPETTI GENERALI DEL PIANO

- Art. 01            Applicazione ed arco temporale del piano.  
Art. 02            Contenuto delle Norme d'Attuazione e Norme Generali.  
Art. 03            Elaborati costituenti il piano.

### TITOLO II. ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Cap. I. ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 04            Modalità e attuazione del piano.  
Art. 05            Intervento urbanistico preventivo e delimitazione delle zone  
                          soggette a S.U.E.  
Art. 06            Intervento edilizio diretto.  
Art. 07            Opere di urbanizzazione.

#### Cap. II. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 08            Descrizione degli indici urbanistici.  
Art. 09            Descrizione degli indici edilizi.  
Art. 10            Determinazione della quantità edificabile  
Art. 11            Destinazione d'uso.  
Art. 12            Eccezioni al limite di edificabilità ed eccezioni al limite di distanza  
                          tra fabbricati.  
Art. 13            Autorimesse ed accessori al servizio delle abitazioni. Recinzioni.

### TITOLO III. CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

#### Cap. I. CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DI USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI.

- Art. 14            Generalità.  
Art. 14/a          Manutenzione ordinaria.  
Art. 14/b          Manutenzione straordinaria.  
Art. 14/c          Restauro e risanamento conservativo.  
Art. 14/d          Ristrutturazione edilizia.  
Art. 14/e          Ristrutturazione urbanistica.  
Art. 14/f          Completamento.  
Art. 14/g          Nuovo impianto.  
Art. 14/h          Demolizione.  
Art. 15            Modifica di destinazione d'uso degli edifici.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Peruchini Maria Luisa*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Peruchini Maria Luisa*

## TITOLO IV. NORME DI ZONA

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
*(Geom. Renato Melone)*

### Cap. I. AZZONAMENTO

Art. 16 Divisione del territorio comunale in zone.

### Cap. II. ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 17 Zone destinate alla viabilità.  
Art. 18 Zone destinate a parcheggi.  
Art. 19 Zone a verde pubblico e per attrezzature di interesse collettivo ( F ).

### Cap. III. ZONE RESIDENZIALI

Art. 20 Determinazione delle zone.  
Art. 21 Zone residenziali.  
Art. 21/a Centro storico.  
Art. 21/b Zone residenziali edificate B1.  
Art. 21/c Zone residenziali di completamento B2  
Art. 21/d Zone residenziali di espansione C.  
Art. 21/e Zone residenziali di espansione a bassa densità edificatoria C1.  
Art. 21/f Zone di completamento e di nuovo impianto a destinazione turistica B3.  
Art. 21/g Zone a verde privato vincolato VP.

### Cap. IV. ZONE PRODUTTIVE

Art. 22 Zone artigianali e industriali D.  
Art. 23 Zone commerciali G.  
Art. 24 Zone rurali E - boschive EB.

### Cap. V. ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 25 Zone a vincolo per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche.  
Art. 26 Zone a verde di rispetto ambientale.  
Art. 27 Zone di rispetto cimiteriale.  
Art. 28 Zone di rispetto stradale.  
Art. 29 Zone di rispetto ferroviario.  
Art. 30 Zone di rispetto di elettrodotti di A.T..  
Art. 31 Zone di rispetto dei gasdotti.  
Art. 32 Zone di rispetto dei corsi d'acqua e lacuali.  
Art. 33 Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.  
Art. 34 Zone destinate ad attrezzature speciali.  
Art. 35 Zone di rispetto idrogeologico.  
Art. 36 Normativa geologica di piano.  
Art. 37 Zona di rispetto dei depuratori fognari.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Peruccini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Peruccini Maria Luisa

**TITOLO V. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

**Cap. I. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 38 Depositi all'aperto.
- Art. 39 Antenne radio e TV.
- Art. 39 /bis Localizzazione ed installazione di impianti ed apparati per telecomunicazioni**
- Art. 40 Adeguamento delle costruzioni preesistenti.
- Art. 41 Strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifica.
- Art. 42 Cabine elettriche.
- Art. 43 Impianti sportivi.
- Art. 44 Regolamento edilizio vigente.
- Art. 45 Deroghe.
- Art. 46 Norme in contrasto.
- Art. 47 Piano di sviluppo e adeguamento commerciale.
- Art. 48 Ampliamento di fabbricati esistenti in zona A.
- Art. 49 Edifici a destinazione turistica con volumetria eccedente quella consentita.
- Art. 50 Ampliamento di fabbricati esistenti in zona VP.
- Art. 51 Ampliamento di fabbricati ad uso artigianale esistenti fuori della zona D.
- Art. 52 Norma finale.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

## TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

### Cap. I. ASPETTI GENERALI DEL PIANO

#### Art. 01 Applicazione ed arco temporale del piano

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n°. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 con le sue modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.C. viene regolata dalle presenti Norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche e che sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

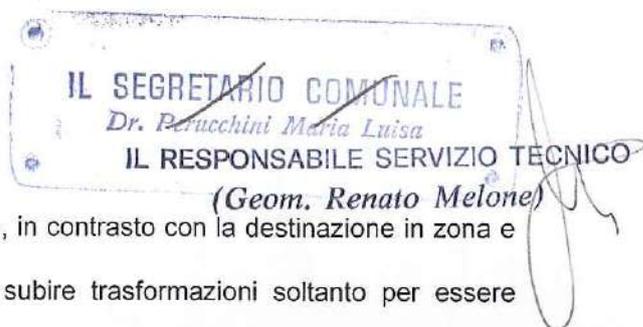
Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'Art. 58 della Legge Regionale n. 56/77, e s.m.i.

Essendo stato approvato il P.T.R. con D.G.R. 23/42715 del 30/1/95 pubblicato sul B.U.R. n. 8 del 22/2/95 e con D.G.R. 57/44671 del 10/4/95 pubblicato sul B.U.R. N. 18 del 3/5/95; il presente piano si attiene a quanto sopra specificato nei contenuti. Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale di 5 anni, considerandolo un piano di minima e quindi soggetto a verifiche periodiche vista la dinamica evolutiva della struttura urbanistica edilizia.

#### Art. 02 Contenuto delle norme di attuazione e norme generali.

Le norme di attuazione contengono le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso delle varie zone del territorio, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del P.R.G..

Le norme sono integrate dalle tabelle di zona aventi la stessa portata giuridica delle prime. Tali tabelle riassumono per ciascuna zona le caratteristiche urbanistiche ed edilizie e fissano ogni altra prescrizione propria della zona, anche in ordine della dotazione dei servizi pubblici ed alle condizioni specifiche di intervento edilizio ed urbanistico.



Gli edifici esistenti dalla data di adozione del piano, in contrasto con la destinazione in zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G.C., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Art. 03 Elaborati costituenti il Piano.

Compongono il P.R.G.C. i seguenti elaborati:

- A - Relazione tecnica illustrativa con tabelle allegate
- B - Norme tecniche di attuazione e tabelle parametriche di zona
- C - Scheda quantitativa dei dati urbani
- D - Atti geologico - tecnici

Relazione Geologica con allegati:

- Tav. 1G carta geologico - morfologica scala 1: 5.000
- Tav. 2G carta del dissesto, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico  
minore scala 1: 5.000
- Tav. 3G carta dell'acclività scala 1: 10.000
- Tav. 4G carta idrogeologica scala 1: 10.000
- Tav. 5G carta della caratterizzazione tecnica dei terreni scala 1: 10000
- Tav. 6G carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione  
urbanistica scala 1: 5.000
- Tav. 7/1G carta di sintesi dell'idoneità urbanistica alla scala di Piano  
(abitato di Meina) scala 1: 2.000
- Tav. 7/2G carta di sintesi dell'idoneità urbanistica alla scala di Piano  
(fraz. Ghevio) scala 1: 2.000

- All. 1G schede tecniche di Piano

E - Tavole di Piano

- TV 1 Planimetria sintetica scala 1: 25.000
- TV 2 Planimetria generale scala 1: 5.000
- TV 3 Planimetria uso del suolo scala 1: 5.000
- TV 4 Azzonamento - Capoluogo scala 1: 2.000

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

- TV 5 Azzonamento - Frazioni scala 1: 2.000
- TV 6 Azzonamento - Vincoli di edificabilità - limiti delle aree boscate - fasce di rispetto - Capoluogo scala 1: 2.000
- TV 6/1 Azzonamento - Vincoli di edificabilità - limiti delle aree boscate - fasce di rispetto - classi di idoneità urbanistica - Capoluogo scala 1: 2.000
- TV 7 Azzonamento - Vincoli di edificabilità - limiti delle aree boscate - fasce di rispetto - Frazioni scala 1: 2.000
- TV 7/1 Azzonamento - Vincoli di edificabilità - limiti delle aree boscate - fasce di rispetto - classi di idoneità urbanistica - Frazioni scala 1: 2.000
- TV 8 Azzonamento del Centro storico scala 1: 1.000

NOTA :

Quando nel testo delle presenti norme viene citata la " L.R.N. 56/77 " si sottintende implicitamente " e successive modifiche ed integrazioni ".

**Cap. I. ATTUAZIONE DEL PIANO**

**Art. 04**            Modalità e attuazioni del Piano

L'attuazione del P.R.G. avviene in applicazione dell'Art. 13 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e degli Artt. 33 e 83 L. R. n. 56/77. Il Comune di Meina è esonerato dalla formazione di programmi pluriennali di attuazione.

Il P.R.G.C. si attua in due modi: intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto. L'intervento urbanistico preventivo può essere richiesto, a giudizio del sindaco, in tutte le zone edificabili previste dal piano, anche in quella non espressamente prevista.

**Art. 05**            Intervento urbanistico preventivo - Delimitazione delle zone soggette a S.U.E.

Il P.R.G. delimita nella cartografia le zone assoggettate a strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

La presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di uno dei seguenti urbanistici esecutivi:

- Piano particolareggiato (P.P.) con i contenuti gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39,40 della L.R. n. 56/77;
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 e con le procedure di cui agli Artt. 38, 40 della L.R. n. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'Art. 43 della L.R. n. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'Art. 44 della L.R. n. 56/77.
- Piano di Recupero (P.R.) ai sensi e contenuti di cui agli Artt. 27, 28, 30 della Legge 457/1978 e Art. 41bis - 43 L.R. 56/77 nei casi previsti i sopracitati articoli, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla Convenzione di cui all'Art. 45 della L.R. n. 56/77.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
~~Dr. Perucchini Maria Luisa~~  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

- Si richiama inoltre la facoltà prevista all'Art. 46 della stessa Legge relativa ai "comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia esproprio ed utilizzazioni degli immobili espropriati".

Sono ammesse correzioni di scarsa entità ai perimetri delle aree vincolate ai piani urbanistici esecutivi delimitati secondo quanto sopra esposto, nel caso di accertate esigenze pratiche verificate dall'amministrazione Comunale, con applicazione della L.R. 56/77, s.m.i.

La dislocazione planimetrica delle aree a servizi pubblici nei S.U.E., ferma restando la quantità può essere diversa dalle indicazioni cartografiche del P.R.G. purché urbanisticamente corretta. L'estensione delle aree sottoposte a S.U.E. deve consentire lo svolgersi di un episodio urbanistico compiuto. Negli interventi con Piani Esecutivi, l'attuazione non potrà essere inferiore all'80% della Sup. Territoriale.

#### Art. 06 Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto si intende il caso in cui esso può avvenire anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le seguenti modalità: senza autorizzazione ne concessione per interventi di ordinaria manutenzione; con autorizzazioni nei casi elencati all'Art. 56 della L.R. 56/77, all'Art. 48 della Legge 457/1978, all'Art. 7 della Legge 94/82, all'Art. 26 della L. 28/02/85 n. 47, D.I.A. in base al D.L. n. 662 del 23/12/96; con concessione in tutti gli altri casi ai sensi dell'Art. 1 e 4 della Legge 10/77; tale concessione è onerosa ai sensi dell'Art. 3 della stessa Legge salvo l'esenzione parziale o totale prevista agli Art. 7 e 9 della medesima, e s.m.i.

#### Art. 07 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, sono elencate all'Art. 51 della L.R. 56/77.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

(Geom. Renato Melone)

Cap. II. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 08 Descrizione degli indici urbanistici

St - Superficie Territoriale: area a destinazione omogenea comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, indicate dalla cartografia di Piano o che fosse necessario reperire in fase di attuazione.

Sf - Superficie Fondiaria: area oggetto dell'intervento, misurata al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

It - Indice di densità territoriale: rapporto tra il volume complessivo previsto per l'area ( V ) e la superficie territoriale ( St ) dell'area stessa. Rappresenta il numero di mc edificabile ed edificato per ogni mq di Sup. territoriale.

If - Indice di densità fondiaria: rapporto tra il volume complessivo previsto per l'area ( V ) e la superficie fondiaria ( Sf ) dell'area stessa. Rappresenta il numero di mc edificabile ed edificato per ogni mq di Sup. fondiaria.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale: rapporto tra la superficie lorda utile complessivamente edificabile nell'area e la superficie territoriale ( St ) dell'area medesima. ( Ut = Sul / St )  
Rappresenta il numero di mq edificabile ed edificata per ogni mq di Sup. territoriale.

Uf - indice di utilizzazione fondiaria: rapporto tra la superficie lorda utile complessivamente edificabile dell'area e la superficie fondiaria (Sf) dell'area medesima. ( Uf = Sul / Sf )  
Rappresenta il numero di mq di Sul edificabile ed edificata per ogni mq di Sup. fondiaria.

Art. 09 Descrizione degli indici edilizi

Sl - Superficie di solaio lordo abitabile : superficie dei locali destinati alla permanenza di persone, dei locali accessori compresi quelli per i collegamenti verticali, le parti seminterrate o interrate eventualmente destinate ad ufficio e/o attività produttive in genere con requisiti di agibilità e/o abitabilità, salvo i locali interrati e seminterrati aventi altezza fuori terra fino a m 1 e piano superiore accessibile e utilizzabile a verde o cortile e privi di requisiti di agibilità e/o di abitabilità, compreso lo spessore dei relativi muri perimetrali. Sono escluse dal conteggio le autorimesse entro terra, quelle fuori terra nella misura ( 1 mc / 10mq ), gli spazi di manovra e i



parcheggi, le cantine, i cunicoli di passaggio degli impianti tecnologici, i cavedi, centrali termiche, locali macchine ascensore, vani ascensori, porticati aperti, logge, aggetti di carattere ornamentale e strumentale.

Le superfici da escludere dal computo della SI devono essere misurate al netto delle murature perimetrali.

V - Volume degli edifici: è definito computando tutte le parti edificate che emergono dal Piano di campagna, compresi i corpi chiusi in aggetto, nonché i volumi interrati o reinterrati eventualmente destinati ad uffici, attività produttive in genere, commerciali, residenziali con requisiti di agibilità e/o abitabilità. Valgono comunque i criteri specificati all'Art. 10. Per " Piano campagna " valgono le seguenti distinzioni:

- a) terreni in piano: partendo da quota 0.00
- b) terreni in pendenza: con riferimento alla quota media del Piano di campagna esistente all'atto dell'inizio lavori
- c) per terreni completamente sbancati e nel caso quindi di costruzione completamente emergente dal nuovo piano campagna, il riferimento va effettuato sulla quota 0.00 ricavata.

Sono esclusi i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta e i porticati aperti, le logge, nonché gli aggetti di carattere ornamentale e strumentale. Sono esclusi i volumi interrati, purché non siano adibiti ad attività produttive e uffici per i quali non è possibile ottenerne l'agibilità e/o abitabilità. I locali seminterrati non abitabili / agibili con altezza fuori terra fino a 1 m. e piano superiore scoperto accessibile ed utilizzabile a verde o cortile, non costituiscono volume. Sono escluse dal conteggio le autorimesse entro terra, per quelle fuori terra nella misura di ( 1 mq / 10 mc ), gli spazi di manovra e i parcheggi, le cantine, i cunicoli di passaggio degli impianti tecnologici, i cavedi, centrali termiche, locali macchine ascensore, vani ascensori. Il volume da escludere dal computo deve essere valutato al netto delle murature perimetrali.

Quando uno spazio esistente è completamente racchiuso su tre lati può considerarsi volume, nel caso vi siano incertezze di interpretazione, valgono i dati catastali la cui mancanza indica non esistenza di volume.

Per il calcolo del volume, l'altezza del fabbricato si determina come descritto al punto



successivo .

H - Altezza delle costruzioni

Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi, l'altezza massima delle costruzioni si misura dal livello del marciapiede o, **dal piano di campagna.**

Qualora il terreno presenti dislivelli, l'altezza va considerata dalla quota di dislivello di **maggiore emergenza dal piano di campagna**; nel caso di sbancamento del terreno l'altezza si calcola dalla quota inferiore. **Si richiamano altresì le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio tipo approvato con D. G. R. n°. 548-9691 in data 29/07/1999.**

La misurazione delle altezze così ricavate vale sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di utilizzo di copertura con solaio inclinato si assume come quota quella dell'intradosso del colmo del solaio facendo media con l'intradosso dell'altezza dell'imposta del solaio stesso.

Nel caso in cui il solaio di copertura presenti andamento complesso e sia articolato in parti a differente sezione longitudinali e trasversali, il procedimento viene ripetuto per ciascuna parte di Sup. lorda corrispondente.

Sn - Superficie utile netta di una costruzione. E' la somma delle superfici agibili/abitabili delle unità immobiliari. Si misura al netto delle pareti perimetrali, delle tramezze, delle scale interne, dei pilastri, degli sguinci delle porte e finestre e inoltre di tutti quegli elementi che non contribuiscono al computo della Sl.

Sc - Superficie coperta di un edificio: area rappresentata dalla proiezione, su un piano orizzontale, del perimetro dei vari piani emergenti compresi gli sbalzi chiusi; si misura al netto di gronde, pensiline, balconi, logge fino ad una massima sporgenza di m 1.50 dal filo fabbricato; la maggior sporgenza viene computata come superficie coperta ( Sc ).

Rc - Rapporto massimo di copertura: rapporto tra la superficie coperta ( Sc ) e la superficie fondiaria del lotto ( Sf ).

Si determina misurando la superficie coperta dall'edificio e dagli accessori (autorimesse, ecc.) anche se staccati dal corpo di fabbrica.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

(Geom. Renato Melone)

Rs - Rapporto tra la larghezza stradale e l'altezza del fabbricato: si determina misurando la larghezza della strada e l'eventuale arretramento e l'altezza dell'edificio ( H ), senza usufruire però di eventuali arretramenti del frontista non previsti dal P.R.G.

Rf - Rapporto fra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti ( in proprietà privata ): si determina misurando il distacco minimo tra fronte ed edificio prospiciente al lordo degli eventuali corpi aggettanti chiusi e l'altezza ( H ) dell'edificio più alto. Non si computa tra costruzioni completamente interrato.

RC - Rapporto tra distanza dai confini di proprietà ed altezza dei fabbricati si determina misurando il distacco minimo tra fronte dell'edificio, al lordo degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e confine di proprietà e l'altezza ( H ).

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà: si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al lordo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade: si determina misurando la distanza dell'edificio e di ogni opera in elevazione dal ciglio delle strade previste nel P.R.G. e comunque con larghezza non inferiore ai limiti stabiliti.

Df - Distanza tra pareti finestrate:

E' la distanza tra pareti, di cui anche una sola finestrata, e la fronte dell'edificio prospiciente, misurata ortogonalmente. La distanza tra pareti finestrate è di m 10.00.

Pertinenze ( autorimesse private, centrali termiche, depositi combustibile, verande, tettoie, legnaie, depositi attrezzi, porticati, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne, ecc. ) fino a 2.80 di altezza totale non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti.

Np - Il numero dei piani massimo

Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di quelli abitabili / agibili o comunque utilizzabili compresi quelli costituiti da sottotetti abitabili o da piani sottotetto che posseggono requisiti tecnico funzionali tali da poter essere resi abitabili con semplici opere edili (intonacatura, posa impianti, pavimenti, serramenti, aperture aeroilluminanti, ...).

Nel computo del numero dei piani sono compresi quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti della costruzione, con esclusione delle rampe di accesso alla autorimesse o ai locali cantinati.

Sono invece esclusi dal computo del numero dei piani quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergono dal suolo per più di ml 1.

#### DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

##### Area edificabile

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico generale, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Si possono aggregare all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento ( in Volume e/o in Sup.) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo da lotti che hanno una edificabilità residua, cioè sono sottoedificati.

##### Costruzione o fabbricato residenziale

Si intende il fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte ad uso abitazione.

##### Fabbricato accessorio

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

##### Fascia di protezione stradale

E' l'area latitante ad una strada, su cui, all'esterno dei centri edificati, a norma dell'Art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. non è consentita l'edificazione.

Vi sono però ammesse le opere complementari al servizio della viabilità: percorsi pedonali e ciclabile, piantumazione e sistemazione a verde parcheggi pubblici urbanizzazioni canalizzate ed impianti connessi, distributore di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, cabine di distribuzione elettrica centraline telefoniche, ecc.

##### Filo di fabbricazione

Si considera filo di fabbricazione di una costruzione il perimetro esterno delle murature con l'esclusione degli elementi decorativi, delle pensiline delle gronde, dei balconi, di opere

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO,  
(Geom. Renato Meloni)

aggettanti per non più ml 1.50.

Sono inclusi nel perimetro anzidetto le verande e gli elementi portanti verticali.

#### Inizio lavori

Per inizio lavori ai sensi del comma 49 della L.R. 56/77, intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi, alla sistemazione del terreno, o singole opere di fondazione.

#### Fine lavori

Per le costruzioni di abitazione a carico dello stato o di enti locali, la fine lavori si verifica quando il fabbricato è immediatamente utilizzato.

Per le costruzioni private i lavori si dicono ultimati quando è stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità per tutte le parti componenti l'edificio, ai sensi anche delle Leggi Sanitarie vigenti e dell'Art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### Stanza o vano utile

Per stanza o vano utile si intende: camere da letto, camere da pranzo, studio, soggiorno, soffitte abitabili, cucine e altri spazi destinati alle abitazioni separate da pareti che di norma vanno da pavimento a soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza di mq 9 ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza non inferiore a ml 2.70 dal pavimento.

#### Vani accessori

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai servizi, ai ripostigli, ecc. ..., nonché le piccole cucine, e che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

#### Vano

Per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti anche se qualcuna di esse non raggiungesse il soffitto.

#### Vincolo

E' una qualsiasi limitazione della libera utilizzazione di un bene immobile ( area o fabbricato ) disposto da una legge o da strumenti urbanistici generali.

#### Piano abitabile

Si considera piano abitabile, anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, ad autorimesse, a ripostigli e a locali per servizi tecnologici.

Spazio utilizzabile

Per spazio utilizzabile si intende quello spazio di sottotetto al quale si possa accedere per mezzo di scala fissa, sia condominiale che interna ad una singola unità immobiliare, che presenti in ogni suo punto altezze nette interne superiori a ml 1.50 e di sup. non inferiore ai 9.00 mq.

Parete finestrata

Per parete finestrata di una costruzione si intende una qualsiasi parete perimetrale nella quale si apra anche solamente un'apertura da cui sia possibile l'affaccio di una stanza o di un vano utile.

Ciglio stradale

Ai sensi del D.L. 30/4/'92 n. 285, per ciglio stradale si intende: il limite esterno del fosso di guardia o delle cunetta, ove esistenti, o il piede della scarpata se la strada è in rilevato, o il limite superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Linea di spiccato.

Per linea di spiccato delle costruzioni si intende la linea di intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore, con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.

Ove la linea di spiccato si presentasse in pendenza, la sua quota sarà determinata **dal dislivello di maggiore emergenza del piano di campagna.**

Art. 10 Determinazione della quantità edificabile.

La quantità edificabile è indicata dal volume ( V ) o dalla superficie di solaio lordo abitabile (Sl).

In zona agricola la quantità edificabile è indicata dal volume residenziale.

Gli indici urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento sia con S.U.E. sia nel caso di intervento edilizio diretto.

Nei Piani urbanistici esecutivi si applicano gli indici di densità e utilizzazione territoriale ( It e Ut).

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL ~~SEGRETARIO COMUNALE~~  
Dr. ~~Perucchini Maria Luisa~~  
ID. RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO.  
(Geom. Renato Meloni)

Per l'edificazione nei singoli lotti si applicano gli indici di densità e utilizzazione fondiaria ( If e Uf ) che specificano rispettivamente il volume e la superficie costruibile su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo dovrà essere indicato per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di densità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari non risulti superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice territoriale alla superficie totale dell'intera zona interessata dal Piano Urbanistico Esecutivo. L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie ( fondiaria e territoriale ), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo può essere anche costituita da più proprietà nel qual caso la concessione ad edificare sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare. Nel caso in cui la domanda di concessione edilizia riguardi aree in cui già esistono o siano autorizzate altre costruzioni, l'area utilizzabile ai fini della volumetria edificabile deve essere al netto della superficie delle altre costruzioni esistenti o già previste, secondo gli indici delle presenti norme.

Il volume dei piani (interrati e non) con altezza (H) netta sup. a m 2.40 e inf. a m 2.70 destinati totalmente a vani accessori non abitabili (sala giochi, lavanderia, ripostigli, sala hobby, taverne) è **comunque** conteggiato al **100%**; il volume dei piani comprendenti vani destinati ad abitazione permanente è conteggiata interamente compresi i vani accessori in essi presenti questi ultimi anche con altezza inferiore a m. 2.70. Il volume dei sottotetti di nuova costruzione qualunque ne sia la destinazione è conteggiata per le parti con altezza netta superiore a m1.50: per intero per quelle la cui altezza media è maggiore o uguale a m **2.40**, ed al 30% per quelle la cui altezza media è compresa tra metri **2.20 e 2.40**; **mentre i locali la cui altezza media è inferiore a m 2.20 non sono considerati volumi.** In entrambi i casi la pendenza della copertura va considerata non superiore al 40%.

Sono esclusi comunque dal conteggio i volumi destinati a: locali ascensori, cabine idriche e centrali termiche.

Per i fabbricati antichi in particolare nella zona A destinati a residenza, quando non è altrimenti



possibile, è consentito mantenere le attuali altezze nette interne dei preesistenti locali abitativi anche se inferiori a m 2.70.

Le modifiche degli orizzontamenti dei solai, fatta salva l'altezza di m 2.70, non comporta variazione volumetrica.

Sono escluse dai conteggi volumetrici e di SI, le autorimesse interrato, e quelle fuori terra fino al raggiungimento dello standard 1 mq ogni 10 mc.

La concessione ad edificare viene rilasciata previa impegnativa di utilizzazione ( parziale o totale ) della densità edilizia onde evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.

Nei locali abitativi sono ammessi soppalchi in misura massima di 1/3 della Su, purché l'altezza netta al di sopra e al di sotto degli impianti non risulti inferiore a m 2.40; la volumetria relativa verrà computata in base all'altezza risultante totale.

Nei locali ad uso non abitativo ( negozi, uffici, ecc. ) sono ammessi soppalchi in misura di 1/3 della Su, purché l'altezza massima in luoghi con presenza non continuativa di persone non sia inferiore a m 2.20. Viene conteggiata la sommatoria delle superfici utili risultanti.

Le scale esterne ( aperte ) non vengono considerate volume.

I vani accessori aggiunti per adeguamento tecnologico ( locali ascensori, cabine idriche e centrali termiche ) a edifici di costruzione anteriore all'adozione del presente strumento urbanistico, non vanno computati agli effetti volumetrici.

Per le costruzioni esistenti il volume è definito dall'involucro geometrico dell'edificio fuori terra, fatto salvo quanto già stabilito al precedente Art. 9.

Nella zona A è possibile nell'ambito dell'involucro geometrico il recupero dei sottotetti esistenti senza che ne sia valutato il volume anche a fini residenziali con caratteristiche conformi anche ai decreti in materia igienico - sanitaria, **così come specificato al 13° comma dell'art.21/A**

Art. 11 Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

degli articoli precedenti.

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili ( aree od edifici o parti di essi ) è subordinato al rilascio di Concessione o autorizzazione a norma dell'Art. 48 L.R. 56/77;

Non sono necessarie né Concessione né Autorizzazione:

- per mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e/o degli strumenti esecutivi;
- per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- per l'impianto la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione (compresa la manutenzione straordinaria) l'A.C. può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal P.R.G. senza ricorrere a PP; la rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di P.R.G., variazioni nel limite di m 2.00 per lato.

Le strade pubbliche, le strade vicinali, consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di P.R.G., dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza di m 6.00 più eventuali marciapiedi e banchine.

La mezzzeria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta rettifica dell'asse viario.

Agli incroci stradali ogni costruzione, comprese le recinzioni, deve presentare uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente gli altri lati adiacenti di m 3.00 ciascuno.

Larghezza minima delle sedi stradali private all'interno delle lottizzazioni m 6.00; dovranno essere comunque previsti percorsi pedonali protetti.

I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 3.00 o a confine se muniti di apparecchiature con comando a distanza, solo nel caso di accertata impossibilità all'arretramento.

Per edifici a cortina, sia su strada che anche interni a cortili e non prospicienti su strade o spazi pubblici, la ricostruzione a seguito di demolizione immediatamente precedente è consentita (zona B1), purché nel rispetto della volumetria e della dimensione planimetrica preesistente e

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

finalizzata alla ricostruzione della cortina, può essere sempre effettuata anche in deroga alle norme di zona.

Quando per effetto dell'esecuzione del P.R.G. anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un disordine all'ambiente urbano, è facoltà dell'A.C. imporre ai proprietari di sistemare le fronti secondo progetto da approvarsi.

L'A.C. potrà, ingiungendo l'esecuzione della sistemazione, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori; in caso di rifiuto o mancato impegno, l'A.C. procederà secondo legge.

Chi costruisce in arretramento dal filo stradale lasciando in vista frontespizi nudi di edifici esistenti, deve provvedere, con progetto da sottoporre a regolare approvazione, alla sistemazione decorosa degli stessi.

L'arretramento in cortine continue esistenti sarà consentito solo per edifici o gruppo di edifici che prospettino su strada per almeno 15.00 metri; l'arretramento - se consentito - avrà in ogni caso una profondità minima di m 3.00 dal limite stradale, salvo diversa prescrizione in Zona.

Tutte le fronti degli edifici, sia esterne che interne ( su spazi pubblici e su spazi privati ) dovranno avere uguale decoro: pertanto tutti i progetti saranno corredati da grafici illustranti ogni prospetto.

Lungo le strade, le piantumazioni private dovranno avere adeguata distanza dal ciglio stradale in modo da non costituire nocimento alla circolazione a giudizio della A.C. e non abbiano rami sporgenti sull'asse viario; sono fatte salve le norme di cui al D.M. 1404/1968 e all'Art. 27 della L.R. 56/1977.

Art. 12            Eccezioni al limite di edificabilità.

Eccezioni al limite di distanza tra fabbricati.

Negli edifici esistenti unifamiliari - residenziali ( esclusi quelli ricadenti in Zona A ) alla data di entrata in vigore del P.R.G. e non vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39 e fatto salvo quanto previsto dalle presenti Norme, è concesso di superare il limite di edificabilità relativamente agli indici di densità fondiaria e di copertura, per costruire e adeguare i servizi igienici ed i locali indispensabili, entro la superficie massima lorda di mq 25.00 per alloggio.

In tutte le zone di P.R.G., al fine di dotare gli edifici residenziali esistenti di autorimesse



mancanti e insufficienti, è data la possibilità di realizzare almeno un'autorimessa per un'autovettura per ogni alloggio, in deroga all'indice di copertura di zona; l'edificazione di detti manufatti è da realizzare in muratura, copertura in tegole con orditura lignea, sull'area di pertinenza degli edifici stessi, ma entro i seguenti limiti:

- indice di copertura finale sull'area: max 0.7 mq / mq;
- superficie finale di autorimessa: max 15.00 mq di superficie utile per alloggio;
- per il raggiungimento dello standard minimo di un garage per alloggio e che lo stesso alloggio ne risulti sprovvisto.

Sono fatte salve, sempre, le norme relative all'altezza dei fabbricati, all'arretramento stradale, alle distanze dai confini, dai fabbricati, salvo quanto espresso nell'Art. 13.

In caso di realizzazione di più posti macchina affiancati, gli stessi devono essere contenuti in un unico manufatto con caratteri architettonici unitari.

Le autorimesse esistenti, purchè debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti Norme di Attuazione.

Per le autorimesse interrate, rispetto al piano di campagna, devono essere rispettate unicamente le norme previste dal VV.FF.

#### Art. 13 Autorimesse ed accessori al servizio delle abitazioni. Recinzioni.

Il presente articolo riguarda le autorimesse e gli accessori a servizio delle abitazioni, sia nuovi fabbricati sia fabbricati esistenti e le recinzioni.

Nel caso di nuova costruzione, è obbligo provvedere all'esecuzione di almeno un'autorimessa per autovettura per ogni alloggio.

Per i fabbricati esistenti e che ne sono privi è ammessa la costruzione di garage a confine di proprietà e con esclusione dal computo della volumetria solo nel caso che:

- a) la dimensione di ciascun posto auto non ecceda i mq 15.00 di superficie utile.

E' possibile quindi all'esterno degli edifici realizzare fuori terra, a confine, autorimesse private e pertinenze ( depositi attrezzi, legnaie, ecc. ) o con soletta piana con altezza netta all'intradosso della copertura di m 2.50, o con soletta a falde con altezza di m 2.20 all'imposta e con altezza



(Geom. Renato Melone)

di m 2.80 all'estradosso del colmo di copertura.

La parte a confine può essere interessata dalla costruzione per non più di m 5.00 di lunghezza, rispettando gli indici di zona relativa alla Sc con eccezione di quanto espresso all'Art. 12.

Autorimesse e pertinenze con dimensioni diverse da quelle suddette possono essere realizzate a confine solo con assenso del confinante.

In ogni caso, salva diversa indicazione di zona ( A e B ) la distanza da strade e spazi pubblici non può essere inferiore a m 5.00, oppure a confine stradale ( 3.00 m dalla mezzeria ) se muniti di apparecchiature con comando automatico a distanza per apertura delle porte, solo nel caso di accertata impossibilità all'arretramento.

b) la costruzione risulti strettamente necessaria al raggiungimento dello standard minimo di un garage per alloggio e che lo stesso alloggio ne risulti sprovvisto;

E' consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra, nei limiti di cui ai precedenti punti a) e b), solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di costruzione interrata.

In caso di realizzazione di più posti macchina affiancati, gli stessi devono essere contenuti in un unico manufatto con caratteri architettonici unitari.

Le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti Norme di Attuazione.

E' consentita l'edificazione di accessori al servizio della residenza, per gli edifici esistenti e con esclusione dal calcolo della volumetria nel caso che:

a - la dimensione di ogni accessorio non superi i mq 10.00 per unità immobiliare, con un'altezza netta media all'intradosso della soletta di copertura di m 2.40, se piana; per le coperture a falde inclinate vale quanto previsto per le autorimesse al presente articolo.

Le distanze tra autorimesse, accessori ed edifici residenziali della stessa proprietà e dello stesso lotto di pertinenza potrà essere pari a m 0.00 o a m 5.00, ed è ammessa l'edificazione a confine di proprietà.

Per le nuove costruzioni residenziali plurifamigliari, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi scoperti privati in misura di uno per alloggio, oltre almeno ad un'autorimessa per alloggio.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

Per nuovi edifici o porzioni di edifici commerciali e direzionali: 15.00 mq di parcheggio privato ogni 100.00 mq di SI dell'edificio; ulteriori 100 mq / 100 mq di Sup. lorda devono essere riservati a parcheggio pubblico, salvo riduzioni Art. 21 L.R. 56/1977.

Per i locali di spettacolo: 1 posto macchina ogni 10 posti a sedere.

Per i nuovi insediamenti a carattere turistico (alberghi) almeno l'80% del numero di camere deve avere il posto macchina.

Per i nuovi insediamenti produttivi ( Zone D ): un posto macchina ogni 5 addetti ( ulteriori parcheggi pubblici secondo quanto previsto dall'Art. 21 L.R. 56/77 ).

Tutti i parcheggi privati dovranno insistere su area privata, essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati in modo d'avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici. Nei singoli lotti residenziali ove avviene nuova costruzione o ricostruzione, deve essere effettuata o integrata una piantumazione con alberi ad alto fusto almeno pari al 10% dell'area verde; il terreno permeabile, nelle zone B1 - B2 - C e C1, deve risultare almeno il 15% del lotto: gli impianti sportivi fissi ( piscine, tennis, ecc .) si considerano come superficie impermeabile.

#### - RECINZIONI -

Nelle Zone residenziali le delimitazioni delle proprietà dovranno essere a siepi o con strutture decorose e trasparenti montate su zoccolo dell'altezza massima di m 0.50 (rivestito in sasso), e con altezza massima totale di m 2.00.

Nelle Zone produttive le delimitazioni delle proprietà a giudizio dell'A.C., potranno essere a schermo opaco, alto non più di 3.00 m sui confini con altra proprietà e come al comma precedente verso spazi pubblici.

Nelle zone produttive dovrà essere posto doppio filare di alberi ad alto fusto per almeno 3/4 della fronte su spazi pubblici.

Nelle zone agricole le recinzioni per delimitare i campi dovranno essere a siepe e/o rete con paletti ancorati al terreno con in muri di cls entroterra: l'altezza massima delle reti è di m 1.70 e dovrà essere posta attenzione a non compromettere le visuali necessarie alla viabilità.

Per le aree interessate da edifici residenziali extragricoli in zona agricola le recinzioni dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente comma 1.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
*(Geom. Renato Melone)*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*

Per i muri di sostegno di terreni in pendenza, è ammessa la realizzazione a confine anche verso strada per un'altezza di m 1.50, rivestito in sasso a spacco. Arretrato di 1.00 m dal predetto muretto di contenimento è possibile realizzare un altro muro di h 1.00 m dal piano finito del precedente per raccordare il dislivello del terreno.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

### TITOLO III. CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

#### Cap. I. CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

##### Art. 14 Generalità.

Per i tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicitarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; essi si possono così elencare:

- a - manutenzione ordinaria;
- b - manutenzione straordinaria;
- c - restauro e risanamento conservativo;
- d - ristrutturazione edilizia;
- e - ristrutturazione urbanistica;
- f - completamento;
- g - nuovo impianto.

N.B. Le descrizioni sotto riportate corrispondono a quelle della Circolare n° 5 del 27/04/1984 che si intendono trascritte per comodità di lettura, **e quindi per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla circolare P. G. R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.**

##### Art. 14/a Manutenzione ordinaria.

" Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (L.R. 56/1977 Art. 13, punto a).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta Concessione né Autorizzazione, ad

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge N°. 1089 / 1939 e della Legge N°. 1497 / 1939.

Nel caso di intervento su edifici interni alla delimitazione dei centri storici oppure classificati di interesse storico o ambientale, va fatta la comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori, precisando le caratteristiche dell'intervento stesso.

L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:

a) per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): pulitura e ritinteggiatura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;

b) per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari;

c) per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;

d) per gli impianti ed apparecchi igienico - sanitari e impianti tecnologici con relative strutture e volumi tecnici (impianti igienico - sanitari, elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): riparazione, sostituzione parziale e adeguamento di impianti e apparecchi igienico - sanitari; riparazione, sostituzione parziale, adeguamento nonché installazione di impianti e delle relative reti purché gli interventi non comportino alterazione dei locali, delle aperture nella facciata, la modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali,

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Perucchini Maria Luisa



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

(Geom. Renato Melone)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Perucchini Maria Luisa

strutture agricole ), commerciale, terziaria e ricettivo - alberghiera, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.

Il Sindaco potrà, entro giorni 15, prescrivere l'osservanza di particolari modalità esecutive.

Art. 14/b Manutenzione Straordinaria.

" Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso " ( L.R. 56/1977 art. 13, punto b ).

Per la realizzazione di interventi di cui sopra, è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in giorni 90 del silenzio - accoglimento sull'istanza qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi N°. 1089 / 1939 e N°. 1497 / 1939.

L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:

a) per le finiture esterne ( intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, e manto di copertura ): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura delle facciate, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura;

b) per gli elementi strutturali ( fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto ): consolidamento rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati: è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;

c) per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti né

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

l'eliminazione o realizzazione di aperture;

d) per i tramezzi e le aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, ne venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni; per quanto concerne edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;

e) per le finiture interne ( tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;

f) per gli impianti e gli apparecchi igienico - sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari;

g) per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici ( impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi ): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale o distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva ( industrie, laboratori artigianali, strutture agricole ), commerciale, terziaria e ricettivo - alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, se necessario, purché non comportino incrementi della superficie utile destinata all'attività.



Art. 14/c

Restauro e risanamento conservativo.

(Geom. Renato Melone)

" Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio " ( L.R. 56/1977 art. 13, punto c ).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo in base alla L.R. N° 94/1982, si devono ritenere soggetti al rilascio di autorizzazione anziché di Concessione, quando riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione in atto.

Per questi ultimi sarà sufficiente la soluzione del silenzio - accoglimento sull'istanza dopo giorni 90, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia comunque relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi N° 1089 / 1939 e N° 1497 / 1939.

Gli interventi di restauro di manufatti devono comunque essere assoggettati ad autorizzazione. Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'Art. 9 della L.R. N°. 56/1977 o definiti di interesse storico - artistico nelle prescrizioni di P.R.G.C., si applica l'Art. 49 ultimo comma della stessa Legge che subordina il rilascio della Concessione o dell'autorizzazione al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni ambientali e culturali.

Il silenzio - accoglimento sull'istanza di autorizzazione è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'Art. 9, mentre è ammesso per gli immobili definiti di interesse storico - artistico dal P.R.G.C., ma non inseriti nei suddetti elenchi.

In quest'ultimo caso, si deve comunque richiedere il parere degli organi competenti per la materia in specifico.

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione nel suo insieme è soggetta a Concessione.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, non è richiesto il rispetto delle altezze minime dei locali e di rapporti aeroilluminanti.

Art. 14/d Ristrutturazione edilizia.

" Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti " ( L.R. 56/1977 Art. 13, punto d ).

Si distinguono, come da Circolare del Presidente G.R. N°. 5/SG/URB: del 27/4/84, due tipi di ristrutturazione edilizia:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A, che si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi;
- Ristrutturazione edilizia di tipo B, che ammette anche variazioni di superficie utile e riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi ( edifici rurali, fienili, ecc. ), a fini abitativi e compatibili con le destinazioni di zona.

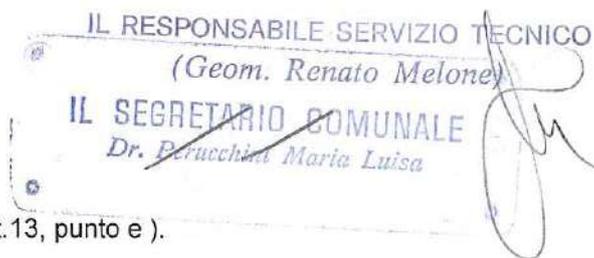
Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, è necessario il rilascio della Concessione.

In applicazione dell'Art. 8 del D.L. 23/1/1982 N°.9, convertito potrà formarsi il silenzio - accoglimento, nei casi e con le modalità previste dal citato articolo.

Se gli interventi di ristrutturazione edilizia comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

Art. 14/e Ristrutturazione Urbanistica.

" Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei



lotti, degli isolati e della rete stradale " ( L.R. 56/1977 Art.13, punto e ).

Tale tipo di intervento è effettuabile soltanto tramite strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 14/f Completamento.

" Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche piano - volumetriche degli edifici " ( L.R. 56/1977 Art. 13, punto f ).

L'intervento edilizio è legato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto secondo le definizioni di cui agli articoli precedenti.

Art. 14/g Nuovo Impianto.

" Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche " ( L.R. 56/1977 Art. 13, punto g ).

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto, è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi siano impegni di dotazione contestualmente agli interventi edilizi.

Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico esecutivo.

Art. 14/h Demolizione.

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

(Geom. Renato Melone)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica Concessione.

Viceversa gli interventi di sola demolizione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi N°. 1089 / 1939 e N°. 1497 / 1939, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a semplice autorizzazione.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio - accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Art. 15 Modifica di destinazione d'uso degli edifici.

1) Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni qualvolta passi, in tutto o in parte, da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente:

- residenza
- residenza rurale
- attività accessorie alla residenza
- residenza temporanea
- rustici
- attività produttive agricole
- attività produttive artigianali ed industriali
- attività terziarie ( commerciali, direzionali, turistiche )
- servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire anche per singole parti di uno stesso immobile.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

A norma dell'Art. 48 della L.R. 56/1977, le modifiche di destinazione d'uso degli immobili sono oggetto di Concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

2) Modifica di destinazione d'uso del suolo.

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
*(Geom. Renato Melone)*  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*

che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo serve per attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione, per i casi in cui non è richiesta concessione edilizia, è disciplinata dagli articoli 48, 54 e 55 della L.R. n. 56/1977, nonché dall'Art.56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

## TITOLO IV. NORME DI ZONA

### Cap. I. AZZONAMENTO

Art. 16 Divisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole del P.R.G.C., è diviso in zone secondo la seguente classificazione:

#### 1 ) Zone pubbliche di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità;
- zone destinate a parcheggi;
- zone a verde pubblico e per attrezzature di interesse collettivo ( F ): istruzione - parco - giochi - sport - interesse comunale in genere.

#### 2 ) Zone a vincolo speciale:

- zone a vincolo per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche;
- zone a verde di rispetto ambientale;
- zone di rispetto cimiteriale;
- zone di rispetto stradale;
- zone di rispetto ferroviario;
- zone di rispetto di elettrodotti di A.T.;
- zone di rispetto dei gasdotti;
- zone di rispetto dei corsi d'acqua e lacuale;
- fasce di rispetto delle captazioni idropotabili;
- zone destinate ad attrezzature speciali.
- zone a vincolo idrogeologico;
- normativa geologica di Piano;
- zona di rispetto dei depuratori fognari;

#### 3 ) Zone residenziali:

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

- centro storico ( A );
- zone residenziali già edificate da mantenere allo stato di fatto ( B1 );
- zone residenziali di completamento ( B2 );
- zone residenziali di espansione ( C );
- zone residenziali di espansione a bassa densità edificatoria ( C1 );
- zone di completamento e di nuovo impianto a destinazione turistica ( B3 )
- zone a verde privato vincolato ( VP );

4 ) Zone produttive:

- zone artigianali ed industriali ( D1 - D2 );
- zone commerciali ( G );
- zone agricole ( E ) - Serre - zone boschive (EB);

**Cap. II. ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

Art.17            Zone destinate alla viabilità.

L'organizzazione viaria stabilita dal P.R.G. è precisata nelle planimetrie generali del Piano in scala 1: 2000.

L'indicazione grafica delle strade, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Sono ammesse **lievi** variazioni di tracciato, purché non alteranti, nelle zone interessate, le quantità di superfici per edificare o per attrezzature.

Agli effetti delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali ( Ds ), la larghezza teorica delle strade va calcolata tenendo come asse le mezzerie esistenti, salvo le rettifiche previste dal P.R.G.C..

Per le strade esistenti di calibro inferiore a m 6.00 la larghezza teorica dovrà essere valutata pari a m 6.00 considerando m 3.00 per parte rispetto all'attuale mezzeria.

Gli edifici inclusi nelle zone A, salvo diverse disposizioni definite in Piano di Recupero, dovranno conservare gli allineamenti stradali preesistenti.



I nuovi tronchi stradali, ovvero i tronchi stradali preesistenti di cui il Piano prevede la rettifica, dovranno rispettare ( laddove indicate ) le seguenti dimensioni e sono così classificati:

- A ) Autostrade con funzione nazionale e regionale.
- B ) Strade principali, con funzione prevalentemente regionale.
- C ) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; larghezza minima della sede stradale m 7.50, oltre eventuali marciapiedi da definire in sede di progettazione esecutiva.
- D ) Strade secondarie, con funzione urbana; larghezza minima della sede stradale m 6.00, oltre eventuali marciapiedi da definire in sede di progettazione esecutiva.
- E ) Strade secondarie, con funzione prevalentemente agricola o residenziale; larghezza minima della sezione stradale m 6.00.

Le distanze dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., a partire dal ciglio della sede stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- strade tipo A: m 60.00
- strade tipo B: m 40.00
- strade tipo C: m 30.00
- strade tipo D: m 20.00
- strade tipo E: m 5.00

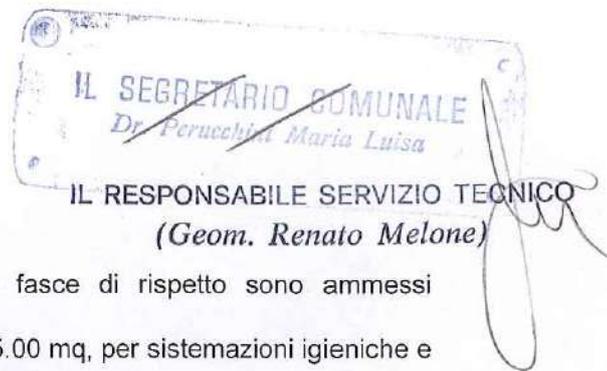
La larghezza teorica determina l'allineamento delle recinzioni che in ogni caso dovranno rispettare il tracciato viario indicato nelle tavole di P.R.G.C., salvo eventuali ulteriori arretramenti indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale sentita la Commissione Edilizia, in sede di assegnazione dei punti fissi.

Tale arretramento non può superare la profondità di m 3.00.

Su tutte le strade, i cancelli o la chiusura degli ingressi carrai devono essere arretrati dal ciglio stradale almeno di m 3.00 o secondo quanto espresso all'art. 11 e la recinzione deve essere raccordata secondo un'opportuna angolazione su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria, sono riportati nelle tavole di P.R.G.C..

In sede di progettazione della rete stradale, possono essere previsti altri nuovi parcheggi nelle



aree di rispetto stradale.

Gli edifici **rurali**, ad uso residenziale, ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi all'aumento del 20% di volume esistente e comunque di 25.00 mq, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Art. 18            Zone destinate a parcheggi.

Oltre agli standards di parcheggio pubblico previsti nel PRGC nella misura di mq 2,5/abitante, nelle costruzioni oggetto della concessione si dovranno prevedere parcheggi privati a servizio delle costruzioni residenziali ( in ottemperanza all'Art. 41 sexties, L.U. n. 1150/1942 ) almeno pari a 1 mq ogni 10.00 mc, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Per le unità immobiliari adibite ad attività commerciali ( con riferimento all'Art. 21 della L.R. 56/1977 ), la dotazione minima di standards funzionali agli stessi, destinata a parcheggi, verde, attrezzature varie, centri e servizi sociali, non dovrà essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento.

Di tale area almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

Negli insediamenti produttivi ( sempre con riferimento all'Art. 21 della L.R. 56/1977 ), la dotazione minima di standards funzionali agli stessi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie, non dovrà essere inferiore al 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti.

Per quanto sopra disposto valgono le disposizioni integrative dell'art. 13 delle presenti norme.

Nelle aree destinate a standards previsti per gli insediamenti commerciali, direzionali e produttivi, dovrà essere garantito, con atto di vincolo, la destinazione pubblica delle aree e delle attrezzature. In sede di P.d.R. per le aree ( della zona A ) per interventi sia residenziali sia commerciali in genere è possibile la monetizzazione degli standard qualora non fosse possibile reperirli nell'area d'intervento.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

Art. 19 Zone a verde pubblico e per attrezzature di interesse collettivo (F)

Queste zone sono destinate sia alla creazione dei parchi urbani e di quartiere, sia alle attrezzature urbane di interesse collettivo.

Queste ultime comprendono:

attrezzature urbane comuni relative all'istruzione, centri civici, sociali, culturali, sanitari, religiosi, amministrativi e per pubblici servizi; impianti ricreativi, sportivi, culturali, destinati al gioco allo sport e al tempo libero. Tutti questi interventi nuovi ed esistenti possono insistere sia su area pubblica sia su area privata, possono anche essere a gestione privata, ma con finalità di interesse pubblico.

Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia.

Per i nuovi interventi si applicano i seguenti indici:

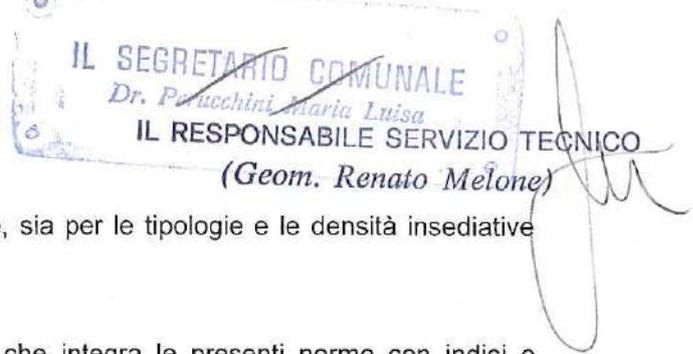
If - Indice di densità fondiaria		1.5 mc/mq
H - Altezza massima	m	9.50
Rc - Rapporto massimo di copertura		1/3
Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato		1/1
Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti		1/1
RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato		1/2
RC - Per interventi pubblici su aree pubbliche		0
Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	5.00
Dc - Per interventi pubblici su aree pubbliche		Codice Civile
Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	5.00
Ds - Per interventi pubblici su aree pubbliche		0

L'utilizzazione specifica delle singole aree e le relative modalità di intervento verranno individuate in sede di eventuale S.U.E..

Cap. III. ZONE RESIDENZIALI

Art. 20 Determinazione delle zone.

Il territorio comunale è distinto in zone, con caratteristiche specifiche, sia per le destinazioni



d'uso, sia per l'esistenza di situazioni omogenee, sia per le tipologie e le densità insediative esistenti previste.

Per ogni tipo di zona è compilata una tabella che integra le presenti norme con indici e parametri.

Zona A: Zona di carattere storico, artistico, ambientale, individuata ai sensi dell'Art. 24 L.R. n. 56/77.

E' costituita dalla struttura urbana individuata come centro storico, caratterizzata da isolati contenenti edifici di costruzione remota o di particolare valore artistico ed ambientale.

E' anche costituita da aree o tipologie isolate di valore storico, artistico o ambientale o paesistico, che risultano individuate in planimetria.

Tutte le zone A sono " zona di recupero " ai sensi degli Artt. 12 e 41/bis L.R. n. 56/77.

Zona B: Zone residenziali edificate e dotate delle opere di urbanizzazione primaria, che vengono considerate sature e da mantenere allo stato di fatto.

Zona B2 - Zona C: Zone residenziali destinate alla nuova edificazione, che comprendono:

B2 - Aree di completamento, all'interno o al margine della zona B, con dimensioni ridotte.

- Aree di espansione ( C ).

- Zona di espansione a bassa densità edificatoria ( C1 ).

Zona B3: Aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione turistica.

N.B. Qualora un terreno facente parte di un'unica proprietà fosse classificato in diverse zone di P.R.G. è ammesso che il Sindaco, su istanza di Concessione Edilizia singola, consenta su tale terreno che le costruzioni oltrepassino in modesta misura i confini di zona - con eccezione della zona F - nel rispetto degli altri parametri di cui ai successivi Artt. 22 - 23 - 24.

#### Art. 21            Zone residenziali.

Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza.

Sono ammessi gli esercizi commerciali entro i limiti fissati dal Piano Commerciale in vigore pro tempore, uffici e studi professionali, attrezzature turistico - ricettive ( escluse le attività ad esercizio alberghiero e a residence già in essere ) nonché attività di uso o di interesse

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

collettivo e laboratori per l'artigianato di servizio purché non dannoso o molesto.

Da tali zone sono esclusi:

depositi o magazzini di merce all'ingrosso e di materiali infiammabili o nocivi, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo, laboratori per l'artigianato di servizio qualora risulti dannoso o molesto, supermercati e grandi magazzini al di sopra di mq 400 di superficie di vendita, macelli, stalle, ricoveri di animali ed ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco, risulti incompatibile con il carattere residenziale delle zone.

Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni, ma unicamente con edifici residenziali o ad essi assimilabili nel rispetto degli indici di zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le ripartizioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 - 70 decibel.

Le zone residenziali si dividono in zona del Centro storico ( A ), zone residenziali già edificate da mantenere allo stato di fatto ( B1 ), di completamento ( B2 ), di espansione ( C ), di espansione a bassa densità edificatoria ( C1 ), di verde privato vincolato (VP).

Art. 21/a Centro storico ( A ).

**Le aree dei centri storici sono normate ai sensi dell'art. 24 della L. R. n° 56/77 e s.m.i. .**

La destinazione d'uso delle Zone A è quella prevista dal precedente articolo e si attua attraverso Piani di Recupero o concessione singola.

I Piani di Recupero possono essere realizzati secondo le indicazioni della tavola 1: 1000. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, purché compatibili con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio, fatti salvi gli oneri di urbanizzazione relativi da corrispondere; residenza e relativi servizi comprende: abitazioni e loro locali accessori; servizi pubblici; attrezzature sociali, assistenziali, religiose, culturali, ricreative, ricettive, sportive, uffici, studi professionali; commercio al minuto, commercio all'ingrosso quando non implichi transito di mezzi di trasporto

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

pesante, artigianato di servizio alla residenza non nocivo o molesto o inquinante, attività agricole preesistenti e non nocive o moleste o inquinanti.

Destinazioni diverse da quella residenziale potranno essere consentite soltanto ai primi 2 piani fuori terra, oltre agli interrati o seminterrati.

Sono autorizzabili con concessione singola ed ammessi nelle Zone di Recupero ( come da Art. 41 bis L.R. 56/77 ) gli interventi dei tipi a), b), c) e d), definiti nell'Art. 13 del Titolo III della Legge Regionale 56/77, e quelli di demolizione ( laddove indicati nell'allegata Tavola 1: 1000 centro storico ).

La ristrutturazione urbanistica ( lettera e ) **così come definita in cartografia scala 1 : 1.000** è ammessa in presenza di S.U.E di iniziativa pubblica.

In attesa della formazione del Piano di Recupero, laddove proposto da Enti Pubblici o da Privati, sono ammessi i soli interventi dei tipi a), b) e c).

Nel caso di Piani di Recupero, si applicano i seguenti indici ai soli lotti oggetto di demolizione e ricostruzione **così come definiti in cartografia scala 1 : 1.000**.

If - Indice di densità fondiaria. Pari all'esistente e comunque non oltre mc/mq 2.00.

H - Altezza massima delle costruzioni m 9.50.

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato esistente. Pari all'esistente in caso di demolizione e ricostruzione 1/1.

Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1.

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/2 oppure a confine.

Dc - Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà m 5.00 oppure a confine.

Ds - Distanza minima dei fabbricati dalle strade pari all'allineamento esistente oppure secondo le previsioni dal Piano di Recupero, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

I Piani di recupero non possono comunque prevedere volumetrie superiori a quelle esistenti, con esclusione delle superfettazioni e dei volumi per i quali è prevista la demolizione.

E' ammessa la trasformazione a residenza di casseri in quantità pari a quella di superficie da demolire contestualmente, esistenti sulle aree sottoposte al piano stesso, nel rispetto degli indici di zona, di altezza e di distanza.

Nel caso di ristrutturazione edilizia e **ampliamento come indicato in cartografia tav. (8)**

**scala 1: 1000** a concessione singola è ammesso un incremento " una tantum " ai sensi del successivo Art. 48 ( Ampliamento dei fabbricati esistenti in zona A ).

Negli interventi su costruzioni esistenti dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici esistenti ( tipo di intonaco, dimensione delle aperture, tipo di serramenti, contorni e chiusure, materiali di copertura, logge e balconi, gronde, etc. ).

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione del tipo A non è richiesto il rispetto delle altezze minime dei locali e dei rapporti aerolluminanti.

E' possibile ottenere l'utilizzo del piano sottotetto, sia sullo stato esistente, sia con interventi che modificano i solai sottostanti. Non è inoltre computato ai fini volumetrici come ampliamento rimanendo all'interno della forma geometrica esistente.

Il Piano indica, in apposito allegato, ( tav Centro Storico ), i diversi tipi di interventi ammessi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, devono essere eseguiti mediante uso di tecniche e materiali tradizionali quali:

- a ) copertura a falda in cotto;
- b ) intonaci dipinti a fresco o colorati in pasta a base di terre;
- c ) davanzali e soglie in pietra boccia data degli spessori e dei tipi tradizionalmente usati nella zona quali: beole, serizzi, etc.;
- d ) murature in pietrame e cotto a vista dei tipi esistenti nella zona.

In particolare sono da escludere:

- rivestimenti murali plastici;
- infissi in lega leggera;
- avvolgibili in legno o plastica;
- zoccolatura o rivestimento in marmo levigato ed in ceramica;
- intonacatura di murature in pietrame o cotto esistenti;
- alterazioni di sagome e materiali tradizionali ivi comprese le murature sagomate ed intonacate;
- controsoffittatura di androni e portici laddove esistono volte;
- chiusura di portici e logge realizzata mediante infissi a vetri a filo facciata; in caso di

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

ristrutturazione di fienili, rustici o simili, purché siano rispettati i punti a ), b ), c ), precedenti.

- qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruzione elementi o materiali sopra esclusi, è prescritto l'adeguamento degli interventi alle presenti norme anche mediante sostituzione o correzione delle parti alterate ( es. eliminazione di balconi di recente costruzione, sostituzione di coperture atipiche, etc. );

- qualora i materiali e manufatti impiegati negli interventi non siano assolutamente identici a quelli preesistenti, devono essere documentati mediante campionature corrispondenti al grado ed ai colori che si intendono impiegare.

Dette campionature devono essere esaminate ed approvate dal Comune contestualmente al progetto.

In particolare i tipi di intervento previsti all'Art. 14 del Titolo III, indicati nella Tavola di dettaglio dei Centri Storici e che dovranno seguire le prescrizioni generali sopra indicate nonché quelle particolari previste dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27 Aprile 1984, a cura dell'Assessorato Ambiente, Energia e Urbanistica " Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'Art. 13 della L.R. 5 Dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni ", sono i seguenti:

Interventi tipo a )

E' ammesso in tutti gli edifici.

Intervento tipo b )

E' ammesso in tutti gli edifici, secondo le modalità generali e particolari sopra indicate.

Per gli edifici per i quali è prescritto il ripristino delle facciate, l'autorizzazione è rilasciata a condizione che vengano eliminati elementi architettonici e materiali che hanno nel tempo alterato l'originario aspetto.

Ad esempio dovranno essere eliminate tapparelle, rivestimenti plastici e in lastre di pietra e marmi, coperture non in coppi, balconi di nuova costruzione etc., e dovranno essere riportate le aperture e le finiture come quelle preesistenti.

Intervento tipo c )

Si intendono in questa categoria operazioni che tendono soprattutto alla conservazione e valorizzazione delle strutture originarie e delle caratteristiche esterne.



*(Geom. Renato Melone)*

Sono ammessi pertanto interventi di consolidamento statico e adeguamento funzionale - tecnologico, ma con conservazione sostanziale delle parti strutturali dell'edificio e con mantenimento integrale delle facciate nei loro elementi storico - architettonici e nei materiali esistenti.

In caso di completamento di parti mancanti o di eliminazione di aggiunte estranee o manomissioni, dovranno comunque essere utilizzate le prescrizioni generali di cui al presente articolo.

Si distinguono ( come definito nella sopracitata Circolare ) due tipi di intervento.

- il RISANAMENTO CONSERVATIVO finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impegno di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico - artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/1977, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessari modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio;

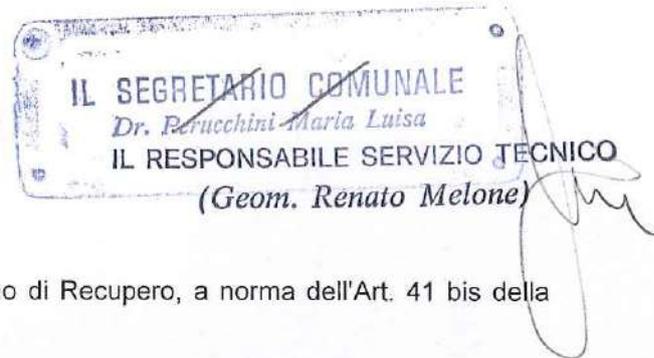
- il RESTAURO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono eseguirsi con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Intervento tipo d )

Come da Art. 14/d delle norme di attuazione, si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia: A e B).

Nel caso di ristrutturazione edilizia di tipo A, non è richiesto il rispetto delle altezze minime dei locali e dei rapporti aeroilluminanti.



Intervento tipo e)

E' ammesso soltanto previa formazione di Piano di Recupero, a norma dell'Art. 41 bis della L.R. n. 56/1977.

Demolizione

E' ammessa soltanto per gli edifici indicati nella Tavola di dettaglio dei Centri Storici.

Per tali edifici non sono ammessi altri tipi di intervento e non è previsto il recupero della volumetria.

Art. 21/b Zone residenziali edificate di tipo ( B1 ).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 21 delle presenti Norme di attuazione. In queste zone non è ammessa la nuova edificazione, ad esclusione delle autorimesse e servizi accessori, ma solo l'ampliamento.

In queste zone il P.R.G.C. si attua per intervento diretto oppure attraverso strumento urbanistico esecutivo, ( PdR ) applicando i seguenti indici:

If - Indice fondiario 1.5 mc/mq

H - Altezza massima m 9.50 al colmo ( vedi definizione H )

Rc - Rapporto massimo di copertura 1/2

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1

Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1, tra edifici e autorimesse di H netta inf. a m 2.50 nella stessa proprietà m 5.00

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1 : 2

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00

E' fatta salva la possibilità di demolizione e ricostruzione pari al volume o alla SI esistente.

E' previsto l'ampliamento delle abitazioni nel rispetto dell'indice di zona, per consentire il miglioramento degli impianti igienico - sanitari o il miglioramento funzionale delle stesse subordinate al rispetto degli indici di copertura, di altezza, di distanza previsti nelle zone:

1) edifici uni e bifamiliari fino a due piani fuori terra, 20% del volume esistente; è comunque ammesso l'ampliamento di 25.00 mq per edificio;

2) edifici uni e plurifamiliari da 3 piani fuori terra 5% del volume esistente per volumi tecnici ed

accessori.

3) adeguamento di edifici esistenti anche con strutture verticali esterne per portatori di handicap in zone A e B conformemente a quanto previsto dalla Legge n°. 13/89.

Art. 21/c Zone residenziali di completamento ( B2 ).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 21 delle presenti Norme di Attuazione.

In queste zone il P.R.G.C. si attua per intervento edilizio diretto oppure attraverso strumento urbanistico esecutivo, applicando i seguenti indici:

H - Altezza massima m 9.50 ( 3 piani f.t. )

Rc - Rapporto massimo di copertura 1/3

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1

Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1, tra edifici e autorimesse di H netta inferiore a m 2.50 nella stessa proprietà m 5.00

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1 : 2

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00

Ds - Distanza minima del fabbricato dal filo stradale m 5.00

If - Densità fondiaria in caso di intervento diretto: 0.8 mc/mq in caso di S.U.E. o Concessione Convenzionata, la If è calcolata sull'lt.

Art. 21/d Zone residenziali di espansione ( C ).

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'Art. 21 delle presenti Norme di Attuazione.

In assenza, anche parziale, o in caso di insufficienza di opere di urbanizzazione primaria, è richiesta la formazione di un piano urbanistico esecutivo preventivo, esteso all'intera zona.

Gli eventuali movimenti di terra dovranno essere indicati nella domanda di concessione edilizia, non potranno provocare cambiamenti di quote lungo il perimetro del lotto e dovranno evitare, per quanto possibile, muri di sostegno.

In queste zone il P.R.G.C. si attua con i seguenti indici:

If - Indice di densità fondiaria, per intervento diretto 0.8 mc/mq;

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

It - Indice di densità territoriale, in caso di strumento urbanistico. preventivo 0.8 mc/mq;

Rc - Rapporto massimo di copertura 1/3;

H - Altezza massima m 7.00;

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1;

Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1;

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/2;

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00;

Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade m 5.00.

Art. 21/e Zone residenziali di espansione a bassa densità edificatoria ( C1 ).

In queste zone il P.R.G.C. prevede interventi di nuova edificazione previa formazione di piano urbanistico esecutivo convenzionato.

Gli eventuali movimenti di terra dovranno essere indicati nella domanda di concessione edilizia, non potranno provocare cambiamenti di quote tali da snaturare la natura del terreno e si dovranno evitare per quanto possibile, muri di sostegno.

In queste zone il P.R.G.C. si attua con i seguenti indici:

If - Indice di densità fondiaria e territoriale 0.4 mc/mq;

Rc - Rapporto massimo di copertura 1/4

H - Altezza massima m 7.00

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1;

Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1;

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/2;

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00;

Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade m 5.00.

Art. 21/f Zone di completamento e di nuovo impianto a destinazione turistica (B3).

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività turistiche.

Nelle zone B3 sono consentiti:

a ) costruzioni adibite ad albergo, hotel, residence, ecc..



b ) ristoranti – bar.

c ) costruzioni ed attrezzature connesse con le attività ricettive e turistiche.

d ) residenza per il custode e il direttore nella misura di 100 mq di Sup. utile cadauno.

Gli indici che si applicano in tali zone sono:

If - Indice di densità fondiaria 2.00 mc/mq;

H - Altezza massima m **10.50**;

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1;

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/1;

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00;

E' prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione con mantenimento del volume esistente ma con le prescrizioni di cui al successivo Art. 49 .

Per i nuovi interventi predisposti con S.U.E. sull'intera area perimetrata in P.R.G., il Rc è di  $\frac{1}{4}$ , l'indice fondiario ( If ) è 0,4 mc/mq, l'altezza massima H 9,50; vale il rispetto di tutti gli altri indici previsti di cui sopra.

Art. 21/g                      Zone a verde privato vincolato ( VP ).

La destinazione d'uso di tali zone è prevalentemente quella residenziale con le relative pertinenze funzionali; sono inoltre ammesse le attrezzature turistiche e ricettive, locali per attività culturali e ricreative, servizi e attrezzature comuni, locali per l'esercizio delle arti e professioni, attrezzature sanitario-ricettive, pensionati, convitti, case di cura, etc.

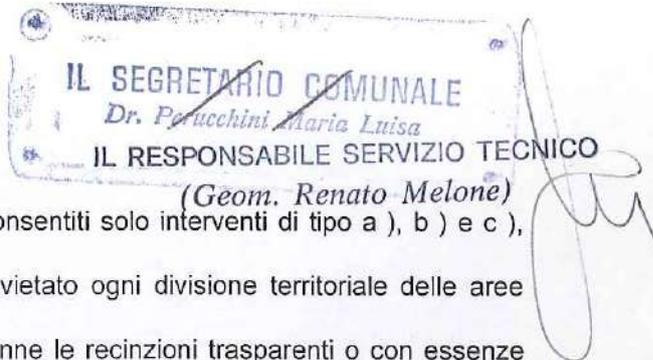
Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente; sono pertanto vietati gli abbattimenti di essenze d'alto fuso e cespugli di pregio botanico, salvo le sostituzioni al termine del ciclo vegetativo.

Occorre comunque anche in questi casi fare richiesta al Comune nei termini di una normale pratica edilizia.

In queste zone il volume è pari a quello esistente, salvo quanto previsto all'Art. 50 delle presenti Norme di Attuazione.

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 7.50

Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade m 10.00



Per gli edifici contornati da linea grecata, sono consentiti solo interventi di tipo a ), b ) e c ), come definiti nei vari Articoli del TITOLO III. E' vietato ogni divisione territoriale delle aree libere con strutture fisse all'interno delle aree, tranne le recinzioni trasparenti o con essenze arboree e le divisioni millesimali ai soli fini condominiali.

#### Capo IV            ZONE PRODUTTIVE

##### Art. 22            Zone artigianali ed industriali ( D ).

Le zone artigianali ed industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva.

Esse sono distinte in:

D1 - Aree per impianti esistenti, dimensionati in modo da consentire il loro ampliamento ed eventuale riordino.

D2 - Aree per nuovi impianti o per il trasferimento di attività esistenti in zona impropria.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi e vendita all'ingrosso di qualunque genere e al dettaglio dei soli generi strumentali previsti dal Piano Commerciale in vigore, **prodotto e legato alla stessa attività produttiva in atto**; silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di residenze di servizio nella misura di due unità per ciascun impianto e per una superficie lorda massima di mq 250 **complessivi, per attività produttive con superficie non inferiore a 500 mq.** Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Responsabile di Igiene Pubblica in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto dei Regolamenti igienico-sanitari e delle Leggi vigenti ( in particolare la Legge n°. 319 / 1976 ). Nelle aree di nuovo impianto o in quelle in cui è previsto il " riordino " completo dell'area con interventi di ristrutturazione generali, è prescritto nel S.U.E. che potrà comprendere anche le aree di rispetto stradale: le stesse comunque dovranno restare inedificate a tutti gli effetti e



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

opportunamente piantumate con alberatura ad alto fusto.

Zona D1

**SUL - 1,2 mq/mq di S.f.;**

RC: - 0.5 mq/mq;

- gli ampliamenti possono superare questo indice, ma nella misura limite del 30% dell'area coperta esistente, con il massimo di 200 mq;
- non vengono conteggiate le aree dei servizi sociali e tecnici fino al 10% dell'area coperta;

Dc - Ds:- dai confini;  $\geq 1/2 H$ , minimo 5.00 m;

- bassi fabbricati: a confine;
- dagli edifici: minimo 10.00 m;
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo m 10;
- dal ciglio stradale: minimo m 10.00.

Altezze:- m 8.00 max.

S.U.E.: - sono possibili interventi con S.U.E. ed in tal caso si applicano le norme della zona D2.

Zona D2 Interventi: - nuova edificazione subordinata a S.U.E.

**SUL - 1 mq/mq di S. f.;**

RC: - max 0.60 mq/mq;

- primo insediamento:  $\geq 0.10$  mq/mq;
- non vengono conteggiate le aree dei servizi sociali e tecnici fino al 10% dell'area coperta.

Dc - Ds:- dai confini:  $\geq 1/2 H$ , minimo m 5.00;

- bassi fabbricati: a confine;
- dagli edifici:  $D = H$ , minimo 10.00 m;
- tra pareti di uno stesso edificio di cui una finestrata: minimo m 10.00;
- dal ciglio stradale: minimo 10.00 m.

Altezze:- max **10.00** m.

Art. 23 Zone commerciali ( G ).

Zona G: zona destinata ad attrezzature commerciali all'ingrosso e al minuto anche con autorizzazione regionale.

E' consentita la realizzazione di strutture per qualsiasi tipo di attività commerciale con autorizzazione comunale e/o autorizzazione regionale secondo quanto previsto dalla L.R. n. 56/77.

Nelle aree di nuova edificazione è prescritto l'obbligo dello strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) che potrà computare ai soli effetti del rapporto di copertura le aree in fascia di rispetto, specificando che comunque le stesse dovranno restare inedificate a tutti gli effetti ed opportunamente piantumate con alberatura di alto fusto.

Inoltre è ammessa la realizzazione di residenza a servizio **dell'attività** nella misura di due unità per una superficie lorda massima di mq 250 **complessivi** per ciascun impianto **commerciale con superficie non inferiore a 500 mq.**

Devono essere previsti parcheggi ad uso pubblico e privato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 56/77.

In queste zone il P.R.G.C. si attua applicando i seguenti indici:

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria, calcolata sulla superficie fondiaria al netto delle aree destinate a standard mq/mq 0.60; per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C., che raggiungono o superano l'indice prescritto, è ammesso " una tantum " l'incremento del 10% della superficie utile.

H - Altezza massima, misurata all'estradosso, escluso i volumi tecnici, m 8.50;

Rc - Rapporto massimo di copertura, al netto delle aree destinate a standard **50%**;

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00;

Ds - Distanza minima del fabbricato. Valgono le distanze indicate all'Art. 18 con un minimo di m 10.00.

Art. 24 Zone rurali ( E ) e boschive ( EB ).

Le zone rurali e boschive non soggette a vincolo della L. 431/85 sono destinate all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura e la silvicoltura, nel rispetto, in particolare,



delle norme di cui agli Art. 25 e 30 della L.R. n° 56/1977.

In tali zone sono consentite:

- a ) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura; fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc., e abitazioni per gli addetti, con i requisiti di cui all'Art. 25 della L.R. n° 56/1977;
- b ) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prodotti propri.

Non sono da considerarsi tra le attività agricole, gli allevamenti a carattere industriale.

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria, utilizzabile esclusivamente per la costruzione di fabbricati al servizio dell'agricoltura, con esclusione di abitazioni; utilizzabile anche per le costruzioni aperte, misurate dal filo esterno della struttura di sostegno mq/mq 0.05

If - Indice di densità fondiaria:

- terreni a colture orticole mc/mq 0.05;
- terreni a colture legnose specializzate mc/mq 0.03;
- terreni a seminativo ed a prato mc/mq 0.02;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno mc/mq 0.01.

Sia nelle aree agricole che in quelle censite a bosco, sono ammessi ampliamenti alle abitazioni esistenti anche non ai fini della conduzione agricola, nella misura del 20% del volume esistente, e comunque di mq 25.00 min. utili per ogni abitazione. H max 2 piani fuori terra.

H - Altezza massima m 10.00 al colmo per costruzione di volumi tecnici, silos, etc.

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 2/1

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/1

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00

Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade. Valgono i distacchi previsti dal D.M. 1/4/1968 e quelli riportati all'Art. 18 delle presenti Norme di Attuazione.

In caso di costruzioni non fisse al servizio dell'azienda agricola ( tunnels, coperture stagionali, etc. ) è ammessa una distanza fino a m 1.50 dai fili stradali per le sole strade interne a carattere privato.

E' ammesso il riutilizzo degli edifici rustici esistenti anche per usi residenziali, con l'aumento del volume esistente di 50 mc per gli adeguamenti funzionali anche per i non agricoltori.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria con autorizzazione, gli altri interventi con singola concessione. Interventi di nuova costruzione d'impianto per la lavorazione e/o lo stoccaggio di prodotti agricoli sono soggetti alla preventiva formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La concessione per nuovi interventi a destinazione residenziale ammessi nelle aree in oggetto può essere ottenuta unicamente dai seguenti soggetti: imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Nell'eventualità di nuova costruzione di stalle ed attrezzature connesse dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere separate dagli edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a metri 10.00 elevati a metri 20.00 in caso di porcilaie;
- le concimaie, i pozzi neri ed i pozzetti per la raccolta delle deiezioni animali ed in genere tutti i depositi dei materiali di rifiuto, debbono essere posti a non meno di 50.00 metri dai serbatoi d'acqua potabile e a distanza non inferiore ai 20.00 metri dalle abitazioni;
- in caso di nuovi allevamenti, stalle ed attrezzature connesse, non potranno costruirsi a distanza inferiore di metri 100.00 misurati radialmente dal limite delle aree urbane (azzonamento cartografico).

Non è ammessa la costruzione di edifici per lo stoccaggio e/o la lavorazione di prodotti agricoli non provenienti dalla coltivazione dei fondi dell'Azienda richiedente o di Aziende analoghe site nel territorio comunale o in quello di Comuni limitrofi; non è inoltre ammessa l'edificazione di attrezzature per l'allevamento industriale, fatte salve quelle esistenti.

Per allevamento non a scala industriale è da intendersi una attività qualsiasi del ramo agricolo che tragga almeno il 40% dei prodotti necessari alla conduzione dell'attività predetta dalla coltivazione dei terreni asserviti all'Azienda stessa.

Nel caso di cessazione dell'attività agricola o delle altre attività produttive e/o commerciali ammesse per ragioni non contemplate dal disposto dell'Art. 25, comma VIII, della L.R. n°56/77

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*



IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
*(Geom. Renato Melone)*

e s.m. ed i., le strutture dismesse, dopo che il Consiglio Comunale avrà esaminate e ritenuto valide le motivazioni adottate dagli interessati, potranno essere classificate come " Aree **improprie in zona agricola** " tramite delibera del Consiglio Comunale stesso senza che il fatto comporti il ricorso alle procedure di Variante di Piano.

Le strutture e gli impianti necessari per esercitare attività nel campo dell'agriturismo saranno ammesse unicamente in interventi di recupero delle strutture agricole esistenti.

- SERRE -

Premesso che con il termine di serre si indicano quelle strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a permettere lo svolgimento di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni microclimatiche non garantibili in ogni momento dell'anno, per " serre fisse " ( serre ) si intendono quelle strutture dotate di opere di fondazione o di manufatti di ancoraggio al terreno e/o di appoggio ( muri, cordoli, plinti, platee, ecc. ) e per " serre precarie " ( tunnels ) si intendono tutte quelle strutture che non presentano invece opere di fondazione, se non che blocchetti in cls a filo terreno per appoggio e/o ancoraggio al terreno e che, risultano facilmente asportabili, permettono, senza altre opere, la riconversione totale del fondo alla coltivazione a pieno campo.

Così definita la differenziazione tra due tipi di strutture, per la loro realizzazione andranno osservate le seguenti prescrizioni:

1) Individuazione delle aree agricole sulle quali è possibile la realizzazione di serre e tunnels.

La realizzazione di tunnels potrà avvenire su tutti i terreni classificati come agricoli all'infuori delle:

- aree boscate così classificate ai sensi della Legge 431/85;
- aree soggette a vincolo ex Legge 1497/39 D.M. 28/02/1953 e Legge 1089/39;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua così come definite ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. e i.;
- aree salvaguardate a diverso titolo dal P.R.G.C.;

e limitatamente per le serre:

- aree di rispetto cimiteriale.

2) Indici di edificabilità ed interventi ammessi.

La realizzazione di serre **nelle aree individuate sulle tavole di piano** e di tunnels, là dove



ammessa, dovrà ottemperare al rispetto dei seguenti indici edificatori:

Rc - riferito ad ogni singolo fondo - **60%** della Sf sia per le serre che per i tunnels;

H - ml 6.00 al colmo delle serre;

ml 4.00 al colmo di tunnels;

Dc - ml 5.00 da confini con proprietà e fondi con classificazione diversa da quella agricola;

ml 3.00 da confini tra proprietà ambedue classificate come agricole con possibilità di riduzione fino a ml 1.50 in presenza di specifica convenzione tra i confinanti;

ml 5.00 per le serre dai confini con proprietà e fondi appartenenti ad aree classificate come residenziale, turistico - ricettive o destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico;

ml 5.00 per i tunnels dai confini di proprietà e fondi appartenenti ad aree classificate come residenziali, turistico ricettive o destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico;

nel presente caso, trattandosi di tunnels e quindi di strutture precarie, come tali soggette ad autorizzazione temporanea, nel momento in cui sulle confinanti aree venisse realizzata una delle strutture ammesse dalle relative norme, con esclusione di quei soli fabbricati con destinazione accessoria a quella residenziale ( corpi bassi per ricovero attrezzi da giardino, spogliatoi per impianti sportivi, magazzini, ricoveri per animali, box, tettoie e portici, ecc.) che non prevede presenza continuativa di persone, dovrà comunque trovare applicazione la prescrizione di cui al terzo **comma** del punto 4), " **Prescrizioni particolari** "

Ds - In genere: ml 5.00 dal ciglio di strade statali, provinciali e comunali;

ml 3,00 della mezzeria di strade vicinali e private interpoderali;

-in particolare le misure indicate dalle esistenti fasce di rispetto definite ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;

ml 10.00 per i tunnels là dove il P.R.G.C. riporta le dette fasce di rispetto;

Df - ml 10.00 da pareti finestrate di edifici rurali sia per le serre che per i tunnels.

### 3) Modalità di attuazione.

Per l'esecuzione delle strutture in oggetto occorrerà conseguire:

- La concessione edilizia per le serre e comunque per qualsiasi manufatto che modifichi permanentemente lo stato dei luoghi o che costituisca elemento fisso, anche se nascosto alla vista ( plinti e cordoli interrati );

- L'autorizzazione per i tunnels così come definiti **precedentemente al comma 1** ed i movimenti terra purché contenuti nei limiti di cui **al punto successivo**.

4) Prescrizioni particolari.

- Anche alla richiesta di autorizzazione dovrà essere allegata esauriente documentazione grafica e fotografica al fine di meglio considerare la disposizione sul territorio delle strutture richieste, nonché i possibili interventi di piantumazione a mascheratura e protezione delle strutture medesime.

- Specifico progetto di sistemazione delle aree libere e di piantumazione di essenze arboree tipiche a rapida crescita dovrà accompagnare qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione per la costruzione di serre o tunnels.

- l'installazione di serre e tunnels non potrà avvenire a meno di 10.00 ml, misurati a raggio, da qualsiasi punto di abitazioni esistenti; la futura realizzazione di abitazioni su aree urbanisticamente classificate come residenziali, turistico - ricettive o destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico, farà scattare la presente prescrizione a partire dall'inizio del ciclo produttivo successivo all'ottenimento dell'abitabilità / agibilità per l'edificio in oggetto.

- Tra le strutture in oggetto ( tunnels e serre ) dovrà comunque essere garantito uno spazio libero pari ad almeno metà dell'altezza della struttura più alta in modo da favorire la permeabilità del suolo e a garantire l'equilibrio idrico superficiale del medesimo.

- I gruppi di riscaldamento ( aerotermi ) dei cosiddetti serre e tunnels "caldi", oltre ad essere in regola rispetto alle prescrizioni sui limiti di rumorosità posti dalla competente USSL, dovranno distare non meno di ml 20.00, misurati a raggio, da abitazioni che non siano quella del conduttore e/o proprietario del fondo, salvo misure minori, se accettate dai confinanti mediante sottoscrizione di apposita convenzione, nel rispetto comunque delle distanze minime dai confini definite alla precedente lettera b); l'installazione dei gruppi di riscaldamento sarà comunque soggetta a regolare autorizzazione comunale.

- E' ammessa la formazione di terrazzamenti del terreno, purché nel limite massimo di ml 1,20 quale somma tra scavo e riporto rispetto al suolo naturale; le scarpate dovranno essere convenientemente inerbate ed eventuali muretti di contenimento dovranno essere in pietra secondo la tradizione locale.

- Le recinzioni ammesse saranno unicamente costituite da fili tesi a rete metallica, di colorazione mimetica, su plinti e/o cordoli di fondazione, purché interrati per almeno 20 cm, sono pure ammesse recinzioni a staccionata.

- L'equilibrio idrico complessivo del terreno non deve essere mutato dall'installazione di serre o tunnels; in caso di comprovata necessità, dovranno essere previsti appositi impianti ( pozzi ) e/o vasche volano di adeguate dimensioni.

- Particolare cura dovrà essere messa nella determinazione dei sistemi di smaltimento delle acque irrigue ed in quelli di eventuale raccolta ed incanalamento superficiale delle acque meteoriche al fine di non provocare interferenze e danni su fondi vicini, a meno di diversi e specifici accordi definiti mediante sottoscrizione di apposita convenzione.

- si raccomanda, anche se di competenza di altri strumenti e oggetto di diversi provvedimenti, l'attenzione nell'uso di sostanze concimanti e antiparassitarie, nonché nello smaltimento dei teli plastici usati per la " pacciamatura " e degli scarti provenienti dall'impiego delle sopracitate sostanze chimiche.

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge n. 3267/1923, valgono i disposti di cui all'Art. 30 della L.R. n. 56/1977.

E' vietata la costruzione di recinzione in muratura o comunque con carattere di stabilità (solo plinti in cemento entroterra per l'ancoraggio, etc.). Fa riferimento anche l'Art. 13.

E' vietata ogni opera che possa alterare la conformazione del terreno ( scavi, riporti, cave, etc.) o degradarlo ( depositi di auto per demolizione, discariche di materiali non provenienti da scavi e demolizioni ed in zone non adibite espressamente a ciò che dall'Amministrazione Comunale).

L'esercizio delle attività estrattive è regolamente dalle Leggi Statali e Regionali specifiche in vigore.

In tutti gli edifici della Zona E sono consentiti pozzi perdenti o scarichi in fognature o canali con preventiva depurazione ad ossidazione totale di adeguata capacità e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Responsabile Igiene Pubblica in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle Leggi e dei Regolamenti igienico - sanitari vigenti.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

E' ammessa, a valle della fossa settica, la dispersione mediante subirrigazione.

Le zone boschive sono tutelate secondo le Leggi 20 Giugno 1877, il testo unico 30/12/1923 n.

3267 e l'Art. 30 della L.R. n. 56/1977, e la Legge n. 431/1990.

EB - Aree boschive.

Sono aree soggette a vincolo della L. 431/1985 e indicate in planimetria.

## Cap. V ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 25 Zone a vincolo per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

Il vincolo interessa tutta la zona compresa tra il tracciato della ferrovia e la sponda del lago ed è regolato dalle norme della Legge n°. 1497/1939.

Prima del rilascio di autorizzazione o concessione, tutti i progetti afferenti immobili ricadenti in queste zone, devono ottenere regolare nulla - osta dell'Assessorato Regionale alla Pianificazione e tutela dei beni ambientali, secondo le procedure previste dalla L.R. 20/89.

Art. 26 Zone a verde di rispetto ambientale

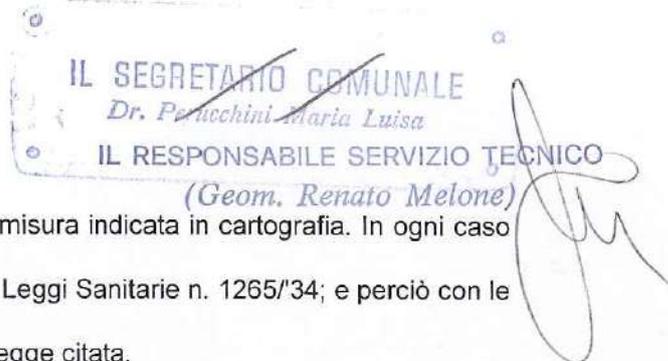
Interessa alcune aree di particolare pregio paesaggistico ambientale, al di fuori di quelle soggette a vincolo ex Legge n. 1497/39, ma rientranti in quelle previste dalla Legge 8 Agosto 1985 n° 431.

In tali aree sono consentiti solo interventi di recupero sull'esistente quali:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Art. 27 Zone di rispetto cimiteriale.

La profondità è di norma pari a m 50.00 a Meina Capoluogo, a m 100.00 a Ghevio con



riduzioni in corrispondenza di edifici esistenti nella misura indicata in cartografia. In ogni caso sono prevalenti le disposizioni di cui al vigente T.U. Leggi Sanitarie n. 1265/34; e perciò con le riduzioni assentite nei modi e nei termini di cui alla legge citata.

Si richiamano i disposti dell'Art. 27, comma 5°, della L.R. n. 56/1977; non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamenti delle costruzioni esistenti, salvo interventi di manutenzione edilizia, senza aumento di volume; sono ammessi la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, impianti sportivi all'aperto e/o di colture arboree industriali.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero ( tunnel ) per i soli soggetti di cui alla lettera a ) dell'Art. 9 della Legge n°. 10/1977; le aree ricadenti nelle zone vincolate sono comunque computabili ai fini del calcolo volumetrico per le abitazioni agricole.

All'interno di tali zone è comunque consentito l'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti.

#### Art. 28 Zone di rispetto stradale.

La profondità è desumibile dalla cartografia e secondo quanto disposto dal D.M. n°. 1404 del 1/4/1968.

Inoltre per quanto non evidenziato o in contrasto valgono i disposti di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 integrato con D.L. 10/09/1993 n. 360 e D.P.R. del 16/12/1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26/04/1953 n°. 147.

Gli interventi consentiti sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, modifica degli accessi carrai e recinzioni.

Per quanto riguarda le recinzioni, valgono le norme di cui all'Art. 17 " zone destinate alla viabilità ".

Gli accessi alle strade provinciali e statali, devono essere il più possibile limitati e fatti confluire in pochi punti, adottando soluzioni coerenti con le caratteristiche fisiche delle strade, con la visibilità e con il livello di traffico.

Sono ammessi a titolo precario gli impianti per la distribuzione di carburante.

Sono inoltre ammessi: piste ciclabili e percorsi pedonali, parcheggi e sistemazione a verde in genere.



Art. 29 Zone di rispetto ferroviario.

Per una profondità di m 30.00 dal limite di occupazione della più vicina rotaia, viene individuata, ai lati delle linee ferroviarie, una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti ad interventi di ordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Ampliamenti e nuove concessioni sono consentite previo autorizzazione **secondo quanto disposto dagli artt. 49 - 60 del D.P.R. n. 753 del 11/7/1980.**

Art.30 Zone di rispetto di elettrodi di A.T.

In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21/6/1968 modificato dal D.P.R. n° 824 del 02/02/1974 e dalla Legge n° 1341 del 13/12/1964 sostituita dalla Legge del 28/06/1986 n° 334 e DPCM del 23/04/1992 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T., dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte ed indicate dall'Ente erogante Energia Elettrica in base a nulla - osta che l'interessato dovrà richiedere.

Art. 31 Zone di rispetto dei gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare dalle stesse le distanze di ml 20.00 dall'asse della conduttura e comunque da quelle che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, in base a nulla - osta che l'interessato dovrà richiedere. **Si fa comunque riferimento al C. M. n° 56 del 16/05/'64 e D.M.24/11/'84**

Art. 32 Zone di rispetto dei corsi d'acqua e lacuali.

Le aree delle acque pubbliche ( torrente Tiasca e lacuali ) sono tutelate e salvaguardate dalla vigente normativa statale e regionale in materia; in particolare si richiamano le norme di cui all'Art. 29 della L.R. 56/1977 sui corsi d'acqua e la Legge n°. 431/1985.

Tali norme non si applicano nelle aree con insediamenti esistenti, se difesi da adeguate opere di protezione. **Previo indagine geologica e nel rispetto delle disposizioni del R. D. del25/07/1904 n°. 523.**



E' previsto, in tavole di piano, un intervento di collegamento tra l'area parcheggio all'ingresso di Meina e il centro stesso con una " passeggiata " a lago che sarà definita negli aspetti particolari da un intervento progettuale particolareggiato.

Art. 33 Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.

I punti di captazione idropotabile sono indicati sulle tavole del P.R.G. unitamente alle rispettive fasce di rispetto di ml 200.00 ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n° 236, **così come modificato dal D. Lvo n° 152/99.**

All'interno delle fasce di cui trattasi è tassativamente proibita la costruzione di nuove fognature, è inoltre proibita l'esecuzione di opere e la costruzione di manufatti che non siano dipendenti o direttamente connessi alle opere di presa o alla loro protezione.

Modificazione delle fasce in oggetto saranno possibili solo in seguito all'effettuazione di specifiche indagini di carattere idrogeologico e all'approvazione dei competenti organi regionali.

La modificazione delle dette fasce avrà come conseguenza l'applicazione della normativa di cui al citato D.P.R. nelle aree soggette a vincolo.

Nelle aree non più soggette a vincolo saranno immediatamente cogenti le specifiche norme di attuazione relative alle diverse classificazioni urbanistiche indicate dal P.R.G..

Art. 34 Zone destinate ad attrezzature speciali

Si tratta di aree destinate ad impianti ed attrezzature speciali ( metano, depuratore, Telecom, etc. ).

I parametri edilizi applicati in tali zone, saranno quelli delle leggi di settore.

Art. 35 Zone di rispetto idrogeologico.

Le zone sottoposte a vincolo ai sensi della Legge n°. 3267 del 30/12/1923, sono soggette alle norme di cui all'Art. 30 della L.R. n°. 56/1977.

Tutte le aree indicate come instabili nella " Relazione geologica - tecnica " e nelle planimetrie allegare che forma parte integrante e sostanziale del presente P.R.G.C., sono da considerarsi inedificabili a tutti gli effetti. Inoltre, la proposta di normativa geologica - tecnica contenuta nelle

pagine 21, 22, 23 e seguenti della Relazione Geologica, deve essere considerata come parte integrante e sostanziale del fascicolo delle Norme d'Attuazione del P.R.G.C..

**Si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato "Schede Tecniche di Piano all. n° 1G".**

Il vincolo idrogeologico conserva a tutti gli effetti le vigenti delimitazioni.

Art. 36 Normativa geologica di piano.

**Classe di idoneità urbanistica I - Pericolosità morfologica minima - Edificabilità totale.**

Per queste aree non sono previste particolari prescrizioni per l'edificazione.

Si ricorda tuttavia che devono essere rispettate le normative vigenti sia in sede progettuale che di esecuzione lavori verificando di volta in volta l'adeguatezza delle soluzioni adottate rispetto alle condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Si fa particolare riferimento a quanto previsto dal D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

**Classe di idoneità urbanistica II - Pericolosità morfologica media - Edificabilità parziale.**

Per queste aree devono essere previste indagini specifiche ai sensi del citato D.M. 11/03/88 tese a verificare la compatibilità dell'intervento con le condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Le indagini eseguite da professionista abilitato dovranno accompagnare la progettazione esecutiva delle singole opere e dovranno essere presentate contestualmente al progetto per ottenere il rilascio della concessione edilizia.

La relazione geologico-tecnica di accompagnamento dovrà contenere la valutazione delle problematiche individuate e la loro risoluzione mediante le norme tecniche di seguito elencate :

- Per le aree acclivi soggette a ruscellamento diffuso o concentrato dovranno essere previste la raccolta e la regimazione delle acque superficiali ed il loro allontanamento a



recapiti che non arrechino danno ai lotti vicini o che non inneschino fenomeni di dissesto anche localizzato.

- Per le aree acclivi con substrato roccioso affiorante o con detrito misto o infine con terrazzamenti l'intervento previsto dovrà garantire il mantenimento dell'equilibrio del versante ; dovranno quindi essere prodotte verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento e dovranno prevedersi opere di stabilizzazione o manutenzione dei terrazzi esistenti o di quelli che dovessero realizzarsi, al fine di garantirne la stabilità.
- Per le aree con ristagni, con sorgenti o con piccole falde sospese che pregiudichino l'edificazione, dovranno prevedersi opportune opere di captazione, bonifica ed allontanamento acque, nonché idonee fondazioni in caso di caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti.

In linea di massima si devono prevedere le seguenti indagini a seconda delle problematiche da risolvere :

- Prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi con prelievo di campioni per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione ;
- Analisi strutturale dell'ammasso roccioso per la determinazione dei parametri geomeccanici della roccia laddove interessata dall'intervento,
- Sondaggi diretti o indiretti per la determinazione delle potenziali superfici di scivolamento dei versanti acclivi,
- Prove di percolazione per lo smaltimento nel sottosuolo delle acque laddove non sono presenti urbanizzazioni primarie.

**Classe di idoneità urbanistica IIIb - Pericolosità morfologica elevata - Edificabilità condizionata.**

La presenza in queste aree di edificazioni esistenti e l'eventuale previsione urbanistica comportano necessariamente, stante la situazione di rischio, la realizzazione di interventi di riassetto idrogeologico mirati principalmente a salvaguardare l'esistente e le edificazioni future.

La presenza di opere di difesa già esistenti non consente l'utilizzo delle aree sino a quando tali opere non saranno state verificate, ristrutturate o collaudate per garantirne l'efficacia.



In mancanza delle opere di riassetto o del collaudo di quelle esistenti, rimangono in vigore i vincoli previsti per la classe IIIa, mentre ad interventi realizzati e collaudati possono essere eseguite nuove edificazioni.

Tali interventi dovranno essere inclusi nei Piani di Riassetto Idrogeologico approvati dal Consiglio Comunale e dagli Enti Pubblici Competenti.

Considerata l'estensione di talune aree, l'Amministrazione Comunale potrà individuare all'interno dei Piani di Riassetto, un cronoprogramma degli interventi necessari. Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione. Il rilascio della certificazione di abitabilità degli edifici sarà vincolato alla conclusione delle procedure degli interventi di riassetto (individuazione, realizzazione e collaudo degli stessi).

Per i tratti tombinati di incerta definizione i Piani di Riassetto Idrogeologico dovranno indagare e delimitare precisamente i percorsi tombinati e le relative dimensioni.

I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere previsti in due modi differenti :

- 1) Interventi tecnici comunali
- 2) Piani Tecnici Esecutivi ai sensi dell'art. 47 della l.r. 56/77 e s.m.i.

1) In questo caso il Comune coordinerà i singoli interventi privati che, nel loro insieme comportino una sistemazione globale tale da consentire una progettazione unitaria. Gli interventi dei Privati dovranno uniformarsi al Piano di Riassetto di massima predisposto dal Comune ed approvato dal Consiglio Comunale, in cui saranno evidenziati gli interventi prioritari e le tipologie di intervento preferenziali.

2) Nel caso in cui gli interventi necessari siano di varia natura e funzione e tali per cui la loro progettazione unitaria, elaborata anche da più enti interessati, comporti dei vantaggi economici, conviene la seconda ipotesi lavorativa. In questo caso il Comune, d'intesa con gli Enti Pubblici, cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle opere, può formare un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere e redigere il programma esecutivo al fine di un'ordinata attuazione. Il Piano Tecnico

Esecutivo, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

La sua approvazione non produce contraddizione con la prassi normale di richiesta di interventi alla Regione, anzi permette di avanzare tale richiesta in modo già strutturato e quindi con una più rapida e semplice valutazione delle necessità.

**Per le sottoclassi IIIb<sub>2a</sub> e IIIb<sub>2r</sub>** individuate, sino alla realizzazione delle opere di riassetto o sino alla verifica ed il collaudo delle opere eventualmente esistenti saranno ammessi solo i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti nella successiva classe IIIa
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A

In aggiunta a tali interventi, sono ammessi, a condizione esclusiva che le opere previste abbiano come finalità la mitigazione del rischio idrogeologico, i seguenti ulteriori interventi:

- Ristrutturazione edilizia di tipo B con limitazione a volumi tecnici e funzionali
- Ampliamenti limitati all'esecuzione di volumi tecnici e funzionali
- Sopraelevazioni con mantenimento della superficie utile lorda esistente
- Demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile lorda

Sono inoltre ammessi l'esecuzione di interventi accessori quali box, ricovero attrezzi, ricovero animali, etc. con rigorosa verifica della compatibilità dell'intervento secondo i dettami previsti per la classe II.

Ad interventi di riassetto eseguiti vengono mantenute le classi di edificabilità IIIb, in quanto le opere realizzate dovranno essere soggette a manutenzione periodica che ne garantisca l'efficienza, ma potranno essere realizzati i seguenti interventi:

**1. Classe IIIb<sub>2a</sub>**

Per questa categoria saranno possibili in aggiunta a quelli sopra menzionati, i seguenti ulteriori interventi:

- Ristrutturazioni di tipo B



- Completamenti
- Cambi di destinazione d'uso previa verifica del RISCHIO TOTALE secondo quanto indicato dal P.A.I.

## 2. Classe IIIb<sub>2f</sub>

Per questa categoria saranno possibili in aggiunta a quelli sopra menzionati, i seguenti ulteriori interventi:

- Ristrutturazioni di tipo B
- Ampliamenti
- Completamenti
- Cambi di destinazione d'uso
- Nuove edificazioni

Stante la tipologie di dissesto, gli interventi di riassetto realizzabili sono costituiti da due tipi di misure:

- I) Misure non strutturali quali mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici
- II) Misure strutturali di tipo estensivo quali: a) interventi di taglio piante selezionato e riforestazione, b) Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore, c) regimazione delle acque meteoriche per le nuove costruzioni e ristrutturazioni nelle aree in esame ed in quelle a monte in territorio di Nebbiuno.

Norma specifica transitoria per le aree indicate nella Tav. 7/1G con i seguenti numeri: RC 7, RC 8, RC 15, RC 17, RC 18, RC 19, RC 20 e RC 30.

In considerazione delle tipologie di opere, vista la predisposizione di cronoprogrammi in corso di esecuzione nell'ambito degli adeguamenti P.A.I. si redige di seguito una norma transitoria per le aree ricadenti nella classe IIIb<sub>2f</sub> ed indicate nella Variante in itinere:

Per la realizzazione di tali interventi sarà necessario produrre in allegato alla richiesta di concessione edilizia la seguente documentazione:

- a) Rilievo quotato a curve di livello del lotto e di un'area adiacente sia ai lati sia a monte e a valle sufficiente ad avere un adeguato contesto per valutare la pericolosità del sito.
- b) Progetto esecutivo in scala adeguata e relazione tecnica con indicazione dei provvedimenti previsti per la messa in sicurezza dell'area sia in fase di cantiere che ad opere ultimate,
- c) Programma di manutenzione delle opere previste,
- d) Relazione geologico tecnica e relativi elaborati cartografici che illustrino le condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del lotto di pertinenza e di un'area, al di fuori di esso, estesa sia ai lati sia verso monte e/o verso valle per una superficie sufficiente a valutare la pericolosità del sito e le opere provvisorie eventualmente necessarie. L'indagine dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata, quantitativamente calcolata, ai sensi del D.M. 11/03/88, tramite caratterizzazione geotecnica dei litotipi

presenti e relative verifiche di stabilità. Dette caratterizzazioni dovranno essere eseguite con metodologie specifiche a seconda dei casi come indicato per la classe II.

- e) Progetto dettagliato delle opere di smaltimento delle acque meteoriche con indicazione dei recapiti.  
f) Tutti gli elaborati dovranno essere firmati sia dai progettisti e dal geologo.  
Per la sottoclasse IIIb<sub>3</sub>

In questa classe è compresa tutta la fascia costiera lacustre soggetta alle fluttuazioni, e soprattutto alle piene del lago Maggiore. Non essendo prevedibile l'attuazione di interventi strutturali in grado di risolvere o contenere tale fenomeno, dato il livello di pericolosità connessa all'altezza raggiunta dalle acque ed ai rischi per le persone e per le cose, la fascia costiera viene iscritta in questa classe con le seguenti prescrizioni:

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti nella successiva classe IIIa
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A
- Ristrutturazioni di tipo B
- Completamenti
- Cambi di destinazione d'uso
- Ampliamenti limitati all'esecuzione di volumi tecnici e funzionali
- Sopraelevazioni
- Demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile lorda con eliminazione di piani abitabili al di sotto della quota di 200 m s.l.m..
- Tutte le nuove pertinenze di cui ai punti precedenti non saranno ammesse al di sotto della quota di 200.00 m s.l.m.,
- le strade di accesso agli edifici dovranno possedere un profilo tutto al di sopra della quota di 197.5 m s.l.m..
- I calcoli geotecnici relativi alle fondazioni dovranno considerare le caratteristiche geotecniche dei terreni in condizioni di saturazione, tenendo in considerazione gli effetti del moto ondoso.

Per la sottoclasse IIIb<sub>4</sub> individuata, sino alla realizzazione delle opere di riassetto o sino alla verifica ed il collaudo delle opere eventualmente esistenti saranno ammessi solo i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti nella successiva classe IIIa
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A

In aggiunta a tali interventi, sono ammessi, a condizione esclusiva che le opere previste abbiano come finalità la mitigazione del rischio idrogeologico, i seguenti ulteriori interventi:

- Ristrutturazione edilizia di tipo B con limitazione a volumi tecnici e funzionali
- Ampliamenti limitati all'esecuzione di volumi tecnici e funzionali

Sono inoltre ammessi l'esecuzione di interventi accessori quali box, ricovero attrezzi, ricovero animali, etc. con rigorosa verifica della compatibilità dell'intervento secondo i dettami previsti per la classe II.

Ad interventi di riassetto eseguiti vengono mantenute le classi di edificabilità IIIb, in quanto le opere realizzate dovranno essere soggette a manutenzione periodica che ne garantisca l'efficienza, ma potranno essere realizzati i seguenti interventi:

- Ristrutturazioni di tipo B

Per tutta la classe IIIb l.s., sono comunque sempre ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- 1) Manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con pulizia degli alvei, delle tombature e delle griglie ;
- 2) Manutenzione straordinaria e nuove opere per la protezione delle sponde, quali argini, o per il regolare deflusso delle acque, quali briglie, al fine di garantire il libero deflusso nei tratti regimati e/o coperti già esistenti.
- 3) Realizzazione di opere di stabilizzazione dei versanti sia con le normali tecniche che con le tipologie dell'Ingegneria naturalistica.

In particolare si dovranno perseguire i seguenti scopi :

- \* realizzare sezioni di deflusso regolari tali da consentire portate di piena con tempo di ritorno di **200** anni per T. Tiasca e Rio Colorio e per 100 anni per i rii minori;
- \* sostenere e difendere le scarpate in materiali sciolti soggette ad erosione ;
- \* eliminare o ampliare i tratti coperti a sezione insufficiente (Rio Valcabbia e Rii minori);
- \* consentire l'accesso pedonale, ed eventualmente carrabile, all'alveo dei corsi d'acqua al fine di permettere l'ispezione e la manutenzione delle opere di difesa.
- \* stabilizzare le aree particolarmente acclivi con problemi di drenaggio acque.

In tutti i casi dovranno essere rispettate le seguenti norme :

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera ; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.
- In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.
- L'alveo dei corsi d'acqua sia principali che minori rimane sempre in classe IIIa, anche se non specificato in cartografia e quindi per esso valgono tutte le prescrizioni per tale classe urbanistica.

**Classe di idoneità urbanistica IIIa - Pericolosità morfologica elevata - Edificabilità nulla.**

Le aree inserite in questa classe presentano elevati costi di sistemazione o elevate caratteristiche di instabilità che le rendono inidonee all'edificazione. In esse rientrano anche le aree, definite all'art. 13, 7° comma lettere a) e b) della l.r. 56/77, che devono essere considerate inedificabili perché ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incumbenti o potenziali pericoli, oppure perché sono da salvaguardare per il loro valore ambientale e paesistico.

In queste zone dunque non possono essere eseguiti nuovi interventi di alcun genere, fatta eccezione per quelle opere che, per motivi di pubblica incolumità e previo accertamenti geognostici approfonditi e di opportuna estensione, nonché mediante adeguati accorgimenti

tecniche, possono essere realizzate non andando a gravare, ma a minimizzare la situazione di rischio già esistente.

Questi interventi sono :

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque, al consolidamento dei versanti. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, laddove è possibile,
- opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a :
  1. viabilità,
  2. produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni,
  3. impianti di depurazione acque,
  4. pozzi o captazioni sorgentizie
- attività estrattiva autorizzata ai sensi della l.r.69/78 ed interventi ad essa accessori ,
- strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico e di larghezza non superiore a 4.00 m da ciglio a ciglio,
- utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalle norme relative alla gestione del patrimonio forestale
- utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e durata dell'intervento,
- posizionamento di recinzione di terreni privati nel rispetto delle vigenti norme di Piano e realizzate in modo che non modifichino la stabilità delle sponde, che non alterino il normale deflusso delle acque e che consentano l'accesso carrabile agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia ;
- quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.
- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito dichiarazione di pubblica utilità.

Infine una nota specifica va fatta per quanto riguarda i corsi d'acqua sia principali che minori, per i quali dovranno essere rispettate le seguenti norme :

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera ; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate.
- Il dimensionamento delle opere da realizzare sui corsi d'acqua dovrà essere fatto considerando portate di piena con tempo di ritorno di **200** anni per T. Tiasca e Rio Colorio e per 100 anni per i rii minori;
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.
- In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.

#### Art. 37 Zone di rispetto dei depuratori fognari

Nelle fasce individuate dal P.R.G. a tale scopo è fatto divieto di qualsiasi tipo di intervento edilizio; sono unicamente ammessi interventi tecnologici tesi al potenziamento delle specifiche strutture salvaguardate, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola del suolo con esclusione della costruzione di qualsiasi tipo di struttura.

La dove per evidenti ragioni dettate dallo stato di fatto del tessuto edificato la profondità della fascia in oggetto risulta inferiore ai prescritti ml 100.00, dovranno essere messe a dimora alberature al fine di creare un'utile barriera verde tra l'infrastruttura e gli esistenti edifici residenziali.



## TITOLO V . DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### Cap. I DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 38 Depositi all'aperto.

I depositi di materiale, accatastati o alla rinfusa, esistenti nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto, devono essere eliminati entro anni 3 dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G.C..

#### Art. 39 Antenne radio e T.V.

Negli edifici esistenti e nei nuovi edifici sulle cui coperture siano da installare più di due antenne per radio e per televisione, per le reti nazionali, i proprietari devono provvedere alla installazione di un'unica antenna centralizzata, ferma restando la libertà della installazione delle antenne ai fini di ricevere e trasmettere comunicazioni via etere, ai termini delle vigenti leggi in materia e con le prescritte autorizzazioni.

#### Art. 39/bis Localizzazione ed installazione di impianti ed apparati per telecomunicazioni.

**“La localizzazione ed installazione di impianti ed apparati per teleradiocomunicazioni con le disposizioni e procedure previste dalla L. R. 6/’89, è consentita alla distanza minima di m 3,00 misurata a raggio dal filo di fabbricazione delle costruzioni esistenti destinate a: edifici residenziali, scuole, ospedali ed edifici pubblici in genere nonché dalle aree edificabili a specifica destinazione residenziale in base alle previsioni di P. R. G. C.”.**

#### Art. 40 Adeguamento delle costruzioni preesistenti.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni delle presenti N.T.A., nelle parti interessate alla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme stesse.



Art. 41 Strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifica.

Le strade locali esistenti nelle zone residenziali A, B, VP e di completamento a destinazione turistica, al momento di adozione del P.R.G.C. siano esse statali, provinciali, comunali, vicinali e consorziali, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale e le relative aree non potranno essere computate nel calcolo della volumetria.

Soltanto nel caso di piano urbanistico esecutivo, redatto per iniziativa pubblica o privata, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.C..

Art. 42 Cabine elettriche.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, anche private, potranno essere edificate a confine purché non superiori a m 3.00 di altezza e/o a 3 metri dal ciglio stradale con caratteristiche architettonico/strutturali tipiche del luogo.

Art. 43 Impianti sportivi.

In tutte le zone sono ammessi impianti sportivi ( privati e pubblici ) purché la superficie libera al netto delle superfici di parcheggio sia almeno il doppio di quella degli impianti stessi.

Art. 44 Regolamento edilizio vigente.

Le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio in contrasto con le presenti norme, sono automaticamente decadute all'entrata in vigore del presente P.R.G.C..

Art. 45 Deroghe.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, sempre nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'Art. 3 della Legge n°. 1357 del 21/12/1955 e delle Circolari Regionali esplicative in materia.

Art. 46 Norme in contrasto.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

Ogni aspetto delle presenti norme che risultasse in contrasto con disposizioni legislative di carattere statale o regionale sopravvenienti, è da queste ultime automaticamente sostituito, senza che si verifichi necessità di variante al P.R.G.C..

Art. 47 Piano di sviluppo e adeguamento commerciale.

La costruzione di nuovi negozi e la trasformazione di quelli esistenti, deve, contestualmente ad ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il " Piano di adeguamento della rete di distribuzione " di cui alla Legge n°. 426/1971 e successive modificazioni ed integrazioni anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Nelle zone storiche e di ristrutturazione, non esistono limitazioni riguardanti il numero e il genere dei negozi.

Nelle zone di completamento e di espansione residenziale, il volume destinato a negozio non può superare il 30% del volume totale costruito.

Art. 48 Ampliamento di fabbricati esistenti in Zona A.

Nel caso di ristrutturazione edilizia **con ampliamento così come definita in cartografia tav. 8 scala 1 : 1000** a concessione singola, è ammesso l'incremento " una tantum " del 5% del volume esistente ( da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare ), ai soli fini di adeguamento funzionale e tecnologico ( scale, servizi, cucine, impianti, etc. ).

Art. 49 Edifici a destinazione turistica con volumetria eccedente quella consentita.

Per gli edifici a destinazione turistica esistenti in Zona B3 con volumetria superiore a quella prevista all'Art. 21/f, è consentita la demolizione e ricostruzione con mantenimento dei volumi e delle altezze esistenti, nei limiti delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda l'Hotel Vittoria, nel caso si effettuasse un intervento di demolizione e ricostruzione, è possibile mantenere lo stesso rapporto di copertura, ma il nuovo edificio deve avere una volumetria pari a quella esistente ridotta del 30%.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

Art. 50 Ampliamento di fabbricati esistenti in Zona VP.

In caso di **intervento edilizio** a concessione singola, è ammesso l'incremento "una tantum" del 10% del volume esistente ai soli fini di adeguamento funzionale e tecnologico (scale, servizi in genere, cucine, impianti, etc.).

Tali incrementi dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutti gli indici e parametri indicati nell'Art. 21/b per le zone residenziali esistenti ( B1 ).

In caso di interventi edilizi con conversione a destinazione ricettiva, è ammesso un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino al raggiungimento max di un  $I_f = 1.50$  mc/mq.

Art. 51 Ampliamento di fabbricati ad uso artigianale esistenti fuori della Zona D.

Per i fabbricati ad uso artigianale esistenti in zona agricola all'atto di adozione del presente P.R.G.C., è ammesso un incremento " una tantum " della superficie utile non superiore al 10% e comunque di mq 50; nelle zone residenziali, tale ampliamento del 10% dovrà comunque essere contenuto nei limiti volumetrici di ciascuna zona.

Tale norma è valida soltanto per coloro i quali finora non abbiano ancora usufruito di questa possibilità di incremento.

Art. 52 Norma finale.

Salvo quanto esplicitamente espresso nelle presenti Norme di Attuazione, si intendono interamente richiamate:

la Legge 17/8/1942 n°. 1150 con le successive modificazioni ed integrazioni, la Legge 6/8/1967 n°. 765, i Decreti 1/4/1968 e 2/4/1968, la Legge 28/1/1977 n°. 10, la Legge Regionale 5/12/1977 n°. 56 e s.m. e i. e tutte le altre disposizioni di Legge Nazionali e Regionali in vigore in materia di tutela e pianificazione territoriale.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*



IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
*(Geom. Renato Melone)*

*[A large, long, thin handwritten signature or scribble that spans diagonally across the middle of the page.]*



Art. 53

Tabella parametriche.

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

## TABELLA PARAMETRICA A

ZONA " A " Art. 21/a

INTERVENTI: Elencati all'Art. 21 - 21/a. Sono possibili sia in concessione singola che in presenza di PdR.

INDICE DI COPERTURA: stato attuale o 1/3.

DENSITA' FONDIARIA: Pari all'esistente, in caso di modifica o di trasferimento di cubatura e/o ampliamenti ammessi in Concessione Singola o in PdR - max 2 mc/mq.

DISTANZE: Stato attuale, distanza minima dai confini: altezza fabbricato 1/2 oppure a confine;  
distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: m 5.00 oppure a confine;

ALTEZZA: Altezza max delle costruzioni pari all'esistente e comunque pari a 9.50 m.

VERDE PRIVATO: In caso di ricostruzione mq 1 ogni 10 mq di solaio lordo.

PARCHEGGIO PRIVATO: In caso di ricostruzione, ristrutturazione con ampliamento: 1.50 mq ogni 5.00 mq di solaio salvo i vincoli posti dagli Artt.12-13

CORTINA CONTINUA: La distanza minima dal ciglio stradale pari all'esistente oppure secondo le previsioni di PdR in accordo con l'Amm. Comunale.



## TABELLA PARAMETRICA B1

ZONA " B1 " Art. 21/b

INTERVENTI: Elencati all'Art. 21/b sono possibili sia in concessione singola che in PdR.

INDICE DI COPERTURA: Pari a 1/2.

DENSITA' FONDIARIA: 1.5 mc/mq. Oppure con demolizione e ricostruzione pari all'esistente.

DISTANZE: Tra fabbricati prospicienti 1/1; tra edifici ed autorimesse con h netta m 2.50, nella stessa proprietà m 5.00. Tra confini ed altezza fabbricati 1/2. Distanza minima del fabbricato dai confini m 5.00 minimo.

ALTEZZA: Esistente oppure max 9.50.

VERDE PRIVATO: In caso di ricostruzione e ampliamento mq 1 ogni 10 mq di solaio lordo.

PARCHEGGIO PRIVATO: In caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni 1 mq ogni 10 mc salvo i vincoli posti dagli Artt.12 - 13.

CORTINA CONTINUA: Vedi tabella parametrica A.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

TABELLA PARAMETRICA B2

ZONA " B2 " Art. 21/c

INTERVENTI: Elencati all'Art. 21 - 21/c, sono possibili sia in concessione singola che in SUE.

INDICE DI COPERTURA: pari a 1/3

DENSITA' FONDIARIA: 0.80 mc/mq sia per concessione singola che per SUE.

DISTANZE: Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1;  
Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1;  
RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/2.  
Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00.  
Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade m 5.00.

Tra edifici e autorimesse con H netta < m 2.50, nella stessa proprietà m 5.00

ALTEZZA: max 9.50 m, 3 Piani fuori terra.

VERDE PRIVATO: 1 mq ogni 10 mq di solaio lordo.

PARCHEGGIO PRIVATO: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.



TABELLA PARAMETRICA C

ZONA " C " Art. 21/d

INTERVENTI: Elencati all'Art. 21 - 21/d

INDICE DI COPERTURA: pari a 1/3

DENSITA' FONDIARIA: 0.8 mc / mq sia per Concessione singola che per S.U.E.

DISTANZE: Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1;  
Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1;  
RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/2.  
Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00.  
Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade m 5.00.

ALTEZZA: max m 7.00.

VERDE PRIVATO: 1 mq ogni 10 mq di solaio lordo.

PARCHEGGIO PRIVATO: 1 mq ogni 10 mq di costruzioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

TABELLA PARAMETRICA C1 RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

ZONA " C1 " Art. 21/e

INTERVENTI: Elencati all'Art. 21 - 21/e

INDICE DI COPERTURA: pari a 1/4

DENSITA' FONDIARIA If: pari a 0.40 mc/mq

DISTANZE: Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1;  
Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1;  
RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/2.  
Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00.  
Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade m 5.00.

ALTEZZA: max m 7.00.

VERDE PRIVATO: 1 mq ogni 10 mq di solaio lordo.

PARCHEGGIO PRIVATO: 1 mq ogni 20 mq di costruzioni.



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

## TABELLA PARAMETRICA B3

ZONA " B3 " Art. 21/f

**INTERVENTI:** Sono aree nelle quali è prevista la destinazione all'esercizio delle attività  
turistico - ricettive

Per le aree in cui sono previsti nuovi interventi, questi si attuano con S.U.E..

In questi casi l'indice di copertura ( Ic ) è pari a  $\frac{1}{4}$  e la densità fondiaria ( Df ) è  
pari a 0,4 mc/mq.

Valgono tutti gli altri indici di seguito riportati.

Per gli edifici esistenti:

**INDICE DI COPERTURA:** Pari all'esistente anche nel caso di ricostruzione, ma con i limiti di  
cui all'art. 49

**DENSITA' FONDIARIA:** 2.00 mc/mq.

**DISTANZE:**

- Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 1/1;
- Rf - Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti 1/1;
- RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/2.
- Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00.
- Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade m 5.00.

**ALTEZZA:** max **10.50.**

**VERDE PRIVATO:** minimo 15% della superficie del lotto di pertinenza.

**PARCHEGGIO PRIVATO:** l'80% delle camere deve avere un posto auto ( Art. 13 ).



TABELLA PARAMETRICA VP

(Geom. Renato Melone)

ZONA "VP" Art. 21/g

INTERVENTI: Interventi previsti dall'Art. 21/g.

INDICE DI COPERTURA: vedi Art. 50.

DENSITA' FONDIARIA: Volume pari all'esistente salvo quanto previsto dall'Art. 50.

DISTANZE: Distanza minima del fabbricato dal confine di m 7.50; distanza minima del fabbricato dalle strade m 10.00.

ALTEZZA: Pari all'esistente.

VERDE PRIVATO: Vedi Art. 50



IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dr. Perucchini Maria Luisa*

**TABELLA PARAMETRICA D**

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
*(Geom. Renato Melone)*

ZONA " D1 " Art. 22

INTERVENTI: Quelli previsti dall'Art. 22.

INDICE DI COPERTURA: **SUL 1,2 mq/mq di S. f.**

RC - 0.50 mq/mq

- gli ampliamenti possono superare questo indice, ma nella misura limite del 30% dell'area coperta esistente, con il massimo di 200 mq;
- non vengono conteggiate le aree dei servizi sociali e tecnici fino al 10% dell'area coperta;

Dc - Ds:- dai confini;  $\geq 1/2 H$ , minimo 5.00 m;

- bassi fabbricati: a confine;
- dagli edifici: minimo 10.00 m;
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo m 10.00;
- dal ciglio stradale: minimo m 10.00.

ALTEZZE: m 8.00 max.

S.U.E.: - sono possibili interventi con S.U.E. ed in tal caso si applicano le norme della zona D2.

VERDE PRIVATO: 15% minimo del lotto di pertinenza e secondo quanto previsto dall'Art.13

PARCHEGGIO: - Privato 1 posto auto ogni 5 addetti, secondo quanto previsto all'Art.13

- Pubblico Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

TABELLA PARAMETRICA D

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

ZONA " D2 " Art. 22

INTERVENTI: Quelli previsti dall'Art. 22, nuove edificazioni subordinate a S.U.E.

**SUL 1,1 mq/mq di S. f.**

RC: - max 0.5 mq/mq;

- primo insediamento:  $\geq 0.1$  mq/mq;

- non vengono conteggiate le aree dei servizi sociali e tecnici fino al 10% dell'area coperta.

Dc - Ds:- dai confini:  $\geq 1/2 H$ , minimo m 5.00;

- bassi fabbricati: a confine;

- dagli edifici:  $D = H$ , minimo 10.00 m;

- tra pareti di uno stesso edificio di cui una finestrata: minimo m 10.00;

- dal ciglio stradale: minimo 10.00 m.

ALTEZZE:- max 11.00 m.

VERDE PRIVATO: 15% minimo del lotto di pertinenza e secondo quanto previsto dall'Art.13

PARCHEGGIO: - Privato 1 posto auto ogni 5 addetti, secondo quanto previsto all'Art.13

- Pubblico Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.



IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

TABELLA PARAMETRICA E

ZONA " E " - " EB " Art. 24

INTERVENTI: Previsi all'Art. 24

INDICE DI COPERTURA:

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria, utilizzabile esclusivamente per la costruzione di fabbricati al servizio dell'agricoltura, con esclusione di abitazioni; utilizzabile anche per le costruzioni aperte, misurate dal filo esterno della struttura di sostegno mq/mq 0.05

If - Indice di densità fondiaria:

- terreni a colture orticole mc/mq 0.05;
- terreni a colture legnose specializzate mc/mq 0.03;
- terreni a seminativo ed a prato mc/mq 0.02;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno mc/mq 0.01.

Sia nelle aree agricole che in quelle censite a bosco, sono ammessi ampliamenti alle abitazioni esistenti, anche non ai fini della conduzione agricola nella misura del 20% della superficie utile esistente, e comunque di mq 25.00 min. utili per ogni abitazione, con un Rc pari a 1/2 del lotto di pertinenza.

H - Altezza massima in gronda m 8.00; al colmo ( esclusi volumi tecnici, silos, etc. m 10.00 )

Rs - Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato 2/1

RC - Rapporto tra distanza dai confini e altezza del fabbricato 1/1

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà m 5.00

Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade. Valgono i distacchi previsti dal D.M. 1/4/1968 e quelli riportati all'Art. 18 delle presenti Norme di Attuazione.

In caso di costruzioni non fisse al servizio dell'azienda agricola ( tunnels, coperture stagionali, etc. ) è ammessa una distanza fino a m 1.50 dai fili stradali per le sole strade interne a carattere privato.

E' ammesso il riutilizzo degli edifici rustici esistenti anche per usi residenziali, con l'aumento del volume esistente di 50.00 mq per gli adeguamenti funzionali anche per i non agricoltori.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa  
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

La realizzazione di serre e tunnels, là dove ammessa, dovrà ottemperare al rispetto dei seguenti indici edificatori:

Rc - riferito ad ogni singolo fondo - **60%** della Sf sia per le serre che per i tunnels;

H - ml 6.00 al colmo delle serre;

ml 4.00 al colmo di tunnels;

Dc - ml 5.00 da confini con proprietà e fondi con classificazione diversa da quella agricola;

ml 3.00 da confini tra proprietà ambedue classificate come agricole con possibilità di riduzione fino a ml 1.50 in presenza di specifica convenzione tra i confinanti;

ml 5.00 per le serre dai confini con proprietà e fondi appartenenti ad aree classificate come residenziale, turistico - ricettive o destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico;

ml 5.00 per i tunnels dai confini di proprietà e fondi appartenenti ad aree classificate come residenziali, turistico ricettive o destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico;

Ds - In genere: ml 5.00 dal ciglio di strade statali, provinciali e comunali;

ml 3.00 della mezzeria di strade vicinali e private interpoderali;

-in particolare le misure indicate dalle esistenti fasce di rispetto definite ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;

ml 10.00 per i tunnels là dove il P.R.G.C. riporta le dette fasce di rispetto;

Df - ml 10.00 da pareti finestrate di edifici rurali sia per le serre che per i tunnels.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

TABELLA PARAMETRICA F

ZONA " F " Art. 19

INTERVENTI: Realizzazione di parchi urbani e attrezzature urbane di interesse collettivo.

INDICE DI COPERTURA: max 1/3.

DENSITA' FONDIARIA: 1.5 mc/mq.

DISTANZE: Distanza minima di fabbricato da confine di proprietà m 5.00 minimo; distanza minima di fabbricato da strada m 5.00 minimo.

DISTANZE: Per interventi pubblici su aree pubbliche per la distanza del fabbricato dai confini vale quanto espresso dal Codice Civile; la distanza minima del fabbricato dalla strada è zero.

ALTEZZA: max m 9.50.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Perucchini Maria Luisa

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Renato Melone)

TABELLA PARAMETRICA G

ZONA " G " Art. 23

INTERVENTI: Destinati ad attrezzature commerciali all'ingrosso e al minuto anche con autorizzazione regionale.

I nuovi interventi sono soggetti a S.U.E.

INDICE DI COPERTURA: **0.50** mq/mq secondo indicazioni Art. 23.

DENSITA' FONDIARIA: 60% della superficie fondiaria.

DISTANZE: Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà 5.00 m; distanza minima del fabbricato dalle strade, valgono le distanze dell'Art. 18 con minimo 10,00 m

ALTEZZA: max m 8.50.

VERDE PRIVATO: 15% del lotto di pertinenza.

PARCHEGGI: - Parcheggio Privato 15.00 mq ogni 100 mq di SL  
- Parcheggio Pubblico Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.