

Studio Dott. Arch. Enrico Freyrie. Piazza S. Angelo 1.20121 Milano Tel. 02-6595505

## COMUNE DI LONGONE AL SEGRINO

Provincia di Como

# NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con Delibera Consiliare n° 54 del 20/12/1998  
Ratificato dal Comitato Regionale di Controllo con atto n° del / /  
Approvato con Decreto della Regione Lombardia n° del / /

Contiene:

**DOCUMENTO n. 11 tris**

N.T.A APPROVATE DOPO LE OSSERVAZIONI

COPIA PER IL COMUNE

PROPOSTE DI MODIFICHE D'UFFICIO

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
SETTORE URBANISTICA TERRITORIO  
VISTO  
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

L'ASSESSORE

F.to. Avv. GIULIANO SALA

Approvato con deliberazione n. 48187 del 14/2/00  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA  
IL SEGRETARIO



IL SINDACO



IL PROGETTISTA

<b>TITOLO I° – IL P.R.G.</b> .....	<b>8</b>
ART. 1 - SCOPO DELLE NORME.....	8
ART. 2 - MAPPA DEL PRG .....	8
ART. 3 - OPERATIVITÀ ED ATTUAZIONE DEL PRG .....	8
ART. 4 - OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA .....	8
ART. 5 - REGOLAMENTO EDILIZIO .....	9
ART. 6 - FINALITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.....	9
<b>TITOLO II° - TERMINOLOGIA URBANISTICA</b> .....	<b>9</b>
ART. 7- (St) SUPERFICIE TERRITORIALE.....	9
ART. 8 - (Sf) SUPERFICIE FONDIARIA.....	9
ART. 9 - (Sc)- SUPERFICIE COPERTA.....	9
ART. 10 - (Rc) RAPPORTO DI COPERTURA .....	10
ART. 11 - (Su) SUPERFICIE UTILE DI PIANO.....	10
ART. 12 - (V) VOLUME.....	10
ART. 13 - ( H MAX ) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI.....	11
ART. 14 - ( H MAX ) ALTEZZA MASSIMA DI CIASCUN FRONTE .....	11
ART. 15 - CASI PARTICOLARI E MISURAZIONE MASSIMA DI CIASCUN FRONTE .....	11
ART. 16 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI .....	11
ART. 17 - ALTEZZA INTERNA DEI NUOVI LOCALI .....	11
ART. 18 - (Iu) INDICE DI UTILIZZAZIONE .....	12
ART. 19 - (It) INDICE TERRITORIALE .....	12
ART. 20 - (If) INDICE FONDIARIO .....	12
ART. 22 - (N° P) NUMERO DEI PIANI.....	12
ART. 23 - (V T) VOLUME TECNICO.....	12
ART. 24 - SEMINTERRATO .....	12
ART. 25 - INTERRATO .....	13
ART. 26 - MANUFATTO ED EDIFICIO .....	13
<b>TITOLO III - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>13</b>
ART. 27 - DEFINIZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	13
ART. 28 - DEFINIZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA URBANA.....	14
ART. 29 - QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARDS IN CASO DI PE.....	14
<b>TITOLO IV°- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>14</b>
ART. 30-OPERE MINORI O PICCOLE OPERE .....	14
ART. 31 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O).....	15
ART. 32 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S) .....	15
ART. 33 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.E).....	15
ART. 34 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RIS).....	15
ART. 35 - NUOVA COSTRUZIONE.....	16
ART. 36 - AMPLIAMENTI.....	16
ART. 37- DEMOLIZIONI.....	16
<b>TITOLO V° - NORME TECNICHE GENERALI E PARTICOLARI</b> .....	<b>18</b>
ART. 38 - PEREQUAZIONE NEI PE .....	18
ART. 39 - MISURAZIONE DEI LOTTI .....	18
ART. 40 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	18
ART. 41 - ASSERVIMENTO DELLE AREE ALLE COSTRUZIONI.....	18

ART. 42 - PROPRIETÀ INDIVISA SU UN 'AREA INDICATA IN PRG CON INDICI DI FABBRICAZIONE DIVERSI.....	18
ART. 43- DESTINAZIONI D'USO. NORME GENERALI.....	19
ART. 44 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	19
ART. 45 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	19
ART. 46 - CAVE E DEPOSITI.....	19
ART. 47 - DISCARICHE E INTERRAMENTI.....	19
ART. 48 - TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE.....	19
ART. 49 - SALVAGUARDIA ECOLOGICA ED AMBIENTALE.....	20
ART. 50 - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONC EDILIZIA NELLE ZONE A, VGP, B, C, D, E, F.....	20
ART. 51 - DISTACCHI.....	21
ART. 52 - CRITERI DI MISURAZIONE DEL DISTACCO.....	21
ART. 53 - DISTACCHI TRA EDIFICI FRONTEGGIANTI A NORMA DELL'ART. 9 DEL D.L. 1444 DEL 2/4/1968.....	21
ART. 54 - FABBRICATI ACCESSORI E BOXES AUTO NELLE ZONE B – C.....	22
ART. 55 - ACCESSORI NELLE ZONE PRODUTTIVE “D”.....	22
ART. 56 - FASCE DI RISPETTO.....	22
ART. 57 - FASCE DI RISPETTO STRADALE FUORI DEL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI DI CUI ALL'ART. 19 DELLA LEGGE 6/8/1967 N. 765 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI D.L. N.285 DEL 30/4/1992.....	23
ART. 58 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	23
ART. 59 - FASCE DI RISPETTO DEI POZZI ARTESIANI DI ACQUEDOTTI E SORGENTI.....	23
ART. 60 - NORMATIVA RIGUARDANTE LE STRADE ESISTENTI. VEDI NUOVO CODICE DELLA STRADALE (RECINZIONI, CANCELLI).....	23
ART. 61 - NORMATIVA RIGUARDANTE LE NUOVE STRADE DI LOTTIZZAZIONE (DI PROGETTAZIONE PRIVATA) IN ZONE RESIDENZIALI.....	24
ART. 62 - ARRETRAMENTI STRADALI. DEFINIZIONE.....	24
ART. 63 - ARRETRAMENTI DALLE STRADE ( ESCLUSE LE ZONE A1,E ).....	24
ART. 64 - ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI.....	24
ART. 65 - OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO.....	24
ART. 66 - RECINZIONI TRA LOTTI VICINI.....	25
ART. 67- RECINZIONI VERSO AREE E STRADE.....	25
ART. 68 - ARRETRAMENTI ECCEZIONALI DEGLI ACCESSI CARRAI.....	25
ART. 69 - MURI DI SOSTEGNO.....	25
ART. 70 - ACCESSI CARRABILI.....	25
<b>TITOLO VI° - STANDARDS PRIMARI.....</b>	<b>26</b>
ART. 71 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIMARI.....	26
ART. 72 - DEROGHE.....	27
ART. 73 - (SVP) SUPERFICIE DI VERDE PRIMARIO (ZONE B, C).....	27
<b>PARTE TERZA.....</b>	<b>28</b>
<b>TITOLO VII° - ZONE A1 – VECCHIO NUCLEO ABITATO E NUCLEI SPARSI.....</b>	<b>29</b>
ART. 74 - DEFINIZIONE.....	29
ART. 75 - OBIETTIVI.....	29
ART. 76 - DESTINAZIONI D'USO.....	29
ART. 77 - TIPOLOGIE.....	29
ART. 78 - MODALITÀ DI INTERVENTO.....	30
ART. 79 - RETICOLO VIARIO.....	31
ART. 80 - PIANI TERRA (NEGOZI E BOX AUTO).....	31

ART. 81 - CORTILI .....	31
ART. 82 - MURI DI RECINZIONE .....	31
ART. 83 - PIANI DI RECUPERO .....	32
ART. 84 - PROGETTO COMPLESSIVO.....	32
ART. 85 - LAVORI NON AMMISSIBILI IN ZONA A1 .....	32
ART. 86 - INTERVENTI AMMISSIBILI IN ZONA A1 MEDIANTE P.R.....	32
<b>TITOLO VIII° - ZONE GVP (VILLE E GIARDINI PRIVATI).....</b>	<b>32</b>
ART. 87- DEFINIZIONE .....	32
ART. 88 - INDICI .....	33
ART. 89 - LAVORI NON AMMISSIBILI NEGLI STABILI REALIZZATI PRIMA DEL 1942 IN ZONA GVP ...	33
<b>TITOLO IX° - METODOLOGIA DEL RESTAURO .....</b>	<b>34</b>
ART. 90 - PROGETTAZIONE DEL RESTAURO .....	34
<b>TITOLO X° - ZONE OMOGENEE B .....</b>	<b>37</b>
ART. 91 - (DEFINIZIONE) .....	37
ART. 92 - INDICI .....	37
ART. 93 - DESTINAZIONI AMMESSE .....	37
ART. 94 - ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO AMMESSE NELLE ZONE B .....	37
ART. 95 - ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO NON AMMESSE NELLE ZONE B .....	37
<b>TITOLO XI° ZONE OMOGENEE C1-C2-C3 (C4-C5- RESIDENZIALI SOTTO PL APPROVATO- VEDI ART. 144) .....</b>	<b>37</b>
ART. 96 - ZONE C1 - C2 - C3 DEFINIZIONE .....	37
ART. 97- INDICI.....	37
ART. 98 - ZONA C1 - C2 - C3 (DESTINAZIONI AMMESSE) .....	38
ART. 99 - ATTIVITÀ ARTIGIANALI E DI SERVIZIO AMMESSE NELLE ZONE C1 - C2 - C3.....	38
ART. 100 - ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO NON AMMESSE NELLE ZONE C1 - C2 - C3 .....	38
ART. 101 - NORME DI ANTINQUINAMENTO ACUSTICO .....	39
<b>TITOLO XII° - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO ED ARCHITETTONICO_ COMPLETAMENTO B E DI ESPANSIONE C1-C2-C3 .....</b>	<b>39</b>
ART. 102 - OBIETTIVI DA RAGGIUNGERE .....	39
ART. 103 - RIFERIMENTO AL TERRITORIO .....	39
ART. 104 - RIFERIMENTO AI VOLUMI.....	40
ART. 105 - COPERTURE .....	40
ART. 106 - RIFERIMENTO ALLE FINITURE E ALLE COLORAZIONI DELLE FACCIATE.....	40
ART. 107 - RIFERIMENTO ALLE APERTURE NELLE FACCIATE .....	40
ART. 108 - PARAPETTI DEI BALCONI E PARTI IN FERRO DEGLI EDIFICI E DELLE RECINZIONI E CANCELLI.....	40
ART. 109 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.....	41
<b>TITOLO XIII° - ZONE D1 (PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO).43</b>	
ART. 110 - DEFINIZIONE .....	43
ART. 111 - INDICI.....	43
ART. 112 - FUNZIONI AMMESSE .....	43
ART. 113 - TIPOLOGIA DEI FABBRICATI .....	43
ART. 114 - DOCUMENTAZIONE TECNICA PER IL FABBISOGNO IDRICO E PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	44
ART. 115 - NORME ANTINQUINAMENTO ED ECOLOGICHE .....	44

ART. 115 BIS. NORME RIGUARDANTI N. 3 LOTTI D1 INTERCLUSI, EVIDENZIATI CON UN QUADRO NERO, CHE DIVERRANNO RESIDENZIALI.....	44
<b>TITOLO XIV° - ZONE D2 (PER ATTIVITA' TERZIARIE) .....</b>	<b>44</b>
ART. 116 - DEFINIZIONE .....	44
ART. 117 - INDICI.....	44
ART. 118 - FUNZIONI AMMESSE .....	45
ART. 119 - TIPOLOGIA DEI FABBRICATI.....	45
<b>TITOLO XV° - ZONE E1 - ( AGRICOLE FLOROVIVAISTICHE ) ZONE E2 - (AGRICOLE GENERICHE.).....</b>	<b>47</b>
ART. 120 - DEFINIZIONE .....	47
ART. 121 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE .....	47
ART. 122 - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONA E .....	47
ART. 123 - OPERE VIETATE NELLE ZONE E1 ED E2 .....	47
ART. 124 - RECINZIONI IN ZONE E1 ED E2.....	47
ART. 125 - TUTELA IDROGEOLOGICA.....	48
ART. 126 - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE .....	48
<b>TITOLO XVI° - ZONE F1.....</b>	<b>50</b>
ART. 127 - DEFINIZIONE .....	50
ART. 128 - INDICI PER LE NUOVE COSTRUZIONI .....	50
ART. 129 - TIPOLOGIA DEI FABBRICATI .....	50
<b>TITOLO XVII° - ZONE F 2 .....</b>	<b>50</b>
ART. 130 - DEFINIZIONE .....	50
ART. 131- INDICI .....	50
ART. 132 - TIPOLOGIA DEI FABBRICATI.....	50
<b>TITOLO XVIII° - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE.....</b>	<b>50</b>
ART. 133 - DEFINIZIONE .....	50
ART. 134 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	50
ART. 135 - FUNZIONI AMMESSE NELLE ZONE SP.....	51
ART. 136 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE SCAR .....	51
ART. 137 - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	51
ART. 138 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	52
ART. 139- ZONE V3 - AR V3 - (CON I RELATIVI SIMBOLI) .....	52
ART. 140 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO .....	54
ART. 141 - POTERI DI DEROGA.....	54
ART. 142 - UNA TANTUM. (CONTEGGIATA NEI DATI SIGNIFICATIVI DELLA CAPIENZA DI P.R.G.) ...	54
ART. 143 - SOTTOTETTI ESISTENTI ABITABILI ALL'INTERNO DELLE ZONE A1,GVP,B,C. ....	54
( GIÀ COMPUTATI COME VOLUMI NEI CALCOLI DI P.R.G. ).....	54
ART. 144 - VOLUMETRIE AMMESSE NEI P.L. APPROVATI.....	55

Titolo I° - Il PRG

Titolo II° - Terminologia urbanistica

Titolo III° - Definizione delle opere di urbanistica

Titolo IV° - Definizione degli interventi

-----

Significato delle abbreviazioni.

A.C.	Sindaco ed organi comunali competenti
Ad.I.	Adeguamento igienico
Art.	Arretramento di un edificio dal ciglio stradale
C.	Zone di espansione
CE.	Commissione edilizia
CM.	Comunità montana
CONC.	Concessione
CU.	Commissione urbanistica
D.	Zone produttive
Df.	Densità fondiaria
DM.	Decreto ministeriale
E.	Zone agricole
EEP.	Edilizia economica e popolare
Ft.	Fuori terra
GR.	Giunta regionale
H.	Altezza degli edifici
Idc.	Indice di distacco dal confine
Idf.	Indice di distacco dai fabbricati
If	Indice fondiario
It.	Indice territoriale
Iu	Indice di utilizzazione
LL.	Lotto libero
LUN.	Legge urbanistica nazionale
LUR.	Legge urbanistica regionale
Max.	Massimo-a
Min.	Minimo-a
MO.	Manutenzione ordinaria
MS.	Manutenzione straordinaria
N°ab.	Numero convenzionale di abitanti
NTA.	Norme tecniche di attuazione del PRG
N°p.	Numero piani
PE.	Piano esecutivo (PIP-PL-PLU-PP-PR-PZ)
PIP.	Piano insediamenti produttivi (Art. 27 L. n° 865/1971)
PL.	Piano di lottizzazione di iniziativa privata
PLA.	Piano di lottizzazione attuato
PP.	Piano particolareggiato di esecuzione pubblica
PR.	Piano di recupero (art. 28 L. n°457/1978)
P.R.G.	Piano regolatore generale
PV.	Planivolumetrico
PZ.	Piano di zona
Rc.	Rapporto di copertura
R.E.	Restauro e risanamento conservativi
RIS.	Ristrutturazione edilizia

Sc.	Superficie coperta
Sf.	Superficie fondiaria
Slp.	Superficie lorda di piano
SP (art)	Aree destinate ad attrezzature pubbliche pertinenti al produttivo artigianale.
SP.	Aree destinate ad attrezzature pubbliche
Su.	Superficie utile
Svp.	Superficie di verde primario
St.	Superficie territoriale
Sv.	Superficie (effettiva) di vendita (dei negozi)
T.	Zone turistico alberghiere
T.U.	Testo unico
UTC.	Ufficio tecnico Comunale
V.	Volume edilizio
Vt.	Volume tecnico
ZR.	Zone di recupero

## **TITOLO I° – IL P.R.G.**

### **Art. 1 - Scopo delle norme**

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del Comune di Longone.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG prevalgono, in caso di contrasto su qualsiasi norma del regolamento edilizio e di altri regolamenti comunali.

### **Art. 2 - Mappa del PRG**

Presso l'Ufficio tecnico comunale è conservata una copia aggiornata delle mappe catastali vigenti, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione.

All'atto della presentazione della domanda di concessione, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate a matita, e con esatta grafia, le opere progettate e le aree (campite con coloritura gialla leggera) sulle quali è stata computata la Superficie fondiaria relativa agli edifici di progetto.

All'atto della concessione, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio tecnico comunale.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassate con segno indelebile.

Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni fino alla durata del presente PRG.

### **Art. 3 - Operatività ed attuazione del PRG**

Il PRG opera mediante i seguenti strumenti e/o vincoli:

- vincoli territoriali o zonali:
- norme urbanistiche ed edilizie di attuazione del PRG:
- prescrizioni specifiche per gli interventi a varie destinazioni d'uso:
- piani esecutivi e piani tecnici di attuazione delle opere pubbliche:
- il regolamento edilizio:
- mediante autorizzazione dei singoli progetti, concessione convenzionata, concessione semplice.

L'attuazione del PRG avviene mediante piani esecutivi come:

- piani urbanistici di aree per pubbliche attrezzature e attrezzature di uso pubblico:
- P.Z. (Piano di zona 167):
- P.R. legge n°457 di iniziativa pubblica o privata ( Piano di recupero):
- P.P. (Piano particolareggiato):
- P.L.U. (Piano di lottizzazione d'ufficio):
- P.L. convenzionato (Piano di lottizzazione convenzionato):

### **Art. 4 - Osservanza della disciplina urbanistica**

Ai sensi della LUN e della LUR il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita nelle tavole di progetto del PRG e dalle presenti norme tecniche di attuazione (NTA).

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG:

- alle altre opere che, a norme delle disposizioni vigenti, sono subordinate a CONC da parte del Sindaco o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica:
- ai PE, alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno:
- a tutte quelle opere che comportano, comunque, una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.

Gli immobili che, alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni, possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

### **Art. 5 - Regolamento edilizio**

Il nuovo R.E. conforme alle prescrizioni di PRG ed alle presenti norme, verrà adottato dal Consiglio Comunale indipendentemente, ma coerentemente al PRG.

### **Art. 6 - Finalità della disciplina urbanistica**

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica all'ambiente e come tale supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha interesse pubblico.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del PRG, e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzo del territorio.

## **TITOLO II° - TERMINOLOGIA URBANISTICA**

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale, si adottano nel presente PRG e in tutti gli strumenti urbanistici successivi, gli indici seguenti a seconda delle differenti scale e metodi d'intervento.

### **Art. 7- (St) Superficie territoriale**

Definisce un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di PE ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate nelle planimetrie che fosse necessario reperire nel corso della attuazione.

La St è misurata al netto delle aree vincolate a strade o standard del PRG e al lordo delle strade di lottizzazione previste internamente all'area.

### **Art. 8 - (Sf) Superficie Fondiaria**

Definisce un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di Concessione diretta ed è comprensiva di quelle aree per la urbanizzazione primaria, non indicate dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme.

### **Art. 9 - (Sc)- Superficie coperta**

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali, delimitata dal profilo esterno del perimetro, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi) le tettoie, le pensiline, con le seguenti eccezioni:

sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i portici ad uso pubblico, quando eccedenti il corpo della casa;
- i balconi aperti sporgenti fino a m. 1,50;
- i cornicioni sporgenti e le gronde fino a m. 1,00;
- le pensiline e tettoie se non superano i mq.10 per edificio residenziale;
- le parti dell'edificio completamente sotterranee;

- le autorimesse interrate, purchè siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- nelle zone produttive e terziarie, i piani caricatori e le pensiline che non superino una larghezza max di mt. 2,50 per un lunghezza pari al fronte maggiore del fabbricato;

nelle zone residenziali:

- i box auto nel limite di 1 mq ogni 10 mc. (Legge 122/89) per ogni singola abitazione o appartamento.

### **Art. 10 - (Rc) Rapporto di copertura**

Riguarda il rapporto della superficie coperta, rispetto alla superficie edificabile.

### **Art. 11 - (Su) Superficie utile di piano**

La superficie utile di piano è la somma delle superfici dei piani (fuori terra, seminterrati, e interrati) di tutti i fabbricati principali, esistenti o previsti.

Essa comprende quindi tutti i solai praticabili coperti (misurati al perimetro esterno, cioè al lordo di tutti gli elementi verticali, quali murature, scale, cavedi, vano ascensore, ecc) qualunque sia la loro destinazione d'uso; sono quindi da comprendere i locali di servizio e le soffitte e i sottotetti se abitabili o comunque praticabili con esclusione:

- delle superfici porticate, edificate a pilotis quando siano destinate ad uso pubblico;
- delle superfici porticate, ad uso privato o comunque aperte su tre lati;
- delle superfici relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione ( gas, luce, telefono, ecc.) e per quanto riguarda l'edilizia economica e popolare, gli accessori generali come definiti dalle rispettive leggi vigenti;
- balconi, terrazze aperte;
- garages interrati o seminterrati nei limiti di 1mq / 10mc (Legge 122/1989);
- cantine;
- volumi tecnici e servizi , purché di h. max. < a mt. 2,40;
- la superficie di piano interrata o seminterrata destinata a servizi purché le caratteristiche tecniche ne escludano la conversione a funzioni come attività produttive e lavorative o commerciali.

### **Art. 12 - (V) Volume**

Il volume edilizio concerne tutti i fabbricati principali esistenti e ne comprende le parti fuori terra (esclusi i volumi tecnici definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n. 2474 del 31/1/1973). Si calcola per la parte abitabile di ciascun piano, comprese le scale, per la relativa altezza.

Il volume urbanistico si calcola moltiplicando l'area (complessivamente) coperta di ciascun corpo o piano (al perimetro esterno) per la relativa altezza media delle facciate, salvo che per le coperture a due falde che si conteggiano come a padiglione.

Non si considera il volume tecnico di copertura tra il piano di imposta delle falde del tetto purché queste abbiano una pendenza non superiore al 35% e il sottotetto non abbia un h. max superiore a mt. 2,40. Quando l'imposta è inferiore a mt. 0,20 la pendenza delle falde del tetto potrà superare il 35% fino al 45%.

Non si calcola ai fini del rapporto volumetrico la parte di fabbricato completamente interrata o sporgente fino a cm. 50 , quando la destinazione d'uso è limitata ai servizi ( box auto, centrali termiche, lavanderie, cantine) purché aventi una H interna netta inferiore o uguale a mt. 2,40.

I piani seminterrati destinati ad utilizzazione e frequenza permanente di persone (locali abitabili, depositi, uffici, magazzini, attività produttiva o lavorativa o commerciale, sale riunioni) sono da considerare completamente nel calcolo volumetrico.

In questo caso e nel caso di H interne superiori a mt. 2,40 il volume si calcola come prodotto della superficie lorda coperta per l'altezza netta relativa del piano interrato o seminterrato a partire dal piano di calpestio dell'interrato o seminterrato.

Le chiusure dei portici, bowwindows, logge, comportano aumenti di volume. La chiusura di parti a pilotis su tre lati, comporta il calcolo dello spazio delimitato, come volume.

Nel caso di edifici ricadenti in PL già approvati i volumi potranno essere calcolati come nel vecchio PRG.

### **Art. 13 - ( H max ) Altezza massima degli edifici**

Si calcola a partire dalla quota del terreno naturale o dalla quota di scavo o di riporto autorizzato dall'A.C. fino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto o del sottotetto abitabile.

Nel caso di fabbricati su terreno in pendio, o con copertura inclinata o timpano alla sommità (nel caso di sottotetto abitabile) l'altezza di ogni fronte si calcola dividendo la superficie di ogni fronte per il lato di base.

L'altezza massima relativa di ogni fronte non deve superare quella massima ammessa per la zona, più una quota di tolleranza pari al 25%.

Il progetto delle costruzioni va sempre impostato sul terreno naturale o sul piano di scavo o di riporto autorizzato dalla A.C..

### **Art. 14 - ( h max ) Altezza massima di ciascun fronte**

E' la differenza tra la più bassa delle due quote seguenti:

- punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno naturale adiacente sul filo stesso;
- piano di calpestio del PT .

E la più alta delle quote seguenti:

- bordo inferiore della linea di gronda o cornicione;
- imposta interna sulle murature perimetrali del soffitto inclinato, nel caso dei sottotetti.

### **Art. 15 - Casi particolari e misurazione massima di ciascun fronte**

Nel PRG si favoriscono i posti macchina sotto la costruzione principale; le loro rampe di accesso non incidono sulle altezze di ciascun fronte se aventi le caratteristiche di accessi in trincea estesi al max. ad un solo fronte dell'edificio.

### **Art. 16 - Altezza degli edifici industriali**

Negli edifici industriali con capannoni con copertura a volta, a sheds o con travi a doppia pendenza, l'altezza si calcola alla quota media dei manti di copertura indipendentemente dalle quote di scorrimento dei carri ponte.

### **Art. 17 - Altezza interna dei nuovi locali**

- Per residenza: locali abitazione, min. mt. 2,70; disimpegni, servizi, min. mt. 2,40
- sottotetti di nuova costruzione: h media 2,70 con minimo imposta mt. 2,10.
- sottotetti esistenti nelle Zona A1, A2, C1.(Rif. L.U.R. 15/96)

H media ponderale mt. 2,40. H minima mt. 1,50.

Tali sottotetti sono calcolati a tutti gli effetti come piani abitabili; devono rientrare nei parametri di zona, saranno sostitutivi di un piano e pagheranno gli oneri.

H media per:

- uffici: min mt. 2,70
- negozi: min.mt. 3,00
- box auto e accessori: min.mt. 2,40 (l'altezza interna di nuovi locali per box può essere riducibile a mt. 2,00 ai sensi dell'art. 3-13-1 del R.L.I )
- Per locali con presenza temporanea di persone nei seminterrati min. mt. 2, 70 con vespaio aerato h. mt. 0,50. Locale sporgente fuori terra al soffitto del seminterrato mt. 1,20

N.B. agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per interventi anche parziali di RIS ampliamenti e comunque per tutti gli interventi di cui alle lettere b) c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 si applicheranno le norme del titolo III del R.L.I vigente fermo restando che per esigenze tecniche documentabili saranno ammesse deroghe agli specifici contenuti in materia di igiene della presente normativa purché le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari ai sensi del comma 3 dell'art. 3.0.0 dello stesso; si rispetteranno le altezze medie regolamentari di mt. 2,70 per i locali di abitazione e di mt. 2,40 per i locali accessori fermo restando per esigenza tecniche documentabili saranno ammesse deroghe purché le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari..

#### **Art. 18 - (Iu) Indice di utilizzazione**

La massima superficie utile (Su) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

#### **Art. 19 - (It) Indice territoriale**

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale.

#### **Art. 20 - (If) Indice fondiario**

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

#### **Art. 21 - (N°ab) Numero convenzionale di abitanti**

E' uguale a n. 1 abitante ogni metri cubi 100, oppure n. 1 abitante ogni mq. 30 di Su.

#### **Art. 22 - (N° p) Numero dei piani**

E' il numero dei piani coperti comunque abitabili o praticabili (sottotetti compresi).

I sottotetti esistenti nel caso di riuso non saranno calcolati nel n° dei piani max di zona.

#### **Art. 23 - (V t) Volume Tecnico**

(c.m. LL.PP 31/1/73 n. 2474)

Volume strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, ascensori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

#### **Art. 24 - Seminterrato**

I locali seminterrati non potranno essere adibiti ad abitazione, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici ,magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici,ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza e sup. min. utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni.

- b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. Detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano un vespaio di mt. 0,50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica pari o maggiore a 1 Kcal/mq/C° sia per i pavimenti che per le pareti, indici di fonoisolamento di cui al Cap. 4 del titolo III°.
- c) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto nel cap 4 del titolo III°. Alternativamente qualora sia tecnicamente impossibile, condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di cui agli art. 3/4/47 e 3/4/48 del R.L.I ed illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.
- d) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti.
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
- f) le condutture, eventualmente presenti, devono essere adeguatamente isolate e protette.
- g) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro etc.

L'uso a scopo lavorativo degli ambienti sopraccitati deve essere, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 303/56 autorizzato dall'A.S.L. sentito il parere del Dipartimento di Prevenzione che viene rilasciato previa intesa fra organi tecnici competenti specificatamente in materia di igiene pubblica, ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

#### **Art. 25 - Interrato**

Si definisce piano interrato il piano in cui la quota dell'estradosso del solaio di copertura è inferiore alla quota naturale del terreno.

Di norma i piani interrati dovranno occupare il perimetro della costruzione principale.

Sarà loro consentito di espandersi fino a mt. 1,50 dai confini della proprietà o a distanza inferiore con l'accordo tra i confinanti e fino alla linea di arretramento degli edifici dalle sedi stradali.

#### **Art. 26 - Manufatto ed edificio**

Si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo, come piscine, tennis, gazebo, barbecue coperti, mentre costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, ecc) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulottes e motorhomes).

### **TITOLO III - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **Art. 27 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria**

(Art. 4 LN 847/1964 e Art. 22 LUR 51/1975)

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
- la rete idrica costituita da acquedotto pubblico e consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia;
- la rete di distribuzione di energia elettrica;

- la rete di pubblica illuminazione;
- la rete di distribuzione del gas;
- la rete di distribuzione del telefono;
- la rete fognante nel rispetto delle Leggi vigenti o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento, smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
- spazi di sosta e parcheggio primario;
- spazi verdi liberi ed attrezzati primari.

### **Art. 28 - Definizione di opere di urbanizzazione secondaria urbana**

(Art. 44 LN 865/1971 e LUR n. 51 del 15/ 4/1975)

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana ai sensi dell'art. 17 della LUR 765/1967 sono:

- gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
- le attrezzature collettive di quartiere (mercati, uffici di Enti pubblici aperti al pubblico, sedi di Enti ed associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie e assistenziali, edifici religiosi);
- le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

Per le aree destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, magazzini e simili) le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto precedente, comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie e assistenziali, centri sociali e affini.

### **Art. 29 - Quantificazione degli standards in caso di PE**

Nei Piani esecutivi residenziali dovrà essere garantita la dotazione di standards urbanistici nella misura prescritta dall'art. 22 del LUR n. 51/75 e successive come la LUR 23/04/1985 n. 33 (richiesti mq. 26,5 ab per residenziale, 10% per industriale, 100% slp per commerciale, (almeno i parcheggi, anche se non segnati nell'ambito delle zone assoggettate a P.E, dovranno essere entro i loro confini. Solo in caso di impossibilità di reperimento sarà concessa la monetizzazione.) Nei piani esecutivi per insediamenti produttivi dovranno venire identificate le aree per standards urbanistici nell'ambito di P.E. nella misura prescritta dall'art. 22 della citata legge e modifiche LUR n. 33.

Nei piani esecutivi per insediamenti commerciali e direzionali dovranno venire identificate le aree per standards urbanistici nell'ambito di P.E. nella misura prescritta dall'art. 22/3 della citata legge e modifiche LUR n. 33.

## **TITOLO IV° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 30-Opere minori o piccole opere**

Possono definirsi "opere minori o piccole opere":

- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali o a struttura autoportante;
- le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici. quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le decorazioni floreali anche temporanee;

- le luminarie e le lampade;
- le lapidi e le targhe commemorative;
- le icone, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- gli oggetti leggibili attraverso lettere alfabetiche o riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali.

Le piccole opere sono assentibili mediante autorizzazione amministrativa.

Le opere interne di MS-RE-Risanamento conservativo, opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, recinzioni, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria. si ottengono mediante Dichiarazione di inizio di attività (D.I.A.)

### **Art. 31 - Manutenzione ordinaria (M.O)**

sono gli interventi definiti al paragrafo a) Art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 nel seguente modo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Le opere di M.O. sono assentibili mediante segnalazione al Sindaco.

### **Art. 32 - Manutenzione straordinaria (M.S)**

Riguarda gli interventi definiti al paragrafo b) Art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978. nel seguente modo:

- b) interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di MS sono assentibili mediante D.I.A al Sindaco sentito il parere della C.E.

Nel caso di vincoli 1089/39, 1497/39 occorre l'Autorizzazione.

### **Art. 33 - Restauro e risanamento conservativo (R.E)**

Riguarda le opere definite al paragrafo c) dell'art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978, nel seguente modo:

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto di elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovamento 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.

Le opere di R.E. sono assentibili mediante D.I.A al Sindaco, sentito il parere della C.E.

Nel caso di vincoli 1089/39 e 1497/39 occorre l'Autorizzazione.

### **Art. 34 - Ristrutturazione edilizia (RIS)**

Gli interventi di RIS riguardano le opere definite al paragrafo d) dell'art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978 nel seguente modo:

- d) interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi 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.

Le opere di RIS sono soggette a CONC da parte del Sindaco.

### **Art. 35 - Nuova costruzione**

Sono soggetti a CONC, se del caso, previo PE; concernono tutti i nuovi edifici ed i manufatti sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo).

Si considerano altresì nuove costruzioni :

- gli involucri mobili che insistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni in plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- i camini industriali;
- le vetture (roulottes, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto quando si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
  - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale o a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc) od usino un equivalente servizio in modo autonomo ( pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.);
  - abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
  - vengano utilizzate come abitazioni anche stagionali o temporanee o ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box, ecc.

Si considerano infine, nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

### **Art. 36 - Ampliamenti**

Sono soggetti a CONC. e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Consistono perciò :

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione) oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, ecc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di "soppalchi" o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

### **Art. 37- Demolizioni**

Concernono le opere di demolizione, in via definitiva finalizzata alla ricostruzione, di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti ad Autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della C.E.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità della NTA ed alle previsioni di PRG vigenti al momento della edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

**PARTE SECONDA**

**TITOLO V° NORME TECNICHE GENERALI E PARTICOLARI**

**TITOLO VI° STANDARDS PRIMARI**

## **TITOLO V° - NORME TECNICHE GENERALI E PARTICOLARI.**

### **Art. 38 - Perequazione nei PE**

Nel caso di PE, qualora il PRG individui specificatamente l'area da cedere al Comune per vincolo a Standards di uso pubblico, nell'attuazione del PE si deve tener conto del diritto di perequazione, che i proprietari dei terreni vincolati a standards hanno nei confronti delle rimanenti proprietà fondiarie del PE.

In tal senso il vincolo a standard si intende gravante su tutte le proprietà fondiarie comprese nel perimetro del PE.

### **Art. 39 - Misurazione dei lotti**

I lotti edificabili lo saranno nella loro estensione reale.

Nel caso che l'estensione reale non corrispondesse in difetto o in eccesso alla misura catastale, si utilizzerà la superficie reale.

### **Art. 40 - Utilizzazione degli indici**

Gli indici vengono applicati secondo le norme delle varie zone e dei vari tipi di fabbricato. Il PRG fissa per le varie zone e per i vari tipi di intervento gli indici planivolumetrici.

L'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lasciano inalterati gli indici suddetti.

Qualora sia richiesta o obbligatoria la conservazione dei fabbricati esistenti, essi verranno computati per la determinazione degli indici. In caso di variazione degli indici, ovviamente, se ne terrà conto con le norme di cui sopra.

### **Art. 41 - Asservimento delle aree alle costruzioni**

Premesso che ogni zona di PRG ha un indice massimo di costruibilità e che in alcuni lotti tali indici, prima dell'approvazione del PRG, erano stati superati in conformità a precedenti normative, si richiede che ogni divisione di proprietà catastale posteriore all'adozione del PRG presupponga una costruibilità, nel lotto libero, ancorata al fatto che quello già edificato non superi gli indici indicati nel PRG nella verifica di calcolo del volume esistente già edificato.

Ciò stante si richiede un rilievo quotato con l'indicazione precisa dell'area interessata dal progetto, del calcolo del volume esistente ed il relativo calcolo di sfruttamento della stessa. Inoltre, con apposita impegnativa nei riguardi del Comune, trascritta nei registri immobiliari, chi intende edificare porrà vincolo " non edificandi " nelle aree calcolate agli effetti planivolumetrici e quindi asservite alle costruzioni stesse per la durata del presente PRG.

All'atto della domanda di CONC. l'AC verificherà se l'area interessata e, in tutto o in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non si intendano demolire.

Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

### **Art. 42 - Proprietà indivisa su un 'area indicata in PRG con indici di fabbricazione diversi.**

Chi intenda costruire su un'area di questo tipo, non potrà usufruire, per una sola zona, della somma dei volumi possibili.

#### **Art. 43- Destinazioni d'uso. Norme generali**

Il PRG stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il PRG.

Mutamento delle destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati, rispetto a quelle in atto al momento della entrata in vigore del PRG, devono essere indicate negli strumenti urbanistici e nelle CONC corrispondenti.

L'AC può richiedere un atto di impegno per le destinazioni d'uso esistenti o previste. In ogni caso la relativa convenzione deve essere trascritta, a cura e spese dell'interessato, sui registri immobiliari.

L'AC può chiedere la costituzione di un vincolo a suo favore.

Quando il cambio di destinazione d'uso non comporta opere murarie basterà una dichiarazione del Proprietario in questo senso, avallata da:

- 1) TAR Lombardia n. 190/85 - 358/90 – 1190/91 e 361/92.
- 2) Corte costituzionale 73/91.
- 3) Consiglio di Stato 252/82.

Tale cambio comporterà il pagamento degli oneri.

#### **Art. 44 - Cambio di destinazione d'uso**

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso dei suoli o dei fabbricati è subordinato a CONC da parte dall'AC. Il mutamento di destinazione d'uso senza CONC. equivale agli effetti delle sanzioni legali applicabili ad edificazione senza CONC.

#### **Art. 45 - Barriere architettoniche**

Nelle nuove costruzioni che non siano uni o bi-familiari, in tutte le zone, si dovrà tener conto della abolizione delle barriere architettoniche ai sensi di legge.

#### **Art. 46 - Cave e depositi**

Su tutto il territorio del Comune di Longone sono vietati le cave e i depositi di automezzi da demolire, di roulotte e campers.

#### **Art. 47 - Discariche e interramenti**

L'AC non ha predisposto un'area dove è autorizzato lo scarico dei materiali solidi risultanti da scavi, demolizioni, lavorazioni ecc.

Sul territorio comunale è vietato scaricare direttamente i rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di Nettezza Urbana.

#### **Art. 48 - Tutela e potenziamento del verde**

Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati da apposite fotografie. Nel progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti; l'eventuale loro abbattimento dovrà essere autorizzato dal Sindaco e/o dagli Enti preposti contro il preciso obbligo di sostituzione con altrettanti alberi di alto fusto.

In sede di progetto è fatto obbligo di prevedere la sistemazione delle aree libere precisando le essenze arboree da porre a dimora ed individuando le opere di sistemazione (pavimentazioni, illuminazione, arredo).

Nelle zone residenziali di nuovo impianto (B e C) e nelle aree SP è imposta, all'atto della costruzione, la messa a dimora di alberi d'alto fusto nella proporzione di una pianta per ogni mq. 100 di Sf. L'alberatura di nuovo impianto dovrà essere raggruppata ed opportunamente disposta rispetto agli edifici ed alle visuali.

#### **Art. 49 - Salvaguardia ecologica ed ambientale**

Il PRG persegue l'obiettivo primario della salvaguardia ecologica ed ambientale del territorio. Esso ne tutela i valori e le risorse naturali, sia vietando o limitando l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione, sia promuovendo gli interventi idonei al loro piano di recupero. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria ( sterri, reinterri,accatastamento e deposito all'aperto dei materiali) deve essere ,pertanto,autorizzata dalla AC.)

#### **Art. 50 - Documentazione necessaria per la presentazione della domanda di CONC edilizia nelle zone A,VGP,B,C,D,E,F**

- 1) Pratica - tipo Concessione edilizia, da consegnare e ritirare presso gli Uffici Comunali compilata integralmente.
- 2) Numero di codice fiscale del titolare della concessione.
- 3) Copia tipo-frazionamento approvata dall'UTE (Como) o fotocopia dell'atto di proprietà ove risulti la superficie catastale.
- 4) Planimetria catastale aggiornata (1: 1000 o 1:2000) estesa ad una zona di mt. 100 intorno al lotto.
- 5) Estratto fotogrammetrico (1:2000) con aggiornamento dell'opera edilizia in progetto (edificio, recinzione, accesso, ecc.) e con l'andamento e l'esatta posizione di eventuali nuove strade o piazze previste dello strumento urbanistico vigente.
- 6) Fotografie per nuove costruzioni: visione d'assieme dell'area e delle presenze immediatamente circostanti in formato 18x24 (b/n o a colori da due diversi punti di visuale).

Per interventi su edifici esistenti: visione d'assieme dell' edificio e di quelli immediatamente attigui, formato 18x24 a colori. Altra documentazione fotografica ingrandita delle singole facciate e dei particolari, in quantità necessaria, formato 18 x 24 (b/n o a colori.)

- 7) Elaborati progettuali in triplice copia, comprendenti:
  - a) rilievo topografico quotato, anche altimetricamente e riferito ad un punto fisso, dell'area di proprietà in tutto o in parte interessata al progetto, in scala non minore di 1: 500, con indicati i confini di proprietà e le distanze intercorrenti tra questi e l'edificio progettato, la posizione e la distanza dai confini e dal fabbricato da costruire, degli edifici esistenti sui terreni confinanti, il calcolo dei cortili e del volume che si intende edificare, nonché l'esatta delimitazione quotata della superficie di competenza di tale volume.
  - b) pianta in scala non minore di 1:100 dei piani sotterranei e seminterrati, del piano terreno con l'indicazione delle dimensioni delle aree coperte e scoperte, della loro utilizzazione, dei piani superiori e di tutte le coperture
  - c) sezioni in scala come sopra, fatte secondo piani che manifestino più particolarmente il sistema di costruzione con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento e delle altezze nette dei locali, nonché l'altezza dell' edificio, misurato in conformità del regolamento e dell'andamento del terreno esterno prima e dopo la sistemazione con colorazione UNI.
  - d) disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100 con indicazione dei materiali impiegati e dei colori dei materiali stessi.
  - e) particolari costruttivi della facciata in scala 1:20 per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le sezioni relative e l'indicazione dei particolari costruttivi, dei materiali impiegati e dei colori delle varie parti della costruzione.

- f) schema della fognatura sulla planimetria con precisazione delle particolarità tecniche dell'impianto da adeguarsi alle norme della LUR n. 62/95 e della L.U.N. n. 319/76.
- g) schema delle piantumazioni con alberi d'alto fusto di specie locale.
- h) il progetto dovrà osservare le norme della legge 30/4/1976 Legge 10/91 , la legge 46/90 e il D.P.R. 447/91 relative ai consumi energetici con documentazione da depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori per gli edifici nuovi e prima del rilascio della concessione per gli edifici da ristrutturare.
- i) tabella di determinazione della classe dell'edificio per l'applicazione del costo di costruzione, con allegati i relativi conteggi di superfici. Legge 13/89 e integrazioni.
- j) fotocopia del titolo di proprietà per richiesta di CONC a norma di legge (art.4 legge 10 /1977).
- k) relazione sul tipo di attività e ciclo produttivo (Per gli insediamenti produttivi).
- l) dichiarazione rispetto Legge 46/90 e D.P.R. 447/91.
- m) dichiarazione di rispetto Legge 13/89 e integrazioni.

### **Art. 51 - Distacchi**

Riguardano la distanza minima che l'edificio (quando dal suo filo non ci siano sporgenze maggiori di mt. 1,50 , quali balconi o gronde) deve conservare da altri edifici situati sullo stesso lotto o su altri lotti, oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

### **Art. 52 - Criteri di misurazione del distacco**

La misura del distacco si calcola sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano e si verifica con l'arco di circonferenza avente per raggio la distanza minima stabilita.

### **Art. 53 - Distacchi tra edifici fronteggianti a norma dell'art. 9 del D.L. 1444 del 2/4/1968**

Distacchi tra edifici nella zona A1.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;

Distacchi tra edifici nelle zone VGP, B, C, E.

Distacco dai confini pari a  $1/2 H$ . dell'edificio costruendo, con minimo di mt. 5,00

Distacco dai fabbricati pari all' $H$  dell'edificio costruendo con minimo di mt. 10,00

In tutte le zone di cui sopra è ammessa la contiguità mediante accordo tra confinanti trascritto nei registri immobiliari .

I distacchi tra manufatti o edifici dovranno essere di mt. 10 e i distacchi dai confini delle zone SP dovranno essere di mt. 5,00 . Tra le zone confinanti con quelle di rispetto della provinciale, mt. 0,00.

Tra le zone SP e le zone E si potrà andare a confine.

Distacchi tra edifici nelle zone D, F.

Dc min = mt. 5,00

Df min = mt. 10,00

Nel calcolo delle altezze ai fini dei distacchi non si considerano camini, antenne, volumi tecnici speciali e affini.

N.B. Per il calcolo dei distacchi tra fabbricati si considerano quegli elementi costruttivi utili ai fini del calcolo del rapporto planivolumetrico.

#### **Art. 54 - Fabbricati accessori e boxes auto nelle zone B – C.**

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come box auto, portici e locali per attrezzi, depositi di motocicli, combustibili o simili. I piccoli allevamenti ad uso familiare devono rispettare quanto prescritto all'art. 3/10/10 del R.L.I.

I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata, salvo specifica autorizzazione comunale ed obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme attuative del R.E. Non possono essere edificati in mancanza di un fabbricato principale.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'A.C. può prescrivere che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, oppure completamente interrati.

Per essere considerati tali, gli accessori devono avere le seguenti caratteristiche:

H max. interna mt. 2,40 (misura all'intradosso del piano di copertura).

H max. esterna mt. 2,80 (misurata al colmo).

I box auto saranno concessi, preferibilmente accostati alla costruzione principale, oppure interrati o parzialmente interrati, accoppiati o, in ultima analisi, isolati.

In tutti i casi i box auto dovranno avere la stessa tipologia della costruzione principale, tetto a falda e ricoperto in tegole a canale o portoghesi in cotto.

Quando sorgono a confine su terreni a differenti livelli, i box auto non potranno superare H mt. 2,80 misurata sul piano di campagna del terreno a quota inferiore presa immediatamente al di là della recinzione relativa al tratto di aderenza dei box.

La contiguità è sempre ammessa con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata alla fronte edificata esistente, se cieca.

I box auto non sono computati nella verifica degli indici planivolumetrici se conformi alle caratteristiche sopradescritte e se non superano mq. 1 ogni 10 mq di costruzione principale. I box auto potranno sorgere a distanze inferiori a quelle di legge dai confini purché convenzionati con trascrizione presso i Registri immobiliari.

#### **Art. 55 - Accessori nelle zone produttive "D"**

Nelle zone "D" possono sorgere fabbricati accessori o costruzioni tecnologiche per non più di 1/10 dell'area libera, con altezza massima di mt. 3,50 e per una sup. coperta max di mq. 100, salvo accordo con le proprietà confinanti; queste costruzioni accessorie potranno sorgere anche addossate ai confini di proprietà; la dislocazione di questi dovrà essere indicata nel piano secondo criteri di unitarietà all'interno di ogni lotto e nel complesso della zona.

#### **Art. 56 - Fasce di rispetto**

Norma generale:

il PRG prevede le fasce di rispetto ai lati delle strade fuori dal centro abitato e delle aree edificabili attorno ai cimiteri, alle strade e a protezione di particolari situazioni ambientali.

Interventi ammessi:

nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi o verde pubblico, non conteggiabili come standards urbanistici in quanto tali attrezzature non previste nel PRG, sulla tavola di azzonamento, non possono intendersi sostitutive di queste ultime.

Non sono ammesse costruzioni nel sottosuolo. Sono inoltre realizzabili le cabine elettriche secondarie, i servizi pubblici, i distributori di carburante, in conformità della legislazione vigente.

Quando una fascia di rispetto è stata utilizzata per un allargamento stradale il gettito volumetrico dei lotti prospettanti si riferisce sempre a quello stabilito dalla Tavola delle zone omogenee.

**Art. 57 - Fasce di rispetto stradale fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 della legge 6/8/1967 N. 765 e successive integrazioni D.L. n.285 del 30/4/1992.**

Nelle zone E le distanze minime da osservare nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale, sia per le strade esistenti che per quelle di progetto, sono:

- per le strade principali, provinciali, comunali di tipo D del D.M. 1404 = mt. 20,00.

Restano ferme le altre norme dell'art. 4/5 del D.M. 1404/68 per scarpate, fossi o incroci.

Tali zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, ampliamento delle esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, impianti per la distribuzione del carburante, ma è vietata qualsiasi costruzione, anche nel sottosuolo.

Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1/4/1968 n. 1404, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento.

**Art. 58 - Fascia di rispetto cimiteriale**

Il PRG indica il perimetro delle aree di rispetto di pertinenza dell'attuale cimitero. All'interno del perimetro delle aree di rispetto non è ammessa alcuna ricostruzione, trasformazione o ampliamento di fabbricati esistenti.

Nella zona di rispetto cimiteriale si possono ricavare zone a verde pubblico, attrezzato e parcheggi non conteggiabili come standards, ma è vietata qualsiasi costruzione.

L'ampliamento del cimitero (previsto nella Relazione allegata al P.R.G. a pag. 31) deve garantire il rispetto di quanto previsto dagli artt.55/56/57 del DPR 285/90.

**Art. 59 - Fasce di rispetto dei pozzi artesiani di acquedotti e sorgenti**

La definizione delle fasce di rispetto è quella descritta all'art. 6 della L. 236/88 con i relativi divieti.

Ai fini della tutela idrogeologica delle falde acquifere, le opere edilizie ed i manufatti debbono rispettare una fascia di salvaguardia dai pozzi, come da indicazioni delle A.S..L

**Art. 60 - Normativa riguardante le strade esistenti. Vedi nuovo codice della stradale (recinzioni, cancelli)**

Il calibro delle strade esistenti a Longone è quello rilevato e riportato in scala sulla planimetria di PRG in scala 1:2000 riguardante la viabilità.

I nuovi allineamenti, allargamenti e rettifiche dei nastri stradali e dei marciapiedi sono riportati, caso per caso, nella stessa tavola.

Gli arretramenti di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e D.M. 1/4/1968 n. 1404 scattano dal ciglio stradale, così come più sopra determinato.

L'arretramento della Provinciale Erba Bellagio è previsto di mt. 20,00 per lato anche nelle zone edificabili.

Le nuove recinzioni sulle strade esistenti intercluse e quelle già realizzate, dovranno essere ad esse allineate ed avere (specialmente nella zona A1) le stesse altezze, caratteristiche tipologiche, colori di quella adiacente che si ritenga più valida dal punto di vista dell'adattamento all'ambiente urbano prevalente in zona, secondo il parere della C.E. I cancelli dovranno essere arretrati di mt. 2,20 dai fili delle recinzioni.

I raccordi tra le recinzioni poste in essere sul filo stradale e le parti arretrate dovranno essere curvi ad arco di cerchio o a smusso a 45°.

Nel caso in cui, a fianco della strada esista il marciapiede, il cordolo dello stesso verrà smussato, per l'accesso, per la larghezza del cancello più cm. 50 per lato.

#### **Art. 61 - Normativa riguardante le nuove strade di lottizzazione (di progettazione privata) in zone residenziali.**

Il calibro di queste strade dovrà essere, per il nastro stradale (ad esclusione delle banchine, le scarpate, ecc) di mt. 5,00 + mt. 1,50 di marciapiedi.

Il raggio minimo delle curve sarà di mt. 10,50.

La piazzola giratoria obbligatoria dove la via è a fondo cieco, avrà un diametro di mt. 12,00.

I cancelli dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni di mt. 2,20.

#### **Art. 62 - Arretramenti stradali. Definizione**

Definizione di arretramento: è la distanza minima che un edificio deve conservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblici e privati.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale, ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base alla densità edilizia o all'indice di sfruttamento consentiti.

#### **Art. 63 - Arretramenti dalle strade ( escluse le zone A1,E )**

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade non devono essere inferiori larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorato di:

- m. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7,00.
- m. 7,50 per lato per strade di larghezza tra m. 7,00 e m. 15,00.
- m. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15.

Nelle zone A1 i nuovi edifici potranno allinearsi a quelli esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi di questo articolo, nel caso di P.E.

Nel misurare l'arretramento, non si computano i primi cm. 150 di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi).

#### **Art. 64 - Arretramento eccezionale degli edifici**

L'A.C. può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:

- per evitare od eliminare frontespizi nudi;
- per motivi di ordine ambientale o panoramico;
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici di cui particolare destinazione richiede, a giudizio della A.C, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

#### **Art. 65 - Opere di recinzione e di sostegno**

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e in confine con l'area pubblica.

Conformemente alle norme del Codice Civile, non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero.

Le opere di sostegno, dovranno avere paramento in pietra viva.

### **Art. 66 - Recinzioni tra lotti vicini**

Le recinzioni tra lotti vicini possono raggiungere l'altezza massima di m. 2,00.

Sono escluse le recinzioni con muro pieno a tutta altezza; devono essere trasparenti. Zoccolo h. max cm.50.

Nel caso di rete metallica, il suo colore dovrà essere verde scuro.

L'altezza delle recinzioni fra lotti contigui si misura dal terreno naturale esistente più elevato.

### **Art. 67- Recinzioni verso aree e strade**

Le recinzioni verso aree e strade pubbliche e private aperte al pubblico transito, non possono superare l'altezza max di mt. 2,00 e debbono essere trasparenti con uno zoccolo di h. max cm. 50.

L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede o dal filo del muro di sostegno. Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio.

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica e creino pericolo ( filo spinato, cocci di vetro).

Le cancellate avranno colori tradizionali del luogo. Quindi: grigio, verde scuro, testa di moro. Non potranno essere bicolori, Dovranno uniformarsi come colore a quelle adiacenti ultimate, sentito il parere della C. E.

In questo senso, nella presentazione del progetto, si dovranno rappresentare almeno mt. 3,00 per parte delle cancellate esistenti con l'indicazione del colore,

I raccordi tra le recinzioni arretrate dal filo stradale ed il filo stesso per ricavarne i posteggi esterni dovranno essere curvi ad arco di cerchio o a smusso a 45°.

### **Art. 68 - Arretramenti eccezionali degli accessi carrai**

Gli arretramenti dei cancelli di mt, 2,20 dalla sede stradale, sono obbligatori nei seguenti casi:

- nuove costruzioni:
- ricostruzioni:
- ristrutturazioni:
- ampliamenti superiori al 25% del volume esistente:
- in caso di una tantum:
- in caso di ricostruzione della recinzione.

### **Art. 69 - Muri di sostegno**

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza di mt 2,00. Quelli in confine con aree pubbliche o con strade private saranno esaminate di volta in volta dalla C.E. Al di sopra della altezza di mt. 2,00 essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestrate. Sui muri di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente e mascherata con una siepe.

Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse normali opere di recinzione, nell'ambito delle altezze indicate.

### **Art. 70 - Accessi carrabili**

Si considera accesso carrabile, l'entrata ad un lotto da una strada pubblica o privata, idonea al passaggio di autoveicoli.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità delle e dalla strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- l'area di raccordo deve essere pavimentata;

- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra area privata e pubblica deve essere contrassegnato da una soglia;
- i cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà;
- lo smusso del cordolo dell'eventuale marciapiede deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'AC attraverso l'UTC.
- L'AC può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali o di uso collettivo.

Nel caso di rampe di accesso con pendenza superiore all'otto per cento in contiguità con la sede stradale le proprietà dovranno essere dotate di un tratto minimo di mt. 4,00 con pendenza massima del 3% esterno alla linea del cancello.

## **TITOLO VI° - STANDARDS PRIMARI**

### **Art. 71 - Dotazione di parcheggi primari**

Si definisce "posteggio" lo spazio riservato solamente alla sosta di un autoveicolo al netto degli spazi di manovra, di accesso, ed avente le dimensioni minime standard definite dal presente articolo.

Si definisce "parcheggio" un area con più posteggi destinata alla sosta dei veicoli. Si definisce un "area di sosta operativa" uno spazio destinato a operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

Ogni posteggio deve essere:

- esterno alla recinzione dell'area di proprietà;
- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza, prima, rimuovere gli altri;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- avere le seguenti dimensioni minime standard:
 

mt. 5,50 x 2,20 se parallelo alla strada.
mt. 5,00 x 2,20 se perpendicolare alla strada.

Nelle zone VGP ,B,C, in caso di nuova costruzione, di ricostruzione o di ristrutturazione di un edificio esistente, è imposta la seguente dotazione di posteggi esterni alla recinzione e di aree di sosta operativa ad esclusivo uso del proprietario che potrà apporvi un cartello con il divieto di sosta per terzi. Posteggi esterni sono dovuti solo in caso di Conc. singole o modifiche degli stabili. Non sono dovuti in caso di PE.

Nei casi di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso, quando i posteggi non siano tecnicamente realizzabili essi dovranno essere monetizzati.

Premessa: i posteggi dovuti dovranno essere arrotondati alla unità superiore di Slp. Quindi se si hanno dei resti questi verranno conteggiati per un posteggio in più, tenendo conto dei parametri sotto indicati. Non si contano i mq. di Slp relativi ai locali accessori, come cantine, volumi tecnici, box auto.

Edifici residenziali	n. 1 posteggio per ogni unità immobiliare Sino a mq. 100 di Slp.
----------------------	---

Uffici ed edifici amministrativi	n. 1 posteggio ogni mq. 30 di Slp.
----------------------------------	------------------------------------

Laboratori artigianali, edifici commerciali ed industrie	n. 1 posteggio ogni mq. 100 di Slp.
Negozi	n. 1 posteggio ogni mq. 25 di Slp.
Esercizi pubblici (bar, ristoranti ed Esercizi similari)	n. 1 posteggio ogni mq. 15 di Slp.
Alberghi, ed in genere edifici ricettivi	n. 1 posteggio ogni camera.

Negli edifici ad uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazione e laboratorio, ufficio e negozio, abitazione ed industria, albergo, ristorante e bar ecc.).

Gli edifici situati in zone in cui non è possibile un accesso stradale gli stessi devono monetizzare i posteggi dovuti.

Gli edifici rurali ancora utilizzati come tali, in Zona E, sono esenti dal fornire i posteggi.

### **Art. 72 - Deroghe**

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'esercizio o alla struttura commerciale.

Nell'ultimo caso le aree asservite debbono distare di non più di m. 100.

### **Art. 73 - (Svp) Superficie di verde primario (Zone B, C)**

Gli edifici ristrutturati, ricostruiti o di nuova costruzione debbono avere una congrua dotazione di verde primario e di aree attrezzate per il gioco e la sosta dei bambini, interni alla recinzione.

Sono soggetti a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

- gli edifici residenziali con sei o più alloggi
- la Svp dovrà essere di mq. 6/100 mc. di volume sino a mc. 5.000.
- la Svp dovrà essere di mq. 5/100 mc. di volume sino a mc. 10.000.

Per valori intermedi si opera per interpolazione lineare.

In tali zone verdi è previsto un manto erboso e piantumazioni con alberi alti almeno mt. 3 ogni mq. 100 di sup. libera, possibilmente delle essenze locali come: faggio, carpino, acero, betulla, tiglio, pioppo, noce, castano.

## **PARTE TERZA**

**Titolo VII° ZONE OMOGENEE A1 (VECCHIO NUCLEO E NUCLEI SPARSI)**

**Titolo VIII° ZONE OMOGENEE VGP (VILLE GIARDINI PRIVATI)**

**Titolo IX° METODOLOGIA DEL RESTAURO (LA CARTA DI VENEZIA)**

## **Titolo VII° - ZONE A1 – VECCHIO NUCLEO ABITATO E NU CLEI SPARSI**

### **Art. 74 - Definizione**

Sono le zone degli abitati interessate da presenze architettoniche di particolare pregio, che rivestono interesse ambientale, per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale od utilizzativi, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria, per il paesaggio urbano.

Comprendono anche gli spazi inedificati pertinenti agli edifici.

### **Art. 75 - Obiettivi**

Gli interventi nella zona A1 hanno come scopo:

- la conservazione delle caratteristiche ambientali architettoniche;
- mantenere la popolazione attuale (proprietari residenti e affittuari);
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso degli edifici soprattutto per togliere le residenze dei piani terreni, generalmente umidi e poco illuminati;
- prevedere l'utilizzazione di tutte le aree vincolate ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico, per il soddisfacimento delle esigenze sociali del paese.

### **Art. 76 - Destinazioni d'uso**

Nella zona A1 sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza, box auto;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento se dotati di spazi di sosta;
- artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- commercio al dettaglio;
- edifici pubblici e privati, studi professionali;

### **Art. 77 - Tipologie**

Per una migliore identificazione, gli immobili si sono suddivisi tipologicamente in:

Tipo A – di notevole interesse storico:

sono edifici di particolare interesse storico ed ambientale.

E' l'unica testimonianza che ci rimane di una civiltà agricola che ha predominato per lungo tempo nel nostro paese.

Tipo B – di particolare interesse architettonico:

sono le ville e i palazzi che datano dal 1700 al 1920 fatti costruire su specifico progetto architettonico.

Gli edifici oltre a incorporare camere, saloni, loggiati con volte decorate, hanno spesso parchi e giardini con piantumazione di notevole interesse da salvaguardare.

Tipo C – a carattere civile (non indicati con un simbolo nelle planimetrie in scala 1:500)

sono edifici residenziali che risalgono a diverse epoche e non presentano particolari valori architettonici o ambientali.

## **Art. 78 - Modalità di intervento**

Gli edifici che ricadono nell'A1 sono distinti nello stesso PRG a seconda che siano:

- edifici di tipo A
- edifici di tipo B
- edifici di tipo C

Per le prescrizioni tecniche specifiche dei singoli edifici ed i relativi interventi ammessi si rimanda alle tavole di PRG.

Negli edifici di tipo A sono ammessi la MO-MS-RE.

Negli edifici di tipo B sono ammessi la MO ed il RE.

Negli edifici di tipo C sono ammessi la MO-MS- RIS e la RE.

Nelle zone A1 ci si deve attenere alle seguenti direttive:

### 1) Di ordine urbanistico

- sono da rispettare le caratteristiche planivolumetriche esistenti, salvo le demolizioni eventualmente previste per esigenze estetiche.
- non è da modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione o la demolizione di sopralzi; la formazione di piani aggiuntivi è, di norma, da escludere anche quando si possa ottenere per semplice traslazione di solai esistenti restando immutata l'altezza dell'edificio.
- sono da mantenere i "passaggi" esistenti che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.
- i fienili o sottotetti esistenti, quando rientrano nella normativa della LUR n. 15 del 05/07/1996 si atterranno a quanto previsto dall'apposito articolo delle NT A.

### 2) Di ordine estetico:

- è da evitare qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, abbaini, altane. volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline ) che con la chiusura di spazi esterni esistenti ( portici, logge, ballatoi, balconi, terrazze, altane ecc.). A maggior ragione sono da demolire le tettoie, le parti aggettanti chiuse e le chiusure di elementi architettonici originariamente aperti. quando contrastino con la morfologia tipica dell'edificio;
- sono da restaurare o ripristinare gli apparati decorativi esterni all'edificio al fine di conservare gli elementi architettonici (portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, bassorilievi, lapidi, affreschi, pitture, portoni ecc.).
- è da rispettare lo schema originario della finestratura (forma generalmente verticale, posizione, aggregazioni ecc.) evitando la chiusura o l'apertura di porte o finestre se non per ripristinare le caratteristiche originarie della facciata. Per contro è da consentire l'apertura in armonia con lo schema preesistente di nuove porte o finestre in facciata che si scoprono a seguito di demolizioni degli intonaci.
- sono da impiegare, nelle opere di restauro o di ripristino, tecniche e materiali identici od analoghi agli esistenti ed, in subordine, tecniche e materiali tradizionali tipici della zona (facciate intonacate a calce, balconi o ballatoi in Serizzo o Beola. tetti in coppi antichi di recupero, serramenti in legno. o persiane o ante piene.)

### 3) di ordine strutturale:

- sono da recuperare, salvo il necessario consolidamento, le strutture portanti orizzontali e verticali, riportandole in luce attraverso la rimozione di eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, abbaini, terrazze)
- sono da evitare le modifiche ai collegamenti interni orizzontali e verticali non richieste dal necessario adeguamento tecnologico (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno ecc.)

- le modifiche distributive orizzontali muri e tavolati debbono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare.

4) di ordine igienico:

Agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per interventi anche parziali di ristrutturazione, ampliamenti o comunque per tutti gli interventi di cui alle lettere b) c) e d) dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 si applicheranno le norme degli specifici titolo III° del R.L.I fermo restando che per esigenze tecniche documentabili saranno ammesse deroghe agli specifici contenuti in materia di igiene della presente normativa purché le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico - sanitari.

- gli interventi che comportino il rinnovo o la sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio sono autorizzabili per singole unità immobiliari purché non alterino la consistenza fisica e le caratteristiche tipologiche.
- gli interventi edilizi di recupero ed in particolare quelli di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale ( creazione di servizi igienici, costruzione di impianti, modifiche distributive) possono essere autorizzate solo se vengano estesi all'unità minima di intervento e cioè all'intero edificio.

### **Art . 79 - Reticolo viario**

Nella zona A1 è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:

- le cortine edilizie debbono essere mantenute sui fili stradali esistenti;
- gli spazi privati confinanti con spazi pubblici, se alberati o sistemati a verde, debbono restare inalterati;
- le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati) debbono essere mantenuti;
- l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
- eventuali nuovi spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, ecc.

### **Art. 80 - Piani terra (negozi e box auto)**

Ai piani terreni, nei casi di intervento, quando non si alterino la caratteristiche architettoniche dell'edificio, è ammesso ricavare vetrine di negozi e box auto al servizio degli abitanti dell'edificio, solo se le nuove aperture siano coerenti con la morfologia della facciata e gli accessi risultino agevoli.

### **Art. 81 - Cortili**

Non sono ammesse nuove divisioni, neppure in siepi, dei cortili interni.

Le recinzioni esistenti interne ai cortili, in caso di intervento edilizio, dovranno essere demolite.

### **Art. 82 - Muri di recinzione**

E' ammesso il ripristino delle sole recinzioni esistenti prospicienti le strade comunali con materiali uguali a quelli tradizionali, sassi ed intonaco a frattazzo grosso.

Devono, inoltre essere conservati i caratteristici muri in pietra comprese le caratteristiche copertine in cippi o l'arrotondamento superiore delimitanti spazi e vie della zona A1.

### **Art. 83 - Piani di recupero**

Sugli edifici subordinati a P.R. sono ammessi, in assenza del P.R., solo gli interventi di MO-MS-RE.

### **Art. 84 - Progetto complessivo**

Nel caso che gli interventi edilizi MS-RE-RIS riguardino un immobile frazionato in diverse proprietà, ma costituente una unità tipologica organica e originaria, il progetto edilizio dovrà essere esteso alla totalità dell'immobile stesso e non a singole parti relative alle corrispondenti proprietà.

Tale progetto complessivo costituirà il riferimento coordinato degli interventi edilizi di restauro o di ristrutturazione anche parzialmente eseguibili in tempi diversi senza cambio di destinazione d'uso.

In mancanza di un tale progetto complessivo non potranno essere autorizzati interventi episodici su singole parti dell'edificio, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad autorizzazione.

### **Art. 85 - Lavori non ammissibili in zona A1**

- posa di infissi in lega leggera;
- posa di rivestimenti murali plastici;
- posa di avvolgibili in legno o plastica (tapparelle);
- posa di insegne luminose al di fuori delle vetrine vere e proprie;
- posa delle zoccolature e dei rivestimenti in qualsiasi tipo di pietra;
- l'inserimento ex novo di incorniciature di porte e finestre se non in granito non lucido, di forte spessore, come nelle preesistenze;
- l'alterazione di sagome e materiali tradizionali, ivi comprese le murature sagomate ed intonacate, posa di canali di gronda in plastica;
- gli sporti di gronda che non siano in tavolame di forte spessore e sostenuti da travetti a 4 fili e barbacane;
- la controsoffittatura di androni e porticati, laddove esistano volte e solai lignei e di gronde, mediante perlinatura;
- la chiusura, anche con soli serramenti, di portici e logge;
- qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruzione elementi e materiali sopra-esclusi, è prescritto l'adeguamento degli interventi alle presenti norme mediante sostituzione e correzione delle parti turbative.

### **Art. 86 - Interventi ammissibili in zone A1 mediante P.R.**

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della LUR 15 aprile 1975 n. 51 e della LUR 23 giugno 1997 n. 23, i nuovi interventi edilizi comportanti alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici, dovranno sottostare a preventivo PR esteso ad almeno un isolato.

## **TITOLO VIII° - ZONE GVP (Ville e giardini privati)**

### **Art. 87- Definizione**

Sono le zone a giardini interessate dalla presenza tipologicamente qualificante di ville di varia epoca, che nel loro insieme assumono un elevato interesse ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio.

Edifici realizzati prima del 1942 (anno di approvazione della Legge n. 1150): dovranno, negli interventi, mantenere le caratteristiche tipologiche - architettoniche esistenti.

Saranno ammessi il recupero ad uso residenziale delle portinerie, rustici e accessori, purché con architettura coerente con la costruzione principale.

Si potrà intervenire con MO. RE. MS.

Edifici realizzati dopo il 1942: oltre gli interventi di MO. RE. MS saranno consentiti interventi di ristrutturazione (RIS) con possibilità di recupero funzionale dei sottotetti e degli edifici minori senza modificare gli involucri edilizi.

In caso di terreni in pendenza, il volume recuperabile sarà dato dall'area di facciata sopra la linea di spiccato della stessa per la profondità dei locali abitabili o agibili retrostanti, realizzando in tutto o in parte una costruzione nuova, o accorpendo tutto in aderenza, purché il nuovo o i nuovi edifici non siano in zone di giardino di particolare pregio ambientale e non superino in altezza lo stabile esistente principale.

Opere consentite negli stabili costruiti sia prima che dopo il 1942:

- utilizzo dei sottotetti esistenti abitabili o agibili secondo le norme specifiche per i sottotetti dettate dalle A.S.L. e dalla Legge Regionale.
- per l'illuminazione del sottotetto sono ammessi sia lucernari in falda che abbaini e cappuccine se coerenti con l'architettura esistente.
- l'installazione dei servizi igienici aerati artificialmente anche se primi.
- piscine e tennis purché nel rispetto dell'impianto architettonico del giardino.
- serre purché con sup. trasparenti in vetro o policarbonato e progettate organicamente pari ad 1/25 della sup. libera da costruzioni. Max mq. 200 per comprensorio.
- Eventuali box auto nel sottosuolo se di pertinenza , purché non comportino gravi manomissioni del giardino nella sua parte GVP.
- La residenza, le attività ricettive, i servizi e le attrezzature sociali e religiose, gli uffici, i negozi dove già esistenti sulle vie, le case di ripose per anziani.

Opere vietate:

- il frazionamento della superficie dei parchi e delle aree verdi che devono rimanere nella loro originaria unitarietà. E' solo ammesso il frazionamento in caso di allargamenti o nuovi tracciamenti stradali solo se previsti dal PRG o di rettifiche di confine.
- nelle zone GVP non costruite e non recintate sono vietate le recinzioni se non in siepi sempreverdi.

Modalità d'intervento:

se la salvaguardia lo esiga o quando ciò sia giustificato da cause di eccezionale interesse nazionale ed internazionale.

- Sono ammessi gli interventi edilizi diretti (Autorizzazione) solo per interventi di MS, RE, salvo che per le ristrutturazioni che dovranno essere precedute da un preprogetto da inoltrare presso la Commissione Edilizia per un parere preventivo.

### **Art. 88 - Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria

come l'attuale

Rc

come l'attuale

H max

come l'attuale

H media

come l'attuale di conseguenza

### **Art. 89 - Lavori non ammissibili negli stabili realizzati prima del 1942 in zona GVP**

- posa di infissi in lega leggera anodizzati di colore naturale,
- posa di rivestimenti murali plastici;
- posa di rivestimenti in pietra che non sia di uso tradizionale;

- alterazione di sagome e materiali tradizionali ivi comprese le murature intonacate e le sagome o fasce originali;
- posa di canali e pluviali in plastica;
- controsoffittatura di androni e porticati, laddove esistano volte o solai lignei.

## **TITOLO IX° METODOLOGIA DEL RESTAURO**

### **Art. 90 - Progettazione del restauro**

I criteri generali di intervento sugli edifici di tipo:

A ( di notevole interesse storico) nelle zone A1

B ( di particolare interesse architettonico ) nelle zone A1 e nelle ville, nelle zone VGP , sono quelli espressi dalla Carta di Venezia

LA CARTA DI VENEZIA

Definizione: la nozione di monumento storico comprende tanto la creazione architettonica isolata, quanto l'ambiente urbano o paesistico che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di una evoluzione significativa o di un avvenimento storico. Questa nozione si applica non solo alle grandi opere ma anche alle opere modeste che, con il tempo, abbiano acquistato un significato culturale. La conservazione ed il restauro dei monumenti costituiscono una disciplina che si vale di tutte le scienze e di tutte le tecniche che possano contribuire allo studio ed alla salvaguardia del patrimonio monumentale.

Scopo: la conservazione ed il restauro dei monumenti mirano a salvaguardare tanto l'opera d'arte che la testimonianza storica.

Osservazione: la conservazione dei monumenti impone innanzitutto la manutenzione sistematica.

La conservazione dei monumenti è sempre favorita dalla loro utilizzazione in funzioni utili alla società. Una tale destinazione è augurabile, ma non deve alterare la distribuzione e l'aspetto dell'edificio.

Gli adattamenti protesi alla evoluzione degli usi e dei costumi devono, dunque, essere contenuti entro questi limiti.

La conservazione di un monumento implica quella delle sue condizioni ambientali.

Quando sussista un ambiente tradizionale, questo sarà conservato; verrà inoltre messa al bando qualsiasi nuova costruzione, distruzione ed utilizzazione che possa alterare i rapporti di volumi e colori. Il monumento non può essere separato dalla storia della quale è testimone, né dall'ambiente in cui si trova.

Gli elementi di scultura, di pittura o di decorazione che sono parte integrante del monumento non possono essere separati da esso se non quando questo sia l'unico modo atto ad assicurare la loro osservazione.

Restauro: è un processo che deve mantenere un carattere eccezionale. Il suo scopo è di conservare e di mettere in rilievo i valori formali e storici del monumento e si fonda sul rispetto della sostanza antica e delle decorazioni autentiche. Il restauro deve fermarsi dove ha inizio l'ipotesi: sul piano della ricostruzione congetturale qualsiasi lavoro di completamento, riconosciuto indispensabile per ragioni estetiche e tecniche, deve distinguersi per la progettazione architettonica e dovrà recare il segno della nostra epoca.

Il restauro sarà sempre preceduto ed accompagnato da uno studio archeologico e storico del monumento.

Quando le tecniche tradizionali si rivelino inadeguate, il consolidamento di un monumento può essere assicurato mediante l'ausilio di tutti i più moderni mezzi di struttura e di conservazione, la cui efficienza sia stata dimostrata da dati scientifici e sia garantita dall'esperienza. Nel restauro di un monumento sono da rispettare tutti i contributi che definiscono l'attuale configurazione di un monumento, a qualunque epoca appartengano, in quanto l'unità stilistica non è lo scopo di un restauro. Quando in un edificio si

presentano parecchie strutture sovrapposte, la liberazione di una struttura di epoca anteriore non si giustifica che eccezionalmente e a condizione che gli elementi rimossi siano di scarso interesse, che la composizione architettonica rimessa in luce costituisca una testimonianza di grande valore storico, archeologico o estetico e che il suo stato di conservazione sia ritenuto soddisfacente.

Il giudizio sul valore degli elementi in questione e la decisione circa le demolizioni da eseguirsi non possono dipendere dal solo autore del progetto. Gli elementi destinati a sostituire le parti mancanti devono integrarsi armoniosamente nell'insieme, distinguendosi, tuttavia, dalle parti originali, affinché il restauro non falsifichi il monumento e risultino rispettate, sia l'istanza estetica che quella storica. Le aggiunte non possono essere tollerate se non rispettano tutte le parti interessate dell'edificio, il suo ambiente tradizionale, l'equilibrio del suo complesso ed i rapporti con l'ambiente circostante. Siti monumentali: gli ambienti monumentali devono essere oggetto di speciali cure, al fine di salvaguardare la loro integrità ed assicurare il loro risanamento, la loro utilizzazione e valorizzazione.

I lavori di conservazione e di restauro che vi sono eseguiti devono ispirarsi ai principi enunciati negli articoli precedenti.

Scavi: i lavori di scavo sono da eseguire conformemente a norme scientifiche ed alla "raccomandazione che definisce i principi internazionali da applicare in materia di scavi archeologici" adottata dall'UNESCO nel 1956.

Saranno assicurate l'utilizzazione delle rovine e le misure necessarie alla conservazione ed alla stabile protezione delle opere architettoniche e degli oggetti rinvenuti. Verranno inoltre prese tutte le iniziative che possano facilitare la comprensione del monumento messo in luce, senza mai snaturarne i significati. E' da escludere "a priori" qualsiasi lavoro di ricostruzione. mentre è da considerarsi accettabile solo l'anastilosi. cioè la ricomposizione di parti esistenti. ma smembrate.

Gli elementi di integrazione dovranno sempre essere riconoscibili e limitati a quel minimo che sarà necessario a garantire la conservazione del monumento e ristabilire la continuità delle sue forme.

Documentazione:

i lavori di conservazione. di restauro e di scavo saranno sempre accompagnati da una rigorosa documentazione con relazioni analitiche e critiche. illustrate da disegni e fotografie.

Tutte le fasi di lavoro di liberazione. di consolidamento. di ricomposizione e di integrazione, come gli elementi tecnici e formali identificati nel corso dei lavori, vi saranno inclusi. Tale documentazione sarà depositata in pubblici archivi e verrà messa a disposizione degli studiosi. La sua pubblicazione è vivamente raccomandata.

## **PARTE QUARTA**

**TITOLO X° - Zone omogenee B (di completamento)**

**TITOLO XI° - Zone omogenee C1-C2-C3 (di espansione) C4-C5  
Residenziali sotto PL approvato vedi art. 144)**

## **TITOLO X° - ZONE OMOGENEE B**

### **Art. 91 - (Definizione)**

Residenziale di completamento

### **Art. 92 - Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 1,8
Rc	1/5
H max	ml. 10,50
H media	ml. 9,50
Piani abitabili	n. 3
Fabbricati accessori	Sc. pari a 1/10 della Sf. e H max 2,80 m
Parcheeggi esterni alla recinzione	mq. 3xmc100 residenziale + park per ev. altre destinazioni. Per cubature sup. a mc. 500 area a park= n.1 posto macchina arrotondato in eccesso (es da mc.500 a mc. 100 n. 2 posti auto.)

### **Art. 93 - destinazioni ammesse**

costruzioni residenziali, per negozi, uffici, attività assistenziali, culturali e ricreative, sedi bancarie, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

La porzione di costruzione da adibirsi a funzioni non residenziali, esclusi i box, non potrà superare il 30% della cubatura totale realizzata e non potrà essere localizzata in fabbricati indipendenti.

Mod. d'intervento = CONC.

### **Art. 94 - attività artigianali di servizio ammesse nelle zone B**

Sono quelle non comprese nelle attività di I° e II° classe del D.M. 05/07/94.

### **Art. 95 - Attività artigianali di servizio non ammesse nelle zone B**

Vedi D.M. 05/07/94.

## **TITOLO XI° ZONE OMOGENEE C1-C2-C3 (C4-C5- Residenzi ali sotto PL approvato- vedi Art. 144)**

### **Art. 96 - zone C1 - C2 - C3 Definizione**

sono le parti del territorio comunale, esterne alle zone A e B che il PRG destina alla espansione residenziale degli abitati.

Per gli interventi edilizi in tali zone si fa riferimento ai parametri planivolumetrici della tabella dei tipi edilizi.

### **Art. 97- indici**

	<b>Piani n. 3</b>	<b>Piani n. 3</b>	<b>Piani n. 2</b>	<b>Piani n. 2</b>	<b>Piani n. 3</b>
<b>Indice di fabbr. Fond.</b>	<i>C1 mc/mq</i> 1,6	<i>C2 mc/mq</i> 1,0	<i>C3 mc/mq</i> 0,6	<i>C4 mc/mq</i> 0,7	<i>C5 mc/mq</i> 1,4
<b>Rc</b>	1/3	1/4	1/4	1/6	1/6
<b>H-max</b>	10,50	9,50-10,50	6,50-7,50	6,50-7,50	9,50-10,50

- Park di uso pubblico per le zone C1-C2-C3; per interventi di Conc. singola l'area a Park di proprietà privata, ma di uso pubblico da prevedere in aggiunta alle aree indicate dal piano e dalla legislazione vigente, esterni alla proprietà dovranno essere di mq. 3 ogni mc. 100 a destinazione residenziale (oltre quelli richiesti da eventuali insediamenti non residenziali):
- per cubature sup a mc. 500 l'area a park dovrà essere prevista in modo da assicurare un n. intero di posti macchina arrotondato in eccesso ( es: da mc. 500 a mc. 1000 =n. 2 posti auto, da mc. 1000 a mc. 1500 =n. 3 posti auto ecc.):
- Dovrà poi essere previsto un parcheggio interno secondo la Legge Tognoli.
- I fabbricati accessori (autorimesse private, porticati senza sovrastante costruzione, deposito attrezzi, legnaie ecc) non potranno avere una Sc superiore a 1/10 della Sf ed un H max di m. 2.80.

### **Art. 98 - Zona C1 - C2 - C3 (Destinazioni ammesse)**

Sono destinate prevalentemente alle abitazioni ed alle funzioni complementari della residenza quali: servizi sociali, istituzioni pubbliche, associazioni politiche, culturali. Religiose, professionali, pubblici esercizi e locali di divertimento, Artigianato di servizio, commercio e relativi depositi, autorimesse, installazioni ricettive, agenzie assicurative e bancarie.

Nelle zone C1 - C2 - C3 le funzioni complementari alla residenza potranno essere pari al 30% della Slp. costruita, purché le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stabili siano omogenee per le due funzioni e nelle aree libere non vengano ricavati magazzini o simili e non vengano occupate da merci le aree libere. Le attività delle funzioni complementari non dovranno, naturalmente, essere ne rumorose ne moleste in quanto si svolgeranno in aree prevalentemente residenziali.

L'altezza massima dei fabbricati, solo nel caso di presenza di funzioni complementari aumenterà rispetto a quella di zona di cm. 50.

Nel caso di Imprese edilizie esistenti in zone C l'area di deposito all'aperto dovrà essere circondata da siepe sempreverde alta almeno ml. 2.30.

### **Art. 99 - Attività artigianali e di servizio ammesse nelle zone C1 - C2 - C3**

Esemplificazione:

sono quelle non rumorose ne moleste che si possono svolgere anche in zone residenziali e sono al servizio della popolazione o di altre attività secondarie e terziarie come indicativamente:

- ebanisteria e restauro mobili;
- idraulica;
- opere da vetraio;
- orologeria;
- montaggio componenti;
- lavorazione a mano di piccoli stampi;
- elettricità ed elettrauto;
- incisione di targhe e cartelli;
- laboratori fotografici;
- fotocopiatura di disegni e documenti;

Le attività saranno consentite sentito il parere della C.E e del C.C..

### **Art. 100 - Attività artigianali di servizio non ammesse nelle zone C1 - C2 - C3**

Sono quelle non comprese nelle attività di lo e 110 classe del D.M. 05/07/1994.

Indicativamente potranno essere:

- falegnameria con uso di seghe e pialle elettriche;

- tranciatura, sbavatura, forgiatura e battitura di parti;
- sabbiatura;
- operazioni da svolgersi con bagni acidi;
- verniciatura a spruzzo;
- autocarrozzeria;
- altre attività a giudizio della CE.
- Le attività non saranno consentite sentito il parere della. C.E e del C.C..

### **Art. 101 - Norme di antinquinamento acustico**

Nelle zone C non è ammessa alcuna attività con rumorosità (rilevata immediatamente all'esterno della fonte) che, compresa la normale rumorosità di fondo, risulti superiore a 45 db (A) di giorno e a 35 db (A) di notte. Comunque si farà riferimento alla Legge quadro n. 447 del 26/10/1995 e al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dic.1997 G.U 297 del 22/12/1997 a titolo: Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

## **TITOLO XII° - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO ED ARCHITETTONICO COMPLETAMENTO B E DI ESPANSIONE C1-C2-C3**

Requisiti di carattere architettonico da perseguire nelle costruzioni da erigersi, da restaurare, da modificare, da ristrutturare.

### **Art. 102 - Obiettivi da raggiungere**

Un contesto urbano è tanto più vivibile e socializzante quanto più le singole costruzioni sono armoniche nelle loro caratteristiche architettoniche ed estetiche e quanto più il rapporto con gli spazi esterni è coerente nel realizzare ambienti fruibili, soprattutto da parte del pedone. Per raggiungere questi scopi è necessario in qualche modo limitare la libertà del singolo cittadino a vantaggio della comunità. Quindi le presenti norme varranno soprattutto per chi intenda costruire e per chi rilascerà le CONC come indirizzo di carattere generale, fermo restando che i professionisti progetteranno con tipologie architettoniche che seguano i tempi in cui esse vengono attuate. Solo alcuni particolari verranno a salvaguardare il rapporto con le preesistenze, per non creare città di frontiera. D'altro canto le leggi attuali prescrivono, in modo assai preciso, caratteristiche di edifici che riguardano requisiti termici ed idrotermici, illuminotecnici, acustici, relativi alla purezza dell'aria, alla fruibilità, alla sicurezza, energetici ed ecologici, ecc. ma non tutelano il cittadino dall'ambiente urbano disomogeneo ed invivibile dal punto di vista estetico.

Ma pure queste caratteristiche possono influenzare in modo massiccio la qualità della vita. E le C.E. con la legislazione vigente, si trovano disarmate davanti a progetti di costruzioni che non tengono alcun conto dell'ambiente in cui sorgono, ma solo della specificità del progettista.

### **Art. 103 - Riferimento al territorio**

- 1) Le nuove costruzioni saranno allineate a quelle adiacenti secondo un criterio derivante dalla geomorfologia o da allineamenti stradali o dalla esposizione solare o dalle vedute interessanti o dalle piantumazioni preesistenti o da assi architettonici.
- 2) Raggruppate tra di loro e, sempre raggruppate con le costruzioni accessorie per evitare la polverizzazione sul territorio.
- 3) Riferite gerarchicamente a zone di carattere sociale o comunitario.
- 4) Con fronti o volumi non superiori a quelli esistenti, per non avere squilibri nel profilo urbano .

### **Art. 104 - Riferimento ai volumi**

- 1) I volumi delle costruzioni saranno il più possibile assimilabili a figure geometriche semplici come parallelepipedi, prismi, cilindri, cono ecc anche accorpate tra di loro.
- 2) Le coperture saranno ad una o più falde, senza quegli elementi come mansarde o cappuccine estranee alle preesistenze, o, in alternativa, piane.
- 3) Gli edifici accessori, quando non accorpati o interrati, avranno le stesse caratteristiche volumetriche dell'edificio principale. Importante la piantumazione obbligatoria per amalgamare all'esistente i nuovi volumi.

## **CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

### **Art. 105 - Coperture**

Dovranno essere prevalentemente in cotto (tegole comuni di recupero o nuove). Non saranno ammesse coperture atipiche come quelle in fibrocemento naturale o in colori differenti da quelli tradizionali.

Poiché, per ragioni climatiche, a Longone è usuale la copertura con tetto a falde, le terrazze saranno ammesse solo nei casi di comprovata opportunità, come in costruzioni che valorizzino il già costruito o in comprensori omogenei e ben isolati.

### **Art. 106 - Riferimento alle finiture e alle colorazioni delle Facciate**

Finiture delle parti murarie:

Dovranno prevalentemente uniformarsi a quelle storiche di Longone.

Gli intonaci potranno essere tinteggiati in tutte le gamme di colore, con tonalità medie dei gialli, delle terre naturali, dei rossi mattone.

Non saranno concesse ad esempio:

- costruzioni con finiture come rivestimenti in doghe di alluminio o di altro metallo lasciato naturale o verniciato;
- pareti di facciata tinteggiate con colori estranei al contesto storico (ad es. viola, azzurri, verdi, arancione.);
- facciate rivestite con marmi e graniti ( ad es. Travertino, Trani, Rosso di Svezia) in contrasto con le preesistenze.

### **Art. 107 - Riferimento alle aperture nelle facciate**

Poiché quelle più usuali sono ad andamento verticale, con chiusura a persiane, queste saranno le preferite. I colori prevalenti saranno verde scuro, testa di moro o grigio nel caso di facciate del periodo neoclassico; mai le persiane dovranno essere mordenzate color noce perché in contrasto con le preesistenze. Ciò non toglie la massima libertà dei progettisti nella scelta delle forme, materiali, strutture, purché coerenti con il momento storico in cui fu o viene realizzata la costruzione.

### **Art. 108 - Parapetti dei balconi e parti in ferro degli edifici e delle recinzioni e cancelli**

La tradizione locale vuole: i primi in bacchette quadre o tonde di ferro, verticali distanti tra di loro di cm. 11 e due piatti di collegamento, uno superiore ed uno inferiore. Le seconde verniciate in tinte scure come il color testa di moro o il verde scuro o il grigio.

Nell'ambito delle scelte non saranno consentiti, ad esempio, parapetti bicolori o verniciati in giallo o in azzurro, verde menta, rosso vivo, argento, oro.

Nella scelta dei colori saranno il più possibile da rispettare le preesistenze nelle costruzioni o recinzioni confinanti con quella in cui si intende intervenire.

### **Art. 109 - Decoro dell'ambiente urbano**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, a cura e spese della proprietà tra le quali preminente sarà la piantumazione con essenze locali di un albero alto almeno mt. 4 ogni mq 150 di superficie libera.

Il Sindaco ha facoltà di imporre la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di porticati, di tinteggiature, di infissi, di pavimentazioni, di aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro necessario.

Di dettare norme di carattere estetico a beneficio della comunità.

## **PARTE QUINTA**

**TITOLO XIII°- ZONE OMOGENEE D 1 (Produttive artigianali di  
completamento)**

**TITOLO XIV°- ZONE OMOGENEE D 2 ( Per attività terziarie)**

## **Titolo XIII° - ZONE D1 (Produttive artigiane di completamento)**

### **Art. 110 - definizione**

Sono le zone del territorio occupate da attività produttive e/o artigianali. Dovranno essere previste aree omogenee e produttive in modo da evitare ulteriori rischi per i lavoratori. All'interno del perimetro del centro edificato non potranno essere installate aziende insalubri di I° classe e per quelle di II° classe dovranno essere adottate tutte le prescrizioni necessarie per non recare molestie al vicinato.

### **Art. 111 - indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 3
Rc	50%
Rapp. Slp/Sf	80%
H. max	mt. 10

Solo sul 30% della sup. libera (n. 1 pianta ogni mq. 100 di sup.)

La Slp verrà calcolata computando tutte le strutture murarie, le scale, le rampe, i montacarichi, i camini ecc, e potrà essere distribuita su più piani.

- L'H max potrà essere superiore a mt. 10,00 solo in casi di comprovata necessità.
- Funzioni residenziali max. mq. 135.
- Percentuali ad uso uffici = 30%.
- Zone a parcheggio = di Legge..

### **Art. 112 - Funzioni ammesse**

a) sono ammessi depositi, magazzini, uffici, strutture commerciali non funzionali alle attività industriali ed artigianali insediate per una quota massima del 30% dell'intera superficie lorda di pavimento;

b) per ogni singolo insediamento industriale o artigianale è ammessa una quota max. pari al 30% dell'intera sup. lorda di pavimento per funzioni connesse alla attività produttiva, quali: uffici, magazzini, depositi, esposizioni, locali di vendita e di servizio.

E' sempre ammessa la residenza del custode o del titolare dell'azienda produttiva per un max di mq. 135 lordi di pavimento. Tali funzioni connesse alla attività produttiva possono, in alternativa, essere concentrate in tutto o in parte in una o più aree interne alla zona industriale. In questo caso il rapp. percentuale sopra citato va verificato con riferimento all'insieme delle attività produttive interessate alle previsioni di concentrazione delle funzioni ammesse. Il limite percentuale indicato può essere elevato sino al 50% nel caso di particolari e documentate esigenze produttive poste dalle singole aziende da insediare. Per gli accessori vedi art. 55. Sono vietate le attività insalubri di I° e II° classe D.M. 05/09/1994.

### **Art. 113 - Tipologia dei fabbricati**

La tipologia dei fabbricati produttivi, autorizzabili nelle zone D, deve corrispondere a quella effettiva ed autentica delle funzioni e tecnologie industriali con costruzioni prevalentemente prefabbricate.

Questi complessi potranno, mediante accordo trascritto nei Registri immobiliari, tra i confinanti, essere realizzati con muri comuni a confine.

Edifici produttivi di aziende diverse, costruiti in aderenza, dovranno essere separati da un muro tagliafuoco che dovrà erigersi di almeno mt. 0,60 oltre la quota massima dall'edificio sul lato di contatto.

Tutti gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno avere i requisiti di legge sia sotto l'aspetto di igiene del lavoro, che di quello antinfortunistico, che di quello relativo alla prevenzione degli incendi.

#### **Art. 114 - Documentazione tecnica per il fabbisogno idrico e per lo smaltimento delle acque degli insediamenti produttivi**

Oltre a quanto richiesto dalle Leggi n. 349 dell'08/07/1986 (fumi), n. 447 del 26/10/1995 (inquinamento acustico), legge 10/5/1976 n. 319 e dalla LUR 19/8/1974 n. 62 (Acque reflue) i progetti di insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata;

- la fonte di alimentazione idrica, con dichiarazione dell'Ente fornitore, della possibilità di prelievo di acqua necessaria alla gestione dell'azienda.
- la quantità di acque reflue ed il recapito finale;
- la quantità di acque chimicamente inquinate ed il loro recapito;
- il progetto tecnico dettagliato dei cicli di lavorazione con relazione illustrativa;
- Nei progetti dovrà essere prevista una quota minima di superficie permeabile pari al 30% della sup. fondiaria inedificabile, per la quale è comunque vietata l'edificazione anche nel sottosuolo, al fine di disporre di una superficie colante per favorire il rimpinguamento della falda.

#### **Art. 115 - Norme antinquinamento ed ecologiche**

Tutte le nuove costruzioni e gli impianti esistenti da razionalizzare dovranno essere dotati di tutti gli accorgimenti di legge per evitare gli inquinamenti atmosferici, acustici (compresi quelli passivi di cui al D.P.C. 5 dic.1997) e da materiali solidi o liquidi di rifiuto.

Nelle zone produttive non sono ammesse attività rumorose che superino, con misurazione aderente alla fonte, i 70 db (A) di giorno e i 35 db (A), di notte.

Ogni comparto di carattere industriale confinante con zone residenziali dovrà essere diviso da quelle da piantumazioni realizzate in zona D dello spessore almeno di mt. 10,00 con alberi piantati ogni mq. 9,00 alti almeno mt. 4,00, delle essenze locali come carpini, tigli, aceri, betulle ecc. In ogni nuovo comparto ed in quelli esistenti, se viene richiesta una variante, nel fronte verso strada, all'interno della recinzione dovrà essere messa a dimora una siepe per mascherare i piazzali e una fila di alberi, di essenze locali, disposti uno ogni mt. 9,00.

#### **Art. 115 bis. Norme riguardanti n. 3 lotti D1 interclusi, evidenziati con un quadro nero, che diverranno residenziali**

Nelle zone D1, in contrasto con le zone circostanti residenziali, fino alla cessione dell'attività produttiva e/o alla vendita della proprietà sotto qualsiasi forma, sono ammesse solo opere di MO. MS.

### **Titolo XIV° - ZONE D2 (PER ATTIVITA' TERZIARIE)**

#### **Art. 116 - definizione**

Sono le zone occupate da stabili adibiti ad attività terziarie, commerciali, direzionali.

#### **Art. 117 - indici**

Come quelli delle zone D1

### **Art. 118 - funzioni ammesse**

- Attività terziarie, centri commerciali, direzionali, uffici, attrezzature ricettive, culturali, ricreative, mediche e mercatorie non inquinanti ai sensi di Legge, residenziali max mq. 135 di SLP.

E' consentita la parziale ricostruzione degli edifici ed attrezzature esistenti, con esclusione di quelle che, a giudizio del CC, dovesse per qualsiasi motivo recare molestia disturbo o danno alle zone residenziali. Per gli accessori vedi art. 55 .

Sono vietate le attività insalubri di I° e II° clas se D.M. 05/09/1994.

### **Art. 119 - tipologia dei fabbricati**

Vedi zone D1

**PARTE SESTA**

**TITOLO XV° - AREE DESTINATE ALLE COLTURE AGRICOLE E**  
**BOSCHIVE E**  
**ZONE OMOGENE E**

## **TITOLO XV° - Zone E1 - ( Agricole florovivaistiche ) Zone E2 - (Agricole generiche.)**

### **Art. 120 - Definizione**

Sono zone agricole le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole e recuperabili alla produzione agricola.

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo E di cui all'art. 2 del D M 2/4/1968 n. 1444.

In tutte le zone agricole il PRG:

- individua e classifica le aree atte ad essere destinate ad attività direttamente connesse con le varie produzioni agricole.
- disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le piccole unità produttive esistenti e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, *in particolare quelle dei florovivaisti.*
- determina le zone ,di salvaguardia ,nelle quali non è possibile costruire.

### **Art. 121 - Classificazione delle zone agricole**

Nel Comune di Longone le zone agricole previste sono:

- E1 - agricole per florovivaisti.
- E2 - agricole generiche.

### **Art. 122 - Interventi ammessi nelle zona E**

Gli interventi nelle zone agricole si attuano secondo le Norme dettate dalla LUR n. 93 del 7 giugno 1980 e quelle della C.M. del Triangolo Lariano, nel rispetto degli indici massimi proposti.

Dati i requisiti delle aree disponibili per l'agricoltura a Longone , si avranno:

Zone E1: agricole per florovivaisti.; sono ammessi gli interventi di cui all' Art. 2 a) Art. 3 della legge 7 giugno 1980 n. 93 con le specificazioni dettate dalla legge stessa e la densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore di mc. 0,06 mq.

Zone E2: agricole generiche: interventi ammissibili. In tali zone è ammessa la MO-MS-RE delle abitazioni e dei ricoveri esistenti. Non è ammessa nessuna nuova costruzione residenziale. E' ammesso l'intervento sui rustici esistenti in base all'art.1 c) della Lur n. 93 del 7 giugno 1980. La densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sarà massima di mc. 0,03 per mq. Quanto alle attrezzature ed infrastrutture vedi comma n. 3 della LUR. N. 93/80.

### **Art. 123 - Opere vietate nelle Zone E1 ed E2**

Nelle zone agricole di Longone sono vietati:

- movimenti di terra, scavi, riporti ,aperture di cave, estrazione di massi e di ghiaia;
- la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di materiali di rifiuto, di rottami, di fogli di plastica, di roulottes;
- la posa di capanni, anche provvisori, realizzati con materiali come fogli o lastre di plastica o similari;
- la costruzione di cancelli o recinzioni di qualsiasi tipo, se non giustificate da una attività produttiva agricola.

### **Art. 124 - Recinzioni in zone E1 ed E2**

Nelle zone E1 sono ammesse recinzioni come nelle zone residenziali.

Nelle zone E2 le recinzioni in muratura di pietrame a vista sono ammesse esclusivamente ad integrazione di quelle, documentate, esistenti.

Nelle zone agricole generiche E2 sono consentite solo recinzioni in siepe, senza ne reti metalliche, ne filo spinato in fondi di almeno 2 Ha, quando se ne dimostri la necessità e non intralcino il sistema viario anche pedonale esistente.

### **Art. 125 - Tutela idrogeologica**

Nelle zone agricole di rispetto idrogeologico prevalgono le esigenze di salvaguardia assoluta delle risorse idriche sotterranee. Pertanto in tale zona gli interventi edilizi su edifici esistenti sono subordinati alla preventiva presentazione all'autorità comunale di una analisi idrogeologica estesa all'ambito interessato dall'intervento.

La relativa concessione edilizia può essere rilasciata soltanto in casi in cui, in base alle risultanze di detta analisi idrogeologica, non emergono elementi di controindicazione presente o futura dell'intervento proposto nei confronti del sistema delle acque sotterranee da tutelare.

L'analisi idrogeologica di cui al comma precedente, redatta da un tecnico abilitato, deve contenere quanto necessario ad evidenziare completamente le condizioni idrogeologiche in cui verrebbe ad inserirsi l'intervento proposto.

### **Art. 126 - Tutela dell'ambiente boschivo e forestale**

A valere per le zone del Parco del Lago del Segrino e non.

Le aree boscate, sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento della biocenosi e dello stato microclimatico.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazione del manto erboso, abbattimento di alberature (salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali) apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco. E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acqua di scarico non depurata totalmente.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita, eccezionalmente, solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se con percorso più lungo, all'esterno delle zone boscate.

Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco e altre tracce preesistenti.

Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di essa vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e della eventuale recinzione totale e parziale. Quanto alla edificabilità esse seguono le Norme del Parco del Lago del Segrino.

**PARTE SETTIMA**

**TITOLO XVI° - AREE DESTINATE AD IMPIANTI TECNOLOGICI DI  
PUBBLICO INTERESSE (Zone F1)**

**TITOLO XVII° - AREE DESTINATE A ATTIVITÀ DI INTERESSE  
SOVRACOMUNALE (ZONE F2)**

**TITOLO XVIII° - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE SP**

## **TITOLO XVI° - ZONE F1**

### **Art. 127 - Definizione**

Attrezzature e costruzioni di uso pubblico. Impianti tecnologici di pubblico interesse.

### **Art. 128 - Indici per le nuove costruzioni**

Da stabilire secondo la caratteristiche progettuali. H max. mt. 8,00

### **Art. 129 - Tipologia dei fabbricati**

Coerente per forma, materiali e colori con le preesistenze circostanti.

## **TITOLO XVII° - ZONE F 2**

### **Art. 130 - Definizione**

Attrezzature e costruzioni di uso pubblico. (Trattasi del complesso ospedaliero di Beldosso.)

### **Art. 131- Indici**

Da stabilire secondo le necessità progettuali  
H max m.15,00

### **Art. 132 - Tipologia dei fabbricati**

Coerente per forma, materiali e colori con le preesistenze circostanti.

## **TITOLO XVIII° - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE**

### **Art. 133 - Definizione**

Queste zone sono riservate esclusivamente a spazi pubblici o attività collettive a livello comunale e di quartiere di cui all'art. 3 del DM 21411968 n. 1444 e all'art. 22 della LUR 51/75.

Non sono consentite altre destinazioni se non per l'eventuale residenza del personale di custodia delle attrezzature consentite. Sono ammessi uffici solo se strettamente necessari al funzionamento dei servizi consentiti.

Per gli interventi edilizi in tale zona si fa riferimento a parametri planivolumetrici relativi alle necessità dell'attrezzatura con H max di mt. 11,00.

### **Art. 134 - Prescrizioni particolari**

Queste zone sono preordinate all'esproprio o alla cessione da parte di lottizzazioni per oneri di urbanizzazione o all'acquisizione da parte del Comune con i mezzi provenienti dagli oneri. Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate dal P.R.G. ed indicate con contrassegni e simboli di zona.

Fanno eccezione alla localizzazione le sole aree per gli spazi di sosta e parcheggio ed il verde attrezzato da realizzarsi all'interno delle zone soggette a PE.

### **Art. 135 - Funzioni ammesse nelle zone SP**

- istituzioni per il culto e la cultura: religiose, civico- sociali, culturali;
- istituzioni scolastiche ed educative: scuole materne, elementari;
- istituzioni previdenziali sanitarie ed igieniche: asili nido, consultori, ambulatori, assistenziali varie, cimiteri;
- istituzioni per il commercio: annonarie, mercantili e fieristiche;
- istituzioni per l'integrazione culturale, lo svago, il tempo libero: sport agonistico, tempo libero, spettacoli viaggianti;
- istituzioni per la rigenerazione fisica, lo sport, il gioco: per bambini  
per ragazzi  
per giovani  
per adulti
  
- verde pubblico: giardini urbani
  
- istituzioni associative amministrative per attività comunitarie: uffici pubblici  
uffici postali

### **Art. 136 - Prescrizioni particolari per le aree SCAR**

Le aree destinate all'attività religiosa e di culto sono contrassegnate nelle tavole grafiche di P.R.G. con il simbolo SCAR.

Sulle aree suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale suddetto e delle altre attrezzature connesse all'attività, di proprietà e di gestione dell'Ente competente mediante convenzione con l'A.C.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi e di culto forniscono alla Comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Per le aree con destinazione in atto SCAR si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica delle relative attrezzature. Per le aree di proprietà degli Enti di religione e di culto, con il simbolo SCAR e non ancora utilizzate ai fini d'istituto, si intende assegnata la destinazione propria salvo diversi accordi tra la competente autorità religiosa e l' AC.

### **Art. 137 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

La CONC per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.
- 2) La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
- 3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal R.E. o dalle N.T.A. con altezza massima fuori terra non superiori a mt. 8,50 salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta alla approvazione della A.C. Le costruzioni attigue, invece, mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite delle varie zone prevista dalle NT A.
- 4) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circ. min. LL.PP. n. 5980 del 30 dic. 1970.

### **Art. 138 - Piani di lottizzazione**

Per quanto riguarda gli impianti elettrici il lottizzatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria con Circ. del Min. LL.PP. del 13.1.1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.

Per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Zona di Lottizzazione.

### **Art. 139- Zone V3 - AR V3 - (con i relativi simboli)**

- In queste zone si farà riferimento alle Norme e Prescrizioni previste dal Piano del Parco del Lago del Segrino che è accettato in toto da questo P.R.G.

**PARTE OTTAVA**

**TITOLO XIX° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 140 - Decadenza di norme in contrasto**

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati di P.R.G. devono essere sostituite da questi ultimi all'atto della adozione, salvo nei limiti delle CONC rilasciate anteriormente, la quali, peraltro, non potranno più essere rinnovate alla scadenza.

### **Art. 141 - Poteri di deroga**

Nel caso di edifici o di impianti pubblici o di pubblico interesse, il C.C su conforme parere delle commissioni C.E e C.U. salvo il nulla osta dei competenti organi, ai sensi dell'Art.3 della Legge 1357/55 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare dalle prescrizioni del P.R.G..

### **Art. 142 - Una Tantum. (conteggiata nei dati significativi della capienza di P.R.G.)**

Edifici residenziali. Per edifici in zone C2 e C3 è ammesso l'ampliamento "Una Tantum" entro 6 anni dalla data di approvazione del PRG con i seguenti parametri:

- Edifici inferiori ai mc. 600 +mc. 200
- Edifici superiori ai mc. 600 +mc. 300 su tutto il volume del fabbricato .

L'"Una tantum" deve essere nei modi di regolamento, ad eccezione del rispetto dell'indice fondiario e del n. dei piani, nel caso di "una-tantum" del sottotetto o del seminterrato.

L'una tantum può essere richiesta una sola volta nel corso della validità del PRG mediante preventivo sopralluogo di un incaricato dell'(U.T.C).

- il sistema di isolamento delle coperture dovrà attenersi alle norme della Legge n. 373 e successive.

In particolare:

- è vietata la realizzazione di nuovi sottotetti mediante artificiose operazioni di modifica delle quote di solai, al fine di ottenere i requisiti richiesti per i sottotetti abitabili.
- non sono ammesse sopraelevazioni delle quote e altezze delle falde, gronde e colmi del tetto, che devono rimanere allo stato attuale.
- è vietato il recupero di spazi per i sottotetti mediante la chiusura di volumi aperti aventi carattere architettonico (logge, loggiati) mentre sono chiudibili i fienili, già computati nelle volumetrie di PRG.
- è vietata l'alterazione della forma dei tetti con la formazione di abbaini e cappuccine che ne modifichino l'aspetto esistente.

### **Art. 143 - Sottotetti esistenti abitabili all'interno delle zone A1,GVP,B,C. ( Già computati come volumi nei calcoli di P.R.G. )**

Vedi LUR (Sottotetti) n. 15 del 15/07/1996 e Circolare interpretativa del Comune di Milano sulla stessa. Per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti di 1/8 come da Reg. regionale di igiene, si terrà conto delle aperture in facciata esistenti e dell'apertura di nuove finestre dove consentito dalle N. T .A, eventualmente integrate da lucernari in falda. Nelle zone A1 ,B,C,non sono ammesse mansarde e cappuccine perché non tradizionali nel Comune. Per le zone GVP vedi art. specifici.

Saranno, invece, ammessi piccoli terrazzi, anche in zona A1, purché ricavati entro la pendenza dei tetti ed il parapetto venga ricavato entro la falda dello stesso. Si dovrà tener

conto anche della Legge 10/91. La verifica della misura dell'altezza interna dell'imposta, nel caso probabile di copertura con orditura in legno, deve essere compiuta all'intradosso dell'orditura secondaria. Il sottotetto non deve essere stato costruito abusivamente o in difformità del progetto autorizzato dalla A.C.

**Art. 144 - Volumetrie ammesse nei P.L. approvati.**

Nei P. L. in fase di esecuzione; tutti i parametri rimarranno gli stessi del progetto approvato secondo le norme del vecchio P.R.G. senza tener conto delle varianti apportate nel nuovo P.R.G.

I calcoli della capienza di piano sono stati effettuati tenendo conto di quanto sopra.