

Norme Tecniche di Attuazione

(VERSIONE 02.2003)

Comune di RANZANICO - BG -

PIANO REGOLATORE GENERALE

DOTT. ARCH. FRANCO MAZZA NELLO STUDIO ASSOCIATO AU - 24121 BERGAMO - VIA ANGELO MAJ N°16D TEL. 035 - 22 21 79

Comune di RANZANICO
Provincia di Bergamo

Piano Regolatore Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

versione 05.2001 a seguito del coordinamento cartografico e normativo fra il P.R.G. vigente (GR 45281/24.09.1999), la variante in itinere (GR 46334/12.11.1999) e le varianti a procedura semplificata (art.2 L.R. 23/1997) approvate con deliberazioni:

- CC n°19/13.11.1998
- CC n°16/05.06.2000

NOTA BENE

Il presente testo comprende le integrazioni introdotte con la variante per l'adeguamento al P.A.I.

Esse, presenti agli artt. 15 e 34, sono in salvaguardia alla data del 03.02.03 a seguito della adozione della citata variante da parte del CC.

INDICE

Art. 1 - Oggetto del Piano Regolatore Generale	pag.	3
Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale	pag.	4
Art. 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	pag.	6
Art. 4 - Strumenti e procedure della pianificazione esecutiva	pag.	7
Art. 5 - Interventi edilizi	pag.	9
Art. 6 - Destinazioni d'uso	pag.	10
Art. 7 - Indici urbanistici ed edilizi	pag.	11
Art. 8 - Distanze	pag.	14
Art. 9 - Area di pertinenza e catasto urbanistico-edilizio	pag.	17
Art.10 - Deroghe	pag.	18
Art.11 - Divisione del territorio comunale in zone: azzonamento	pag.	19
Art.12 - Zona A; nucleo di interesse storico-ambientale	pag.	20
Art.13 - Zona B1 residenziale di completamento intensivo	pag.	23
Art.14 - Zona B2 residenziale di completamento estensivo	pag.	24
Art.15 - Zona B3 residenziale di contenimento del volume esistente	pag.	25
Art.16 - Zona C residenziale di espansione	pag.	26
Art.17 - Zone V2; verde privato vincolato	pag.	27
Art.18 - Interventi a volumetria definita	pag.	28
Art.19 - Zona D produttiva per attività artigianali e terziarie di nuovo insediamento	pag.	30
Art.20 - Zona E1 ed E2 per attività agricole	pag.	31
Art.21 - Frazionamento aree in zona agricola	pag.	34
Art.22 - Zone S/F; per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale	pag.	35
Art.23 - Variabilità delle zone per attrezzature pubbliche	pag.	38
Art.24 - Zone R di rispetto	pag.	39
Art.25 - Zona V1 a vincolo paesistico-ambientale	pag.	40
Art.26 - Edifici accessori in zone E1, E2, V1	pag.	41
Art.27 - Depositi di materiali nelle zone residenziali	pag.	42
Art.28 - Regolamenti esistenti ed opere già autorizzate	pag.	43
Art.29 - Strade locali	pag.	44
Art.30 - Lotti non fronteggianti spazi pubblici	pag.	45
Art.31 - Rettifica di confini interni irregolari	pag.	46
Art.32 - Fabbricati considerati inesistenti	pag.	47
Art.33 - Immobili e zone vincolate	pag.	48
Art.34 - P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico) fattibilità geologica per le azioni di piano	pag.	49

Art. 1 - Oggetto del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale del Comune di RANZANICO disciplina l'uso dell'intero territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale o del patrimonio edilizio esistente - ivi compresa quella di variazione della destinazione d'uso - sono soggette alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale nonché alle disposizioni di legge - nazionale e regionale - e, in quanto non in contrasto con le presenti norme, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, anche in funzione dell'applicazione delle misure di salvaguardia; in caso di contrasto tra le norme e gli elaborati grafici suddetti, prevalgono le prime.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle norme di regolamento edilizio con essi contrastanti, nonché la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni.

La norma non si applica qualora i lavori relativi siano già stati iniziati alla data predetta, e vengano completati entro il termine di anni tre dalla data di inizio.

Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale è costituito da elaborati prescrittivi e descrittivi
Sono elaborati prescrittivi:

A - le tavole di progetto:

Tav. 10 Territorio comunale azzonamento adottato	sc. 1:5000
Tav. 11 Fascia a lago azzonamento adottato	sc. 1:2000
Tav. 12 Nuclei storici azzonamento	sc. 1: 500
Tav. 13 Territorio comunale azzonamento modificato in accoglimento delle osservazioni	sc. 1:5000
Tav. 14 Fascia a lago azzonamento modificato in accoglimento osservazioni	sc. 1:2000
Tav. 15 Fascia a lago localizzazione osservazioni accolte	sc. 1:2000
Tav. 16 Fascia a lago, azzonamento modificato come da delibera C.C.	sc. 1:2000
Tav. 17 Territorio comunale - azzonamento definitivo	sc. 1:5000
Tav. 18 Fascia a lago - azzonamento definitivo	sc. 1:2000

B - le presenti Norme Tecniche di Attuazione

All. A Fascia a lago azzonamento + azzonamento acustico	sc. 1:2000
All. B Fascia a lago azzonamento modificato in accoglimento osservazioni	sc. 1:2000

Sono elaborati descrittivi:

A - le tavole dello stato di fatto:

Tav. 1 Inquadramento territoriale	sc. 1:50000 1:10000
Tav. 2 Territorio comunale stato di fatto vincoli	sc. 1:5000
Tav. 3 Indagine storica	
Tav. 4 Fascia a lago stato di fatto (reti tecnologiche)	sc. 1:2000
Tav. 5 Fascia a lago destinazioni d'uso	sc. 1:2000
Tav. 6 Nuclei storici consistenza edilizia	sc. 1: 500
Tav. 7 Nuclei storici destinazioni d'uso	sc. 1: 500
Tav. 8 Nuclei storici condizioni igienico statiche	sc. 1: 500
Tav. 9 Nuclei storici valori ambientali	sc. 1: 500

B - la Relazione con allegata indagine geologica costituita dai seguenti elaborati:

- relazione geologica;
- elaborati grafici:

Tav. a - Carta Litologica	sc.1:5000
Tav. b - Carta Geomorfologica	sc.1:5000
Tav. c - Carta idrogeologica con indicazioni sulla permeabilità	sc.1:5000
Tav. d - Carta Geologico-tecnica	sc.1:5000
Tav. e - Carta di sintesi del rischio idrogeologico	sc.1:5000
Tav. f - Carta della Fattibilità per le azioni di piano	sc.1:5000
Tav. g - Carta della Fattibilità per le azioni di piano	sc.1:2000

Gli elaborati grafici di azzonamento in scala 1:500 e 1:2000 sono vincolanti per quanto concerne le parti di territorio comunali in essi riprodotte.

Per le altre parti di territorio si fa invece riferimento alla planimetria di azzonamento in scala 1:5000.

In caso di discordanza fra le presenti norme e gli elaborati grafici di P.R.G., prevarranno le prime.

Ugualmente, in caso di discordanza fra tavole grafiche a diverse scale, si farà riferimento a quella nella scala di maggior dettaglio.

N.B.

Le tavole di azzonamento sono state modificate a seguito del coordinamento cartografico (vedi riferimenti nel titolo delle presenti NTA) e rinumerate come:

tav. 1 - azzonamento territorio comunale

sc.1:5000 (prog.0013);

tav. 2 - azzonamento fascia a lago

sc.1:2000 (prog.0013);

tav. 3 - azzonamento nuclei storici

sc.1:500 (prog.0013)

Esse rappresentano alla data del luglio 2001 le tavole di azzonamento definitive.

Art. 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante gli strumenti di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata e le concessioni edilizie, nei tempi previsti dall'eventuale programma pluriennale di attuazione nonchè mediante le autorizzazioni edilizie.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è obbligatorio nei casi indicati da specifiche disposizioni delle presenti norme e sulle aree incluse negli ambiti territoriali contrassegnati dalla sigla PA (Piano Attuativo) sulla tavola di azionamento.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è altresì prescritto laddove sussistano i presupposti al riguardo previsti dalla legge.

Qualora l'area o l'immobile interessati dall'intervento siano soggetti a vincoli (idrogeologico, ambientale, storico-artistico, di rispetto, di servitù pubblica, ecc.), l'approvazione dello strumento di pianificazione esecutiva eventualmente necessario ed il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione sono subordinati ai preventivi accertamenti ed alla preventiva acquisizione dei prescritti titoli abilitativi specifici.

Art. 4 - Strumenti e procedure della pianificazione esecutiva

Gli strumenti e le procedure della pianificazione esecutiva sono previsti e disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

I progetti di opere o di impianti pubblici o di sistemazione di aree per gli usi pubblici, approvati nei modi di legge, si considerano - a tutti gli effetti - come strumenti di pianificazione esecutiva.

Gli strumenti di pianificazione esecutiva (PA) relativi ad aree appartenenti alle zone C e D debbono prevedere spazi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a quella (standard) prescritta dalle norme di legge nazionale e regionale; possono altresì prevedere l'eliminazione o lo spostamento totale o parziale di strade, la cui sede non risulti individuata nella tavola di azionamento del Piano Regolatore Generale nonché la diversa allocazione di altri spazi pubblici ancorché individuati nella suddetta tavola di azionamento.

Di norma queste aree dovranno essere reperite in corrispondenza delle specifiche individuazioni del P.R.G.

Solo qualora la localizzazione di dette aree non coincida con le previsioni del P.R.G. e la loro acquisizione non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può convenire che, in alternativa totale o parziale della cessione, venga corrisposta al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione d'altre aree di analoga destinazione oltre a quello per la loro attrezzatura.

Entro i perimetri dei PA il Piano Regolatore può prevedere con specifici cartigli la cessione obbligatoria di aree per la dotazione di alcuni standard ritenuti indispensabili ad un corretto assetto pianificatorio dell'area: in questi casi la monetizzazione non può riguardare le aree a standard indicate.

Gli strumenti di pianificazione esecutiva debbono altresì disciplinare l'uso urbanistico di tutte le aree e di tutti i fabbricati compresi nell'ambito territoriale considerato, ivi incluse le aree di sedime e di pertinenza di edifici preesistenti, per i quali vanno prescritti gli interventi eventualmente necessari; queste ultime aree sono computate per la determinazione degli spazi pubblici o di uso pubblico al servizio dell'ambito territoriale considerato; nelle zone C e D, gli strumenti di pianificazione esecutiva definiscono altresì, a norma del successivo art.6, le destinazioni d'uso compatibili insediabili, individuandone anche la consistenza possibile.

Gli strumenti di pianificazione esecutiva debbono, di norma, disciplinare tutto l'ambito territoriale perimetrato sulla tavola di azionamento del Piano Regolatore Generale e contrassegnato dalla sigla PA; comunque, la porzione di detto ambito eventualmente non disciplinata deve avere dimensione e caratteristiche tali da consentire una positiva ed effettiva disciplina urbanistica della stessa a mezzo di altro strumento di pianificazione esecutiva.

Nelle zone che il P.R.G. assoggetta a Piano Attuativo esteso al comparto delimitato nelle tavole di azionamento, le aree destinate alla realizzazione

delle urbanizzazioni primarie e secondarie, e le aree comunque indicate come pertinenza del P.A., partecipano ai diritti edificatori previsti dal P.R.G. con l'operazione in cui ricadono e sono quindi da considerare economicamente solidali con l'area edificabile vera e propria.

Pertanto l'onere per l'acquisizione e/o l'eventuale sistemazione di dette aree o immobili, e comunque per la loro partecipazione al Piano Attuativo è a carico dei promotori e/o esecutori del P.A. stesso.

L'ambito territoriale da disciplinare con strumenti di pianificazione esecutiva, nelle zone A e B, viene definito in occasione dell'esame e dell'approvazione di ciascun strumento.

Nella zona A si può procedere a mezzo di piani particolareggiati o di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, essendo la stessa perimetrata anche come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della legge 5 agosto 1978 n°457, in quanto presenta condizioni di degrado e richiede pertanto operazioni di recupero.

L'eventuale individuazione - a mezzo di specifica deliberazione - di immobili o di aree da assoggettare a piano di recupero produce gli effetti previsti dalla ricordata legge n°457 del 1978.

Le previsioni e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione esecutiva si continuano ad applicare anche successivamente alla scadenza del termine di validità degli strumenti stessi, sino all'eventuale approvazione di nuovo strumento; con la scadenza del suddetto termine, però, ove la stessa comporti il venir meno della dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e di urgenza degli interventi e delle opere previste, non può darsi ulteriore corso a procedure di espropriazione o di occupazione temporanea d'urgenza.

Restano salve le previsioni e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione esecutiva già approvati alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

Ove il Piano Regolatore Generale prescriva il ricorso a strumenti di pianificazione di iniziativa pubblica, se l'Amministrazione non adotta il necessario strumento nel termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, è possibile procedere anche a mezzo di strumento di iniziativa privata.

Il PA2 definisce un'area sottoposta a recupero della volumetria in essa presente.

Detto piano attuativo può essere previsto come operazione unitaria o suddiviso in tre operazioni con i caratteri di piani attuativi distinti secondo i perimetri indicati nella tavola di azionamento.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle ricettive, terziarie, sportive e per il tempo libero, residenziali.

E' prescritto il recupero dei volumi esistenti: esso potrà avvenire anche attraverso una rimodellazione o ricostruzione degli stessi.

Art. 5 - Interventi edilizi

Gli interventi edilizi (di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopralzo, di modificazione della destinazione d'uso, di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione) sono definiti dal regolamento edilizio.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici di cui al successivo art.7 nonché delle distanze è operata in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di nuova costruzione, di ricostruzione ed in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la sostituzione totale dell'organismo edilizio preesistente.

In caso di sopralzo la verifica degli indici Rc e Vp e delle distanze si intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti e le distanze esistenti, fermo restando l'obbligo di rispettare comunque la disposizione di cui all'art.873 C.C.

Per l'applicazione della presente norma si considerano di sopralzo gli interventi che comportino anche aumento della slp, mantenendo - ovviamente - la sc esistente.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale e posti su fasce o zone di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- ove si tratti di rispetto cimiteriale o stradale, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- ove si tratti di rispetto per elettrodotto, gasdotto, compatibilmente con eventuali altre prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale ed aventi destinazione o consistenza (di volume o di slp) o altezza o rapporto di copertura non conformi a quanto disposto dal Piano Regolatore medesimo sono ammessi - sino all'attuazione di piani esecutivi che disciplinano l'uso delle relative aree di sedime e pertinenza - interventi di manutenzione, di restauro di risanamento conservativo.

La cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree destinate dal Piano Regolatore Generale a sede stradale od a parcheggio pubblico, appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesta concessione edilizia, è dovuta soltanto in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione.

Art. 6 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegata alle concessioni o alle autorizzazioni, sia dagli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione esecutiva.

Ogni variazione della destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di parte di questi ultimi costituente unità funzionale è soggetta a concessione; detta variazione, ove sia realizzata in assoluta assenza di opere edilizie preordinate o contestuali alla variazione medesima o riguardi solo parte di unità funzionali è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento dell'eventuale conguaglio del maggiore contributo dovuto per la nuova rispetto alla precedente destinazione.

La variazione della destinazione d'uso è comunque soggetta alla verifica di conformità rispetto alle previsioni delle norme di zona del P.R.G.

Per unità funzionale si intende un complesso di vani o di spazi coperti e dei relativi accessori e pertinenze organizzati per un'utilizzazione unitaria.

Per la disciplina dell'uso delle aree e dei fabbricati il Piano Regolatore Generale individua - per ciascuna zona - la destinazione principale e le destinazioni compatibili: sussiste variazione ogni qualvolta alla destinazione principale si sostituisca una delle destinazioni compatibili o viceversa ovvero ad una delle destinazioni compatibili altra se ne sostituisca.

Le destinazioni non previste, in una determinata zona, nè come principale nè come compatibili sono, nella zona medesima, vietate.

Tra le destinazioni principali e compatibili non è prescritto, dal Piano Regolatore Generale, alcun rapporto (cosicchè - in un certo ambito - può aversi la prevalenza o la presenza esclusiva dell'una o delle altre); nelle zone C e D, però, gli strumenti di pianificazione esecutiva debbono fissare - al riguardo - un rapporto massimo, nel quale - comunque - le destinazioni compatibili non debbono superare la soglia del 40% del volume o della superficie lorda di pavimento previsti dal singolo strumento.

Sono destinazioni principali quelle residenziali, produttiva (artigianale o terziaria) ed agricola.

Sono destinazioni compatibili: nelle zone residenziali quelle commerciali, terziarie, turistico - ricettive, artigianali, di servizio alla residenza, agricole; quelle agricole compatibilmente con il rispetto delle norme sanitarie; nella zona produttiva quelle residenziali e commerciali; nelle zone agricole quelle residenziali e turistico-ricettive.

TESTO MODIFICATO come da variante L.R. 23/1997 n.02/2003 - esecutiva dal 16 giugno 2004 data di pubblicazione sul B.U.R.L.

SONO INDICATE CON CARATTERI DIVERSI LE PARTI INTRODOTTE CON LA VARIANTE

Art. 7 - Indici urbanistici ed edilizi

Gli indici utilizzati dalle presenti norme sono definiti come segue:

If/It = Indice di fabbricabilità che esprime, in metri cubi, il volume da realizzare per ogni metro quadrato della superficie rispettivamente fondiaria (sf) o territoriale (st) classificata dal Piano Regolatore Generale come zona A, B, C, D, E e - in caso di interventi posti in essere da soggetti diversi dalle pubbliche amministrazioni - come zona F o come zona a "standard urbanistici".

Nelle zone agricole viene considerata l'area classificata come zona E e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facendo parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tenere conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.

Rc = Rapporto di copertura che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (sc) e la superficie fondiaria (sf).

Vp = Verde piantumato che esprime il rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie piantumata e la superficie libera da edificazione in sottosuolo e soprasuolo.

La Giunta Comunale definirà con apposito provvedimento e con riferimento all'intero territorio od a parti dello stesso, le essenze e la densità di piante necessarie perchè una superficie possa considerarsi piantumata agli effetti delle presenti norme.

Le superfici di cui sopra, l'altezza e il volume sono definiti come segue:

sf = superficie fondiaria costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione a norma del Piano Regolatore Generale nonchè di eventuali strumenti di pianificazione esecutiva.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù private (di passo, di elettrodotto, ecc.).

st = superficie territoriale costituita dall'intera superficie perimetrata e contrassegnata con apposito segno grafico (PA) sulle tavole di azionamento del Piano Regolatore Generale (comprensiva di strade pubbliche e di aree "standard").

sc = superficie coperta risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro con esclusione:

- per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione diversa dalla produttiva: dalle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi:

- rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente m.2,00 oltre il quale vengono conteggiati come Sc;
- per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva oltre a quanto sopra, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione:

H = altezza massima dei fabbricati si misura a partire dalla quota 0.00 convenzionale senza tenere conto di volumi tecnici e - se compatibili con il rispetto dell'ambiente - di serbatoi, silos, ecc.):

a) per i fabbricati a destinazione *residenziale* o *comunque* diversa dalla produttiva, sino *al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata*.

Nel caso invece l'ultimo piano abitabile abbia soffitto piano, l'altezza massima verrà misurata fino alla quota più alta fra l'intradosso dell'ultimo piano abitabile ed il filo inferiore della gronda (vedi schemi grafici al fondo dell'articolo);

b) per i fabbricati a destinazione produttiva (*compresa la destinazione produttiva agricola*), sino all'estradosso della copertura piana o al punto medio della copertura inclinata o curva.

La quota 0.00 convenzionale è sempre costituita dalla quota più bassa fra quella del terreno naturale, *del terreno sistemato o della strada nel punto medio del fronte più alto a valle dell'edificio (vedi schema grafico al fondo dell'articolo)*.

I muri di sostegno controterra non potranno comunque elevarsi per una altezza massima superiore a ml.1,80; allo stesso modo sterri e riporti di terreno non potranno superare l'altezza massima di ml. 1,80 rispetto alla quota del terreno naturale.

Nel caso fosse riscontrato il supero delle sopracitate altezze massime, l'altezza dell'edificio verrà computata comprendendo la quota parte relativa a muri di sostegno, sterri e riporti.

V = volume sia per gli edifici da edificare che per gli edifici esistenti esso viene calcolato per la figura geometrica emergente dalla linea naturale del terreno.

Al volume calcolato come sopra dovranno essere aggiunte le parti che pure situate al di sotto della linea naturale del terreno siano destinate ad utilizzi abitativi, agricoli, commerciali o produttivi.

Dal calcolo dei volumi si detraggono le parti destinate a:

- *parcheggio privato - box, autorimesse - a tal fine costituite come pertinenza di specifici*

immobili o unità immobiliari, per la parte non eccedente lo standard di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione nonché le seguenti superfici;

- nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione residenziale), le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso con *altezza in colmo non superiore a ml. 2.40; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore per un limite massimo del 15% del volume totale dell'edificio;*
- *sono altresì escluse le superfici dei porticati aperti nella misura del 15% della superficie coperta, delle pensilinee libere su tre lati, dei balconi e dei*

terrazzi.

Per la verifica degli indici If, It, Rc si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area coperta o di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo articolo 9, sia stata individuata ed esclusa dalla sc, dalla sf, o dalla st relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

slp = superficie lorda di pavimento è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati.

Non sono però computate nella slp le superfici a parcheggio privato - box, autorimesse - a tal fine costituite come pertinenza di specifici immobili o unità immobiliari, per la parte non eccedente lo standard di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione nonché le seguenti superfici:

- nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione residenziale), le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso e rialzati con struttura portante tale da rendere impraticabile il sottotetto stesso; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore) nonché - nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari - i vani ascensore ed i vani scala comuni alle diverse unità; sono altresì escluse le superfici dei porticati, per una quantità non eccedente il 15% della Sc dell'edificio, delle pensiline libere su tre lati, dei balconi e dei terrazzi.

- nei fabbricati a destinazione produttiva (o comunque, a prevalente destinazione produttiva): le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della slp;

- nei fabbricati con altre destinazioni: le superfici di piani interrati o seminterrati destinate a depositi o magazzini al servizio di unità immobiliari comprese nel fabbricato per la parte non eccedente la misura di 1 mq. ogni 5 mq. di slp; le superfici di terrazze e balconi; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato.

Nella definizione della superficie lorda di pavimento, la slp da utilizzare per verificare i rapporti o le percentuali indicati nella definizione medesima è calcolata con riferimento al progetto e senza tenere conto delle superfici non computabili.

Per piano fuori terra si intende quello avente la superficie di pavimento ad una quota non inferiore a 1,50 rispetto alla quota 0,00 convenzionale, come sopra definita.

La superficie lorda di pavimento da realizzare sulle aree assoggettate alla preventiva approvazione di strumento di pianificazione esecutiva si intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale oggetto di piano esecutivo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dallo strumento e dall'eventuale destinazione a strada prevista dal P.R.G. ; la slp così attribuita a porzioni per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali

comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle porzioni in cui è prevista l'edificazione.

L'utilizzazione degli indici If e It è obbligatoria almeno per il 70% nelle zone A e B ed almeno per il 50% nelle zone C e D.

Per quanto attiene l'utilizzo dei sottotetti dovranno essere rispettate le condizioni ed i requisiti previsti dalla LR 15/96.

La superficie utile degli alloggi di nuova costruzione non potrà essere di norma inferiore a 40 mq.

Art. 8 - Distanze

Le distanze tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona sono disciplinate come segue:

Distanza minima tra i fabbricati

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è prescritta una distanza minima di m.10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per tali le pareti sulle quali siano poste vedute o luci non aventi le caratteristiche di cui all'art.901 C.C.; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

Nelle zone C e D è comunque prescritta la distanza minima di 10 m. rispetto a pareti di edifici antistanti; ove però almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a ml.12, deve essere rispettata - se maggiore - una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la disciplina della zona in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nelle zone A e B ove tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito, nel qual caso si manterrà l'allineamento esistente rispetto al ciglio della strada.

Per le operazioni di soprizzo in qualunque zona di PRG si fa riferimento a quanto previsto all'art.5 delle presenti norme.

Distanza minima dalle strade

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nonché di ampliamento e di soprizzo nelle zone C e D, la distanza minima dei fabbricati dalle strade non esclusivamente pedonali o ciclabili deve essere, salva maggiore profondità della fascia o dalla zona di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azionamento del Piano Regolatore Generale, pari a:m.5.

Per gli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione nelle zone B, la

distanza minima dalle strade non pedonali o ciclabili è pari a 5 m., salvo che il maggior numero degli edifici circostanti sia a diversa distanza, alla quale la nuova costruzione deve uniformarsi; in relazione ai programmi comunali potrà essere prescritto un arretramento per la formazione di marciapiede.

Per edifici circostanti si intendono tutti gli edifici esistenti su lotti adiacenti purchè non distanti più di cinquanta metri dalla linea di confine del lotto considerato.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nella zona E la distanza minima dalle strade deve essere, salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di azionamento del Piano Regolatore Generale, pari a m.15.

Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona

In tutte le zone - salvo quelle C e D -, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, la distanza minima dai confini deve essere di m.5.

Nelle zone C e D detta distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m.5.

Per le costruzioni completamente interrato - in tutte le zone - la distanza minima dai confini deve essere di m.1.50.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente in forza di unica concessione ovvero su progetto unitario e con impegnativa dei concessionari a realizzare entrambi gli edifici, con previsione - per il caso di inottemperanza - di congrua penale;

- si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a m.2.50 ed altezza interna non superiore a m.2.30 e sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata;

- ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio interrato aventi altezza interna non superiore a m.2.30 e sporgenza (estradosso copertura compreso manto vegetale di almeno 30 cm.)- rispetto alla quota 0.00 come definita dal precedente art.7 - non eccedente i 70 cm.

Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la distanza dai confini in atto.

Resta comunque salva l'applicazione dell'art.873 C.C.

Nelle zone E, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale o a deposito attrezzi agricoli, deve essere mantenuta una distanza dai confini non inferiore a m.20.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente punto, si intendono confini di zona solo quelli che dividono le zone standard dalle altre zone; per parti completamente interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore o uguale a quella dei

terreni circostanti su almeno tre lati.

Distanze tra i fabbricati e dei fabbricati dalle strade nelle aree a standard e per servizi

Nelle aree a standard e nelle aree pubbliche nonché nelle aree per servizi tecnologici, si applicano le sole prescrizioni dettate in tema di distanza del confine di proprietà.

Edifici oggetto di piani esecutivi

Nel caso di edifici che formino oggetto di strumenti di pianificazione esecutiva sono ammesse - all'interno del territorio disciplinato dallo strumento - distanze diverse rispetto a quelle di cui al presente articolo.

Modalità di misurazione delle distanze

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato medesimo; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art.2 D.M. 1° aprile 1968, n°1404; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale aperte, balconi, e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m.2.00.

Art. 9 - Area di pertinenza e catasto urbanistico-edilizio

Le aree considerate per la verifica, del rispetto degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

Detto rapporto di pertinenza deve risultare dagli elaborati della concessione nonché dal catasto urbanistico-edilizio.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o della sc in occasione del rilascio della concessione relativa agli edifici medesimi.

In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino - alla data di adozione del Piano Regolatore Generale - della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di una superficie secondo gli indici di Piano Regolatore Generale esclude ogni successiva ulteriore costruzione su tale superficie (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il volume degli edifici esistenti dovrà essere computato nella verifica del rispetto degli indici It e If.

E' costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il Catasto Urbanistico-Edilizio.

Le mappe di detto Catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento di ufficio.

All'atto della presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Il Catasto Urbanistico-Edilizio, una volta istituito, è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio della Concessione.

Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto Urbanistico-Edilizio.

Art. 10 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle previsioni di azzonamento del Piano Regolatore Generale nonchè alle prescrizioni delle presenti norme nei casi e con le procedure previste dalla vigenti disposizioni di legge.

Art. 11 - Divisione del territorio comunale in zone: azzonamento

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

- 1) Zone residenziali:
 - zona A; nucleo di interesse storico-ambientale
 - zone B1, B2 e B3; residenziali di completamento e/o contenimento
 - zona C; residenziale di espansione
 - zona V2; a verde privato vincolato.
- 2) Zona produttiva:
 - zona D; produttiva per attività artigianali e terziarie di nuovo insediamento.
- 3) Zone E1 ed E2; per attività agricole.
- 4) Zone S/F per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale:
 - zone destinate alla viabilità;
 - zone destinate a spazi di sosta e parcheggio;
 - zone a verde pubblico e sportivo (svago e tempo libero);
 - zone per attrezzature urbane;
(scolastiche e comunitarie)
- 5) Zone R di rispetto:
 - zona a vincolo cimiteriale;
 - zona a vincolo tecnologico
(acquedotto - discarica)
- 6) Zona V1; a vincolo paesistico - ambientale.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola di maggiore dettaglio.

Art.12 - Zona A; nucleo di interesse storico-ambientale

E' la parte del territorio comunale avente interesse storico ed ambientale per la quale viene dettata una disciplina analitica approntata a seguito del puntuale esame di tutti i fabbricati esistenti, delle loro condizioni, del loro significato iconico ed ambientale con la conseguente definizione degli interventi compatibili con le esigenze di tutela attiva del patrimonio edilizio esistente considerato quale sistema organico ed integrale.

I diversi fabbricati così come individuati nella tavola di piano relativa al nucleo storico (tav.3 prog.0013) con numerazione che indica le UMI (Unità Minima di Intervento) sono classificati, in relazione agli interventi compatibili, secondo i seguenti gradi:

- grado 1 = sono i fabbricati per i quali risultano compatibili solo gli interventi di manutenzione e restauro, con obbligo di mantenimento degli elementi connotativi anche interni;

- grado 2 = sono i fabbricati per i quali risultano compatibili gli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo purchè non siano previste nè la sostituzione della parte prevalente degli elementi strutturali nè l'eliminazione di elementi connotativi o comunque significativi nè - infine - l'aumento di volume fisico, essendo invece possibile l'aumento di volume conseguente alla sola modifica d'uso dalla quale derivi la computabilità di parti esistenti dell'edificio;

- grado 3 = sono i fabbricati per i quali risultano compatibili gli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comportino la sostituzione integrale del fabbricato;

- grado 4 = sono i fabbricati per i quali risultano compatibili gli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche la demolizione integrale con la ricostruzione del fabbricato preesistente, mantenendo o ripristinando la sagoma e le caratteristiche

morfologiche originarie.

In caso di ricostruzione è possibile la modifica delle caratteristiche planivolumetriche e morfologiche originarie solo a condizione che la nuova costruzione abbia un adeguato grado di inserimento ambientale.

A questo scopo la nuova progettazione dovrà attenersi ai contenuti delle schede morfologiche allegate.

La modificazione della destinazione d'uso, in assenza di piano attuativo, è consentita solo per estendere la destinazione residenziale ovvero per consentire l'insediamento di esercizi commerciali o di botteghe artigiane al piano terreno dei fabbricati.

Se inquadrati in Piani Attuativi Convenzionati (che debbono disciplinare un ambito non inferiore ad una UMI) sono consentiti, a seconda dei diversi gradi i seguenti ulteriori interventi, anche con eventuale modificazione della destinazione d'uso:

- per i fabbricati di grado 1 = interventi di risanamento conservativo con limitate sostituzioni delle parti strutturali;
- per i fabbricati di grado 2 = interventi di ristrutturazione edilizia;
- per i fabbricati di grado 3 = interventi di ristrutturazione edilizia anche se comportanti la demolizione integrale e la conseguente ricostruzione del volume preesistente;
- per i fabbricati di grado 4 = interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Nessun intervento edilizio può essere assentito senza la contestuale obbligazione del titolare della concessione o della autorizzazione a rimuovere i manufatti di sua proprietà ed individuati dal PRG come in "demolizione"; si considerano di proprietà i manufatti appartenenti al titolare della concessione o dell'autorizzazione alla data di adozione del P.R.G.

L'indice di fabbricabilità fondiaria da utilizzarsi in caso di Piani Attuativi Convenzionati è fissato in 2.0 mc/mq.

Ogni intervento in zona A dovrà essere caratterizzato da una particolare attenzione ai valori architettonici e tipologici preesistenti e circostanti.

Per gli edifici classificati di grado 2 e 3 e solo nel caso che gli interventi non siano di totale demolizione e ricostruzione, potranno, allo scopo di rendere abitabile il sottotetto, essere autorizzate sopraelevazioni del livello di gronda e colmo per un massimo di ml.0.80.

Detta sopraelevazione è da considerarsi la massima consentibile per raggiungere la quota interna in gronda di ml.2.20; nel caso cioè detta quota fosse raggiungibile con una minore sopraelevazione, verrà autorizzata questa ultima.

Quanto sopra verrà valutato anche dal punto di vista ambientale.

La sopraelevazione così come sopra indicato potrà essere autorizzata a condizione che i piani sottostanti siano già stati utilizzati a scopo residenziale o commerciale e che comunque l'edificio non abbia con questa a superare i tre piani fuori terra.

L'utilizzo dei sottotetti esistenti a scopo abitativo è consentito nei limiti della LR 15/96.

Nell'esame dei progetti la Commissione Edilizia porrà particolare attenzione alle

indicazioni progettuali circa i materiali di finitura delle fronti e l'andamento delle coperture privilegiando in assoluto il mantenimento o il ripristino dei caratteri originari di ogni edificio.

A questo proposito le fronti degli edifici dovranno essere ad intonaco civile colorato in pasta o colorato con colori ai silicati (come da cartella colori depositata all'U.T.), logge e balconi così come le aperture (porte e finestre) dovranno avere dimensioni e materiali di finitura strettamente rapportati a quelle tradizionali, le coperture (pendenza minima 28%) dovranno avere struttura in legno ed andamento a falde.

I manti dovranno essere realizzati con coppi in cotto.

Entro sei mesi dalla approvazione del presente testo l'Amministrazione Comunale approverà ed inserirà in appendice al presente testo, alcune schede morfologiche atte a sintetizzare i caratteri tipologici e formali presenti nella tradizione locale: esse rappresentano elementi di supporto alla progettazione degli interventi nelle zone A.

La Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche ai progetti tese al migliore inserimento ambientale: in relazione a questo obiettivo la stessa nelle sue prescrizioni potrà fare riferimento a quanto contenuto nelle sopracitate schede morfologiche.

Allo scopo di contribuire in modo concreto al recupero degli insediamenti di interesse storico ambientale, l'Amministrazione Comunale potrà fornire contributi a Enti e privati per il recupero di edifici di grado 1, 2 e 3.

Allo scopo verrà predisposto apposito Regolamento applicativo.

Uno specifico capitolo del bilancio comunale verrà previsto per il finanziamento dei sopraindicati contributi.

Art. 13 - Zone B1 residenziale di completamento intensivo

In questa zona ricadono gli edifici e le relative aree per i quali il piano prevede un sostanziale mantenimento dello stato di fatto.

In essa sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro risanamento e ristrutturazione edilizia compresa demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con possibile incremento di volumi e superfici nei termini sottoindicati; sono pure consentiti gli utilizzi dei locali vuoti e dei sottotetti suscettibili di uso abitativo.

Sono ammesse le destinazioni compatibili come previste all'art.6 delle presenti norme.

Il piano si attua per concessione edilizia singola applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- 1) $I_f = 1.6 \text{ mc/mq}$ (indice fondiario di fabbricabilità)
- 2) $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$ (rapporto di copertura)
- 3) $H = 10.00 \text{ ml}$ (altezza massima tre piani fuori terra)
- 4) Copertura a falde.

In caso siano già superati i limiti sopracitati è possibile un incremento volumetrico "una tantum" del 20% di quanto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Questa norma è utilizzabile una sola volta nella durata di vigenza del P.R.G. ed a condizione che non contrasti con altre norme di Piano.

Art. 14 - Zona B2 residenziale di completamento estensivo

In tali zone, parzialmente edificate con caratteristiche di buona conservazione sono consentiti l'edificazione dei lotti ineditati, e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Sono ammesse le destinazioni compatibili come previste all'art.6 delle presenti norme.

Il piano si attua con Concessione Edilizia singola applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- 1) $I_f = 1.2 \text{ mc/mq}$ (indice fondiario di fabbricabilità)
- 2) $R_c = 0.40 \text{ mq/mq}$ (rapporto di copertura)
- 3) $H = 7.50 \text{ ml}$ (altezza massima; due piani fuori terra)
- 4) Copertura a falde.

Sono consentiti gli utilizzi dei locali vuoti e dei sottotetti suscettibili di uso abitativo.

In caso siano già superati i limiti sopracitati è possibile un incremento volumetrico "una tantum" del 20% di quanto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Nel caso di strutture commerciali e/o turistiche presenti al piano terra di edifici esistenti è consentito "una tantum" l'incremento del 50% della loro SLP.

Questa possibilità è alternativa all'incremento volumetrico indicato al capoverso precedente.

Questa norma è utilizzabile una sola volta nella durata di vigenza del P.R.G. ed a condizione che non contrasti con altre norme di Piano.

Art. 15 - Zona B3 -residenziale di contenimento del volume esistente

In tale zona, già edificata, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di manutenzione dei fabbricati che - alla data di adozione del PRG risultavano legittimamente realizzati o, comunque, assentiti con concessione edilizia in precedenza rilasciata.

Sono altresì consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione con volume esistente, nonché gli interventi di ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente su ciascun lotto: per volume esistente si intende quello già legittimamente realizzato od assentito con concessione edilizia alla data di adozione del PRG.

Sono ammesse le destinazioni compatibili come previste all'art.6 delle presenti norme.

Il piano si attua con concessione edilizia singola, applicando - per gli interventi di ricostruzione e di ampliamento - i seguenti indici e prescrizioni, oltre ai limiti volumetrici di cui al precedente comma:

- 1) H = 10.00 ml (altezza massima tre piani fuori terra);
- 2) Distanze come da art.8;
- 3) Copertura a falde.

Sono consentiti gli utilizzi dei locali vuoti e dei sottotetti suscettibili di uso abitativo ai sensi della LR 15/96.

In località Madrera il P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico) individua una parte di territorio che per la sua situazione geologica viene classificata di classe 4 (vedi art.34).

In relazione a ciò entro l'area classificata in classe 4 è esclusa qualsiasi nuova edificazione.

E' quindi consentita la sola ristrutturazione edilizia con il mantenimento del volume esistente.

A tal fine alle domande di CE ed alla documentazione relativa alla DIA dovrà essere allegata relazione geologica e geomorfologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico.

Art. 16 - Zona C - residenziale di espansione

Queste zone sono destinate alla espansione dell'abitato: la destinazione principale è quella residenziale.

Sono ammesse in quantità non eccedente il 40% della volumetria consentita sull'area le destinazioni compatibili come indicate all'art.6 delle presenti norme.

In queste zone, il Piano si attua mediante Piani Attuativi estesi all'intera area perimetrata ed alle relative operazioni complementari, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- 1) $I_t = 0.8 \text{ mc/mq}$ (indice di fabbricabilità territoriale)
- 2) $R_c = 0.40 \text{ mq/mq}$ (rapporto di copertura)
- 3) $H = 6.50 \text{ ml}$ (altezza massima due piani fuori terra)
- 4) Copertura a falde.

Il limite del Piano Attuativo è rappresentato dalle linee di perimetro che contornano l'area di P.A.

I Piani Attuativi già convenzionati sono riconfermati in tutte le loro caratteristiche secondo le relative convenzioni ed i perimetri indicati nelle tavole di PRG.

Un apposito segno grafico individua detti PA vigenti sulle tavole di piano.

Art. 17 - Zone V2; verde privato vincolato

In tali zone, caratterizzate da una presenza arborea significativa per entità e/o qualità, sono consentite sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione con eventuale incremento volumetrico del 20% rispetto al volume esistente.

Queste operazioni dovranno avvenire nel rispetto e nella valorizzazione dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici e manufatti esistenti così come delle alberature esistenti.

Sono ammesse le destinazioni compatibili come previste all'art.6 delle presenti norme.

Nel caso gli edifici inclusi in questa zona fossero individuati come edifici di valore storico ambientale per essi sono possibili le operazioni previste degli specifici gradi secondo i quali sono classificati gli edifici stessi.

In questo caso le relative zone V sono riportate nella tavola di azionamento relativa ai nuclei storici.

Nelle zone V2 presenti lungo la sponda del lago non sono consentite nuove recinzioni.

Eventuali delimitazioni di proprietà potranno essere realizzate esclusivamente con siepi.

Per quanto riguarda l'area V2 destinata a campeggio entro di essa la edificazione deve essere coordinata da un progetto unitario il quale preveda l'ampliamento degli edifici esistenti da destinare a servizi per la gestione del campeggio..

Detto ampliamento volumetrico sarà tale da consentire la realizzazione di servizi per la gestione del campeggio nelle quantità previste dalle specifiche normative regionali.

Oltre a ciò è prevista la edificazione di mc.3000 di nuove costruzioni destinate alla ricezione entro l'ambito della gestione del campeggio da realizzarsi secondo il planivolumetrico già approvato dalla R.L. Servizio beni ambientali.

Allo scopo verrà stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale verrà precisata la specifica destinazione turistica e

normato l'uso della sopraindicata volumetria.

TESTO MODIFICATO come da variante L.R. 23/1997 n.02/2003 - esecutiva dal 16 giugno 2004 data di pubblicazione sul B.U.R.L.

SONO INDICATE CON CARATTERI DIVERSI LE PARTI INTRODOTTE CON LA VARIANTE

Art. 18 - Interventi a volumetria definita

Entro le zone E1, V1 e V2, il PRG individua compatibilmente con le ragioni di ordine paesistico ambientale, alcuni specifici siti nei quali sono consentiti interventi a volumetria definita.

Detti interventi si realizzano tramite concessioni edilizie dirette: esse dovranno rispettare le caratteristiche planivolumetriche di intervento così come indicate nella tabella allegata.

Le tavole di azionamento di PRG indicano con apposito segno grafico il sito entro il quale è consentita la edificazione del volume previsto per ogni intervento oltre all'area ad esso vincolata.

Allo scopo verrà istituito uno specifico vincolo pertinenziale che dovrà essere sottoscritto al ritiro della relativa CE.

Gli elaborati di progetto presentati per l'intervento dovranno comprendere oltre a tutti gli elementi di lettura della costruzione il progetto completo di tutte le opere esterne previste (accessi, percorsi interni all'area, recinzioni, muri di sostegno, aree esterne pavimentate, posizioni e tipi delle essenze arboree previste ad ogni altro intervento che si intenda eseguire sull'area).

I disegni di progetto andranno eseguiti facendo riferimento ad esatti rilievi strumentali di tutta l'area di pertinenza di ogni intervento.

Annessa al presente articolo è una tabella che quantifica la volumetria di ogni intervento e la riferisce a specifici mappali.

INTERVENTI A VOLUMETRIA DEFINITA

N° intervento	Volumetria prevista	Mappali interessati
1	550	718b
2	550	706-707a
3	550	713-715-1292
4	650	599-600
5	550	598-601-1059
6	550	610b-611b-1061
7	750	1476
8	800	1196a-1211
9	550	30a-1604-29-1602-26-25-14-10-22-1603-2
10	550	1315-1317

11	550	36-37-1036
12	700	1019
13	550	294-1487-1504
14	550	1499-1488
TOTALE	8400	

NOTA

Quando la volumetria assegnata interessa due o più mappali essa va realizzata nell'area indicata dal cartiglio; costituendo un vincolo pertinenziale che correli il volume stesso a tutti i mappali indicati in questa scheda.

Art. 19 - Zona D - produttiva per attività artigianali e terziarie di nuovo insediamento

Questa zona è riservata all'insediamento di attività artigianali commerciali e terziarie in genere.

L'edificazione di abitazioni è consentita purchè le abitazioni stesse siano riservate ai titolari delle aziende, ai direttori o ai custodi, in rapporto alla superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva e nella misura totale massima del 40% di questa.

Nel caso di successivi frazionamenti delle proprietà non sarà consentita la realizzazione di superfici abitative superiori alla quantità massima ammessa per il lotto originario.

La realizzazione delle abitazioni deve essere contestuale con quella delle relative attività produttive o terziarie.

A questo scopo il progetto di ogni intervento dovrà comprendere la parte produttiva e la eventuale parte residenziale: per esse verrà rilasciata una unica concessione edilizia.

In questa zona il Piano si attua mediante unico Piano Attuativo comprendente l'intera area retinata applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- 1) $I_t = 1.2 \text{ mc/mq}$ (indice di fabbricabilità territoriale)
- 2) $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$ (rapporto di copertura)
- 3) $H = 7.50 \text{ ml}$ (altezza massima due piani fuori terra)

Il PA dovrà dare la massima attenzione all'inserimento nella morfologia naturale del terreno ed a tutte le condizioni per il migliore impatto ambientale.

Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento.

Le aree scoperte dovranno essere decorosamente sistemate in funzione del loro utilizzo; almeno il 20% della superficie fondiaria dovrà essere sistemato a

verde alberato con la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto.
Non sono consentiti depositi di materiale in aree scoperte anche se provvisori.
Il progetto di piano dovrà indicare tutte le caratteristiche delle sistemazioni esterne compresi muri di sostegno, pavimentazione di strade e cortili, spazi pedonali oltre al trattamento degli spazi verdi.

Art. 20 - Zona E1 ed E2 per attività agricole

Sono le zone del territorio comunale utilizzate per le attività di coltivazione, silvicole o di allevamento di bestiame ovvero le zone connotate da evidente vocazione agricola.

Il Piano in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche morfologiche ed ambientali individua due zone agricole: una zona E1, agricola di protezione ambientale ed una zona E2 agricola boschiva ed agrituristica.

La zona E1 circonda di fatto l'abitato e rappresenta il necessario elemento di mediazione fra questo e la parte alta del territorio comunale.

La sua morfologia particolarmente mossa ed i notevoli valori ambientali quali in particolare quelli relativi alla vista del lago di Endine, oltre ad una discreta diffusione di piccoli edifici residenziali ed agricoli consentono di prevedere una conservazione pressochè totale dell'assetto attuale.

La zona E2, ad andamento morfologico più tipicamente montano con problemi di instabilità superficiale (vedi relazione geologica di supporto al PRG), consente una normativa finalizzata al miglioramento delle attività di tipo agrosilvo pastorale ed in particolare al mantenimento delle colture boschive escludendo nel contempo nuove edificazioni.

L'uso edificatorio delle aree comprese nella zona agricola di tipo E1 è consentito solo alle seguenti condizioni:

- a) che l'intervento riguardi il recupero funzionale e tipologico di edifici esistenti;
- b) che le operazioni edilizie siano quelle di manutenzione, restauro e risanamento conservativo per gli edifici destinati ad attività agricola od agrituristica; (vedi apposito segno grafico di individuazione);
- d) che la edificazione di nuovi edifici, promossa esclusivamente da soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi prescritti dalla disciplina legislativa speciale vigente, rispetti i seguenti indici:

1 - per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei dipendenti dell'Azienda agricola o per le attività di tipo agrituristico, If 0.03 mc/mq detto indice è ridotto a 0.01 - mc/mq con un massimo di 500 mc - per i terreni a bosco; H = 6.50 ml;

2 - per le attrezzature e le infrastrutture private, quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e, eventualmente, la vendita dei prodotti agricoli, Rc = 5%. Questi edifici dovranno comunque distare non meno di m.300 dal bordo del lago.

f) che le operazioni edilizie siano quelle di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per gli edifici non destinati ad attività agricola (vedi apposito segno grafico di individuazione) e per i quali è consentito l'uso residenziale.

In questi casi è consentito l'incremento volumetrico una tantum del 20% fermo restando l'obbligo del rispetto dell'altezza massima di zona di 6.50 ml.

L'uso edificatorio delle aree comprese nella zona agricola di tipo E2 è consentito solo alle seguenti condizioni:

a) che l'intervento riguardi il recupero funzionale e tipologico di edifici esistenti;

b) che le operazioni edilizie siano quelle di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sia per gli edifici destinati ad attività agricola od agrituristica; (vedi apposito segno grafico di individuazione) che per gli edifici non destinati ad attività agricola (vedi apposito segno grafico di individuazione);

La zona E2 non consente nuove edificazioni come già indicato ai capoversi precedenti alle aree poste in zona E2 sono peraltro assegnati degli indici planivolumetrici il cui utilizzo può essere trasferito in zona E1.

I sopracitati indici di pertinenza della zona E2 sono i seguenti:

1 - per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei dipendenti dell'Azienda agricola o per le attività di tipo agrituristico, If 0.01 mc/mq con un massimo di 500 mc- H = 6.50 ml;

2 - per le attrezzature e le infrastrutture private, quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e, eventualmente, la vendita dei prodotti agricoli, Rc= 1%;

b) che risultino sussistenti i requisiti soggettivi ed oggettivi e adempiuti gli incombeni prescritti dalla disciplina legislativa speciale vigente;

c) che, ove si tratti di interventi di nuova costruzione, il richiedente la concessione dia prova del fatto che tutti gli edifici esistenti sul fondo di sua proprietà o dallo stesso condotto e rilevati alla data di adozione del P.R.G. sono stati recuperati; detta condizione viene verificata senza tener conto dei frazionamenti di proprietà operati successivamente alla suddetta data e tenendo conto - nella verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità o del rapporto di copertura - di tutti gli edifici come sopra rilevati;

d) che l'intervento su edifici esistenti sia regolato come segue:

1 - ove si tratti di edifici non adibiti, ad usi agricoli, (vedi apposito segno grafico di individuazione) ammessi gli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di soprizzo (con un incremento massimo una tantum del 20%), fermo restando l'obbligo del rispetto dell'altezza massima di

zona; quanto alla destinazione esistente, la stessa può essere variata solo per introdurre ad ampliare l'uso residenziale e/o turistico-ricettivo;

2 - ove si tratti di edifici adibiti all'uso agricolo (vedi apposito segno grafico di individuazione) ammessi tutti gli interventi di cui alla precedente lettera a.

In tutte le zone E qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali, terrazzamenti, ecc.) è soggetta a preventiva autorizzazione edilizia, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale nonché della realizzazione di coperture stagionali (serre mobili) destinate a proteggere le colture.

Il taglio di alberi, il rinnovo e/o il nuovo impianto di boschi sono soggetti alle prescrizioni dettate dalla L.R. 5.4.76 n°8.

Nelle aree di proprietà pubblica la gestione agricola è normata dal vigente PIANO DI ASSESTAMENTO DEI BENI SILVO-PASTORALI.

Ai fini del calcolo della superficie aziendale, se consentito dalle norme di legge vigenti, è ammessa la computazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in territori di Comuni contermini.

In quest'ultimo caso potranno essere computati solo appezzamenti che abbiano contiguità fisica con quelli di proprietà presenti entro il territorio comunale di Ranzanico.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica vigente per la zona.

Detto asservimento, deve essere specifico per ogni categoria di destinazione d'uso consentita.

Qualora le aree da asservire, pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi il vincolo dovrà essere sottoscritto dall'effettivo proprietario.

Nelle zone agricole è inoltre ammessa la costruzione di strade interpoderali a servizio dei fondi e dei fabbricati esistenti, nel rispetto dei valori ambientali presenti e delle indicazioni date dallo studio geologico.

Detti nuovi percorsi dovranno avere dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle degli esistenti ai quali si allacciano e prevedere in analogia ad essi anche adeguate sistemazioni arboree, mentre tutte le opere di sostegno dovranno sempre essere eseguite in pietra locale del tipo a secco.

Per tutte le nuove costruzioni ricadenti in zona E, la distanza minima da osservarsi dai cigli delle strade e dei corsi d'acqua esistenti, è fissata in m.15.00; la medesima distanza va mantenuta dalla nuova viabilità prevista; la distanza minima dai confini è fissata in ml.20.00 salvo quanto previsto all'art.8.

Nelle zone agricole tutte le operazioni di scavo e riporto di terreno richieste da privati dovranno essere eseguite in modo da incidere nella maniera più limitata sull'assetto idrogeologico ed ambientale del territorio.

Le recinzioni potranno essere consentite solo se realizzate interamente in legno o rete metallica con supporti direttamente infissi nel terreno.

Le altezze delle recinzioni nelle zone agricole non potranno superare i cm.150.

Su un'area in zona E1 contrassegnata con le sigle A e T (attività agrituristiche)

ed i sottostanti numeri 1000 e 2500 è consentita la installazione di attività agrituristica con le seguenti volumetrie massime fuori terra:

- per la abitazione del gestore e gli accessori connessi: mc. 1000
- per la struttura ricettiva agrituristica e gli accessori connessi: mc. 2500.

L'intervento verrà realizzato con unica concessione edilizia e dovrà avere la massima cura per il migliore inserimento ambientale.

Su un'area in zona E2 contrassegnata dalla sigla AP (attività pastorali) in cartiglio, è consentita la costruzione di una stalla-tettoia-fienile con i seguenti indici:

- RC = 1%
- COPERTURA A DUE FALDE
- H = 2,50 ML (in gronda)

la eventuale parte destinata a ricovero persone non potrà superare il 10% della intera superficie coperta.

I materiali da impiegarsi potranno essere solo legno e pietra a spacco.

Art. 21 - Frazionamento aree in zona agricola

Tenuto conto che i parametri edilizi fissati dalle presenti norme per le zone agricole sono al lordo degli edifici esistenti, i frazionamenti di aree, ancorchè non contigue, e di fabbricati classificati dal P.R.G. in zona agricola, devono evidenziare anche la ripartizione dei parametri edilizi consentiti dalle presenti norme per le aree medesime.

Il rilascio delle concessioni relative ad interventi edilizi nelle zone agricole è subordinato pertanto anche alla presentazione di una dichiarazione notarile, nella quale il richiedente attesti che le aree costituenti l'azienda agricola o la proprietà, ancorchè non contigue, non sono state oggetto di frazionamenti a decorrere dalla data di adozione del P.R.G., e che pertanto i parametri edilizi consentiti dallo strumento urbanistico non sono stati utilizzati in alcun modo da immobili, o parti di essi, alienati successivamente alla predetta data.

In presenza di frazionamento avvenuto dopo l'adozione del P.R.G., la concessione edilizia è subordinata alla dimostrazione, riferita a tutta la superficie aziendale o di proprietà così come era costituita prima della sua divisione, che siano rispettati i parametri edilizi previsti dalle presenti norme nella zona agricola.

Art. 22 - Zone S/F; per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale

Come indicato all'art.11 delle presenti norme, le zone F1 sono destinate a:

VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) gli spazi di sosta pedonali e veicolari
- d) le aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e degli altri spazi annessi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Le strade di P.R.G. sono classificate come segue:

A) strade di grande comunicazione, costituite dalla strada statale n°42 del Tonale.

Tale strada è accessibile solo attraverso gli innesti previsti ed indicati nelle tavole di P.R.G. su parere conforme dell'ANAS.

B) strade principali, costituite dalle attuali: strada provinciale n°40 della Valle Rossa e dalle strade di collegamento della S.S. 42 con l'abitato di Ranzanico.

Tali strade, all'esterno dei centri abitati, delle zone urbanizzate o da urbanizzare del P.R.G. di Ranzanico, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 150 metri dagli innesti stradali e da quelli previsti dal P.R.G. e sempre su parere conforme dell'Ente proprietario della strada, su cui è previsto l'innesto.

C) strade locali, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni.

La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade di questo

tipo, è stabilita in ml.9.00 in generale e in ml.6.00 nelle zone collinari ove la pendenza del terreno risulti superiore al 30%

D) percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di separazione dalla viabilità normale e di distribuzione capillare dei percorsi.

La sezione minima di questi percorsi è stabilita in ml.2.00.

La tav.14 di PRG riporta le sezioni stradali tipo.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate e soppresse quelle immissioni e quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme, dalle indicazioni grafiche del P.R.G. o comunque pericolosi.

Le aree di rispetto stradale sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla formazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

Tali aree non possono essere conteggiate ai fini volumetrici e su di esse è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentita, a titolo precario e mediante apposite convenzioni la costruzione di stazioni di rifornimento, servizio e ristoro per gli automobilisti, di manufatti e cabine per impianti e servizi pubblici.

Il limite delle aree di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le tavole di P.R.G. indicano anche linee di arretramento; anch'esse costituiscono limiti della occupazione fisica degli edifici, mentre per il calcolo dei volumi costruibili sono conteggiabili tutte le aree individuate con specifico retino, poste anche oltre le linee di arretramento.

Le norme del Codice della Strada per quanto riferibili alla posizione di costruzioni, recinzioni, piantumazioni entro e fuori dall'abitato si intendono qui riportate.

Gli schemi grafici che seguono visualizzano quanto previsto dalle norme sopracitate.

SOSTA E PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti in ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità fissata dal P.R.G. e dalle presenti norme.

Di norma le aree a parcheggio dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria, o in posizione di facile accesso dalla medesima.

La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G. sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate purchè non venga ridotta la superficie prevista dal P.R.G. stesso.

Le aree a parcheggio di urbanizzazione primaria e/o secondaria possono essere pubbliche ovvero assoggettate a servitù d'uso pubblico.

E' consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico sotterranei, purchè previsti all'interno di Piani Attuativi.

Oltre alle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, nell'ambito delle aree di pertinenza delle nuove costruzioni o ricostruzioni debbono essere riservati appositi spazi privati per la sosta degli autoveicoli in misura non inferiore ad un

metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Tali spazi di sosta dovranno di norma essere ricavati nelle costruzioni stesse (autorimesse) ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio (posti macchina) ovvero prossimamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè asservite a questo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, ciò a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario.

Gli insediamenti non residenziali, con esclusione delle attività agricole, dovranno essere dotati di autorimesse o posti auto di uso privato in numero non inferiore a:

- 1/100 mq. di Slp per le attività artigianali;
- 1/ 50 mq. di Slp per le attività direzionali e commerciali di qualunque tipo.

VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani pubblici e/o di uso pubblico: esse sono localizzate prevalentemente lungo la costa a lago oltre che in altri punti come indicato nelle tavole di P.R.G.

In queste zone sono consentite costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici, attrezzature coperte e scoperte per svago e tempo libero comprese le attrezzature per l'uso e la manutenzione di natanti.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite anche da privati previa stipula di apposita convenzione che preveda di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, che dovranno comunque essere di uso pubblico, e disciplini le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune alla scadenza della convenzione.

In tali zone il Piano si attua applicando i seguenti indici:

- 1) $I_f = 0.5 \text{ mc/mq}$ (indice di fabbricabilità)
- 2) $R_c = 0.20 \text{ mq/mq}$ (rapporto di copertura)
- 3) $H = 4.00 \text{ ml.}$ (altezza massima)

Ai margini delle zone a verde pubblico aventi superficie superiore a mq.1.500 dovranno essere riservati spazi per la sosta dei veicoli in ragione di un posto auto ogni 300 mq. di area a verde.

ATTREZZATURE SPORTIVE

Le zone per attrezzature sportive sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti sportivi e ricreativi in genere.

In tali zone il Piano si attua applicando i seguenti indici:

- 1) $I_t = 0.50 \text{ mc/mq}$ (indice di fabbricabilità territoriale)
- 2) $R_c = 0.30 \text{ mq/mq}$ (rapporto di copertura)
- 3) $H = 7.00 \text{ ml.}$ (altezza massima)
- 4) Aree di parcheggio: 1 posto auto ogni 3 spettatori potenziali o utenti.

Tali costruzioni possono anche essere realizzate e gestite da privati, previa stipula di apposita convenzione che disciplini la durata dell'impegno, le modalità di gestione, gli oneri e le opere di urbanizzazione e l'eventuale passaggio in proprietà al Comune degli impianti realizzati alla scadenza della convenzione.

ATTREZZATURE URBANE

Le zone per attrezzature scolastiche e comunitarie (come specificatamente indicato dalle tavole di piano) sono destinate all'istruzione agli edifici per il culto, alle attrezzature collettive (sociali, culturali, sanitarie, amministrative e di servizio).

In tali zone, il Piano si attua applicando i seguenti indici:

- 1) $I_t = 2.00 \text{ mc/mq}$ (indice territoriale di fabbricabilità)
- 2) $H = 10.00 \text{ ml}$ (altezza massima).

Nel caso di realizzazione delle attrezzature da parte dei privati, i proprietari dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie.

Il Piano individua un'area scolastica in prossimità del Villaggio Angiola Maria destinata ad un nuovo insediamento scolastico di interesse sovracomunale.

Art. 23 - Variabilità delle zone per attrezzature pubbliche

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale (zone F1) sono individuate nelle tavole di P.R.G. con contrassegni e simboli di zona secondo le loro classi d'uso.

Dette attrezzature, salvo quanto disposto dal precedente art.10 dovranno rispettare le indicazioni dettate dal P.R.G. e dalle presenti norme.

In sede di approvazione del progetto dell'opera pubblica da realizzare, ferma restando la destinazione dell'area ad attrezzature pubbliche, è facoltà del Consiglio Comunale modificare la destinazione d'uso individuata nelle tavole di azzonamento del P.R.G.

Art. 24 - Zone R di rispetto

Come indicato all'art.11 delle presenti norme, le zone R sono destinate a:

VINCOLO CIMITERIALE

Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili, e sono di norma sistemate a parco o giardino o utilizzate per colture agricole; possono peraltro essere utilizzate per formazione di attrezzature pubbliche scoperte.

A titolo precario, in dette aree sono consentiti soltanto chioschi per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

VINCOLO TECNOLOGICO

Le aree di rispetto degli impianti di captazione e deposito dell'acqua potabile sono inedificabili e sono di norma sistemate a verde; possono peraltro essere utilizzate per formazione di attrezzature pubbliche scoperte.

Le aree di sedime della piattaforma ecologica e di eventuali discariche devono essere recintate in modo stabile e sistemate con idonee diaframature verdi onde ridurre al minimo il loro impatto ambientale.

Qualunque costruzione esterna a dette aree deve rispettare la distanza dal limite di esse di almeno ml.10.00.

Art. 25 - Zona V1 a vincolo paesistico - ambientale

Questa zona è destinata alla salvaguardia dei particolari valori ambientali esistenti, nonché alla protezione e rispetto dei nuclei abitati di antica formazione.

Di norma, in queste zone è vietata ogni nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale e agricolo esistente.

Le parti di territorio degradate o abbandonate ricadenti in questa zona, dovranno essere sistemate a verde ovvero riutilizzate per l'attività agricola.

A tal fine è consentito il ripristino o la nuova formazione di terrazzamenti purchè gli stessi abbiano una altezza non superiore a m.1.50 e vengano eseguiti con pietrame locale di cava posto in opera a secco.

In queste zone è pure ammessa la costruzione di strade interpoderali a servizio dei fondi e dei fabbricati esistenti, purchè le stesse vengano realizzate seguendo il naturale andamento del terreno, e non richiedano l'esecuzione di rilevanti sbancamenti o riporti nonché la costruzione di manufatti di sostegno di altezza fuori terra superiore a mt.1.50.

La larghezza della sezione stradale non dovrà essere superiore a mt.3.50.

I fronti in vista degli eventuali manufatti eseguiti, dovranno essere rivestiti con pietrame di cava locale posto in opera a secco.

La pavimentazione stradale dovrà essere eseguita con materiale e sistemi tradizionali (acciotolato, selciato, mac-adam) ovvero grigliati filtranti; sono vietate le pavimentazioni bituminose e comunque tali da impedire il naturale assorbimento delle acque.

Gli edifici esistenti, alla data di adozione di P.R.G. possono essere ampliati, "una tantum" semprechè l'ampliamento stesso non richieda opere tali da modificare negativamente l'ambiente naturale esistente (taglio degli alberi di essenza pregiata o di età matura, formazione di sbancamenti, terrapieni, ecc.).

A tal fine, le richieste di concessione edilizia dovranno essere corredate da un progetto di sistemazione ed utilizzazione delle aree esterne, da cui risultino le eventuali opere di sostegno, le recinzioni, le pavimentazioni, la messa a dimora di piante e/o arredi esterni, nonché le colture in atto o che si intendono intraprendere.

Le linee architettoniche, i materiali delle fronti e delle coperture degli ampliamenti autorizzati dovranno essere omogenei con quelli degli edifici esistenti.

L'ampliamento degli edifici esistenti non potrà comunque essere superiore a:

- 20% del volume esistente per gli edifici residenziali;
- 20% del volume esistente per la residenza dei soggetti di cui all'art.3 della L.R. 7.7.1980 n°93;
- 20% del volume esistente per le costruzioni rurali al servizio dell'agricoltura.

E' possibile l'accorpamento di edifici esistenti a condizione che a parere della Commissione Edilizia non ostino ragioni di ordine architettonico e/o paesistico-ambientale.

La possibilità di accorpamento è alternativa alla possibilità di ampliamento dei singoli edifici così come indicato al terzultimo capoverso.

Art. 26 - Edifici accessori in zone E1, E2, V1

In tutte le zone di tipo E (agricole) ed V1 (a vincolo paesistico-ambientale), possono essere edificati su fondi sprovvisti di altri tipi di edificazione piccoli edifici accessori destinati al deposito di attrezzi e beni connessi con l'uso e la salvaguardia del fondo.

Detti edifici da prevedersi nella superficie massima di mq.8.00 con una altezza in gronda di m.2.50 dal piano di calpestio verso valle, potranno essere edificati su fondi di almeno mq.3000.

Le caratteristiche tipologiche saranno le seguenti:

copertura ad una o due falde, (pendenza massima 35%) la eventuale gronda non potrà sporgere più di cm.40 e sarà eseguita come tutta la struttura del tetto in legno con manti in coppi di laterizio.

Le pareti perimetrali saranno in pietra a vista o intonacate con intonaco civile lasciato al naturale senza tinteggiatura.

I serramenti saranno in legno.

Al di sotto di detti edifici potranno essere ricavati spazi in interrato o seminterrato per una superficie non superiore a mq.12.00 con le medesime caratteristiche della parte fuori terra.

Nel caso la edificazione si limitasse al solo seminterrato, (volume fuori terra non più del 50% del volume totale) potrà prevedersi una superficie massima di 16.00 mq.

In questo caso particolare cura andrà posta nella scelta della pavimentazione di copertura.

Quanto sopra è visualizzato nelle schede planivolumetriche riportate alle pagine seguenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle sistemazioni attigue al manufatto, oltre che negli accessi viari ad esso e dovranno essere chiaramente

indicati sugli elaborati di progetto caratteri, dimensioni, quote, materiali di tutte le opere previste sull'area.

Alla domanda relativa al fabbricato accessorio, dovrà essere allegata una relazione che indichi motivi e programmi di uso dell'area alla quale è riferito, con indicazioni sulle colture presenti e da realizzare, compresa ogni opera di recupero ambientale ed agricolo.

Le domande per la edificazione degli edifici accessori di cui sopra potranno essere presentate sia da imprenditori agricoli che da proprietari ed utilizzatori del fondo a qualunque titolo.

In ogni caso superfici maggiori di mq.3.000 non potranno comunque consentire più di un edificio accessorio così come sopra previsto.

Nel caso di uso improprio, il Sindaco potrà decretare l'immediata demolizione del manufatto a cura e spese del proprietario.

Art. 27 - Depositi di materiali nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali o individuate come tali dal P.R.G. nonchè nelle fasce di rispetto stradale è vietata la formazione e la permanenza di depositi di materiali o alla rinfusa.

Entro il termine di mesi sei all'entrata in vigore delle presenti norme dovranno essere eliminati i depositi in contrasto con la presente norma.

Art. 28 - Regolamenti esistenti ed opere già autorizzate

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle norme di regolamento edilizio con essi contrastanti, nonché la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni.

La norma non si applica qualora i lavori relativi siano già stati iniziati alla data predetta, e vengano completati entro il termine di anni 3 (tre) dalla data di inizio.

Art. 29 - Strade locali

Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento o di espansione al momento dell'adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o private, non possono essere modificate o destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune ed i privati, se non dietro autorizzazione Comunale e purchè le modifiche di tracciato di sezione o di destinazione, risultino coerenti con il nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

Art. 30 - Lotti non fronteggianti spazi pubblici

Chi intenda fabbricare su lotti non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, verso le quali abbia diritto di libero accesso, dovrà prima provare al Comune di avere assicurato un idoneo accesso al lotto medesimo da strada pubblica o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

Art. 31 - Rettifica di confini interni irregolari

Quando sia ritenuto opportuno eliminare evidenti irregolarità dei confini interni e che possano essere nocivi al buon ordine edilizio, l'Amministrazione Comunale può imporre ai proprietari, in sede di nuove costruzioni o ristrutturazione edilizia, la rettifica di tali linee di confine.

Art. 32 - Fabbricati considerati inesistenti

Agli effetti della verifica del rapporto di copertura e dell'applicazione delle norme sulle distanze viene considerata inesistente ogni costruzione ad uso autorimessa od altro, purchè non eccedente l'altezza di ml.2.50 misurata all'estradosso e nel punto più alto della costruzione.

Art. 33 - Immobili e zone vincolate

I progetti per costruzioni su zone vincolate ai sensi della legge 1.6.1939 n°1089 e 29.6.39 n°1497, così come i lavori di qualsiasi natura in immobili sottoposti alla tutela della medesime leggi, devono sottostare al preventivo nulla osta della SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI e/o del SERVIZIO BENI AMBIENTALI DELLA REGIONE LOMBARDIA.

Per tutte le competenze delegate alla Amministrazione Comunale si fa riferimento alle norme di legge vigenti.

Le opere da eseguirsi in zone soggette a vincolo idrogeologico dovranno ottenere il preventivo nulla osta dal Presidente della Comunità Montana così come prescritto dall'art.25 della L.R. 5.4.76 n°8.

L'individuazione del vincolo idrogeologico indicata nel P.R.G. è da intendersi indicativa; la puntuale esistenza del vincolo medesimo deve essere verificata con la mappa catastale e relativa documentazione di vincolo depositata presso il Comune di Ranzanico.

Le opere da eseguirsi entro i perimetri di protezione delle sorgenti oltre che alle norme delle zone di P.R.G. nelle quali ricadono, dovranno evitare nella maniera più assoluta cause di inquinamento delle sorgenti o di dissesto ambientale e ciò dovrà essere specificatamente dimostrato in sede di domanda di concessione e/o autorizzazione edilizia.

I simboli di cono visuale riportati nelle tavole di piano segnalano la particolare presenza di valori ambientali da salvaguardare con il massimo dell'attenzione nell'inserimento di nuove edificazioni nel territorio interessato.

Il Sindaco ha la facoltà di richiedere particolari documentazioni atte a dimostrare un corretto inserimento ambientale (fotomontaggi, plastici, ecc.).

Art. 34 - P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico) fattibilità geologica per le azioni di piano

Le tavole di azionamento riportano i perimetri delle aree classificate secondo quattro classi di fattibilità.

I perimetri delle aree classificate di classe tre e quattro sono state aggiornate a seguito della ridelimitazione delle aree in dissesto di cui all' "Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" del P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

L'aggiornamento e la ridelimitazione delle aree è stato eseguito a seguito dell'emanazione del D.P.C.M. del 24.05.01 e del D.G.R. della Regione Lombardia in data 11.12.01 n°7/7365 "Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (P.A.I.) in campo urbanistico".

La classificazione è la seguente:

Classe I - Fattibilità senza limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico ed urbanistico alla modifica di destinazione d'uso dei terreni.

La classe I infatti comprende aree generalmente pianeggianti o subpianeggianti con buone caratteristiche geotecniche dei terreni e non interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico.

Il grado di permeabilità dei terreni, per quanto non sia alto, fa tuttavia consigliare attenzione nello scarico nel sottosuolo di eventuali agenti inquinanti.

Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali son state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o

idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Possono essere presenti modesti fenomeni di dissesto, come piccole frane superficiali o crolli localizzati o fenomeni alluvionali di scarso rilievo.

Si ritiene che per tutte le aree di classe "II" sulle quali è prevista una modificazione della destinazione d'uso o la costruzione di nuovi insediamenti, debbano essere prodotte indagini geologiche-geotecniche.

Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento i mutui rapporti con la geologia e la geomorfologia, i sistemi di controllo e drenaggio delle acque superficiali.

Le suddette indagini, sulla base dell'entità dell'intervento e a discrezione del professionista incaricato, potranno essere costituite o da una semplice relazione geologica o da specifici approfondimenti geotecnici quali prove penetrometriche in sito, sondaggi diretti, analisi strutturali di ammassi rocciosi potenzialmente instabili, ecc.

Le relazioni geologiche e/o geotecniche dovranno essere eseguite sui nuovi insediamenti in ambito di P.A. e dovranno considerare tutta l'area ritenuta dall'esperto geologicamente pertinente.

Allo stesso modo le relazioni andranno eseguite sui nuovi fabbricati singoli escludendo però gli accessori fino a 100 mc e gli interventi di trasformazione, recupero e/o restauro conservativo che non stravolgono l'ossatura del fabbricato, nel senso che non deve essere previsto, all'interno di tali interventi, un considerevole aumento delle volumetrie che possono modificare l'assetto statico del fabbricato stesso nei rapporti con il terreno di fondazione.

Si suggerisce anche di porre grande attenzione nella esecuzione delle autorimesse in fregio agli edifici, soprattutto di vecchia costruzione (Legge Tognoli) in quanto l'esecuzione di scavi in prossimità delle strutture dell'edificio preesistente, può innescare spiacevoli fenomeni di dissesto nell'edificio stesso.

Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe "III" comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno; in essa sono presenti aree acclivi potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico e fenomeni alluvionali con trasporto in massa, terreni con scarsa qualità geotecnica o potenziale instabilità, forme di degrado antropico (ex cave).

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica o idraulica dell'area e di un suo immediato intorno.

Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato grazie all'esecuzione di approfonditi studi geologici-geotecnici, mediante campagne geognostiche o significative verifiche idrauliche che dovranno interessare non solo i principali corsi d'acqua, ma anche i corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto.

Il risultato delle indagini condotte dovrebbe far scaturire l'entità massima dell'intervento, le opere da eseguirsi per una maggior salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto

osservazione l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Pur tenendo conto del fatto che sarebbe opportuno limitare o evitare i nuovi insediamenti nelle aree appartenenti alla Classe III, si ribadisce naturalmente che anche in questo caso le relazioni geologiche e geologiche-tecniche andranno eseguite sui nuovi fabbricati singoli o su tutti quegli interventi che presentano un impatto significativo sul territorio (viabilità, reti tecnologiche, ecc.); possono essere esclusi accessori fino a 100 mc e gli interventi di trasformazione, recupero e/o restauro conservativo con non stravolgano l'ossatura del fabbricato, nel senso che non deve essere previsto, all'interno di tali interventi, un considerevole aumento delle volumetrie che possano modificare l'assetto statico del fabbricato stesso nei rapporti con il terreno di fondazione.

Si suggerisce anche di porre grande attenzione nella esecuzione delle autorimesse in fregio agli edifici, soprattutto di vecchia costruzione (Legge Tognoli) in quanto l'esecuzione di scavi in prossimità delle strutture dell'edificio preesistente può innescare spiacevoli fenomeni di dissesto nell'edificio stesso.

Classe IV - Fattibilità con gravi limitazioni

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree.

Nelle aree contrassegnate dalla classe 4 dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica necessarie per la messa in sicurezza dei siti, per la realizzazione di opere pubbliche d'interesse collettivo (acquedotti, fognature, ecc.) o per limitati insediamenti di carattere agricolo che dovranno essere valutati puntualmente.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte delle autorità comunali, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geomorfologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico.

In questa classe non sono ammesse nuove edificazioni; per tutti gli altri interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, accessori fino a 100 mc., dovrà essere tassativamente prodotta una relazione geologica e idraulica e una specifica relazione geotecnica che tenga conto delle possibili interferenze con la presenza di fenomeni di dissesto in atto.

In tutti i casi sulla base dei risultati emersi dall'indagine dovrà essere elaborato un progetto degli interventi di consolidamento e di bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni.

Il progetto dovrà tenere conto altresì di un programma di monitoraggio ambientale destinato a verificare gli effetti degli interventi eseguiti in relazione all'entità dell'opera.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale.

Il presente testo normativo e l'unito Piano Regolatore Generale è stato:

1° Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° in data

2° Pubblicato all'albo pretorio Comunale per un solo giorno festivo il

3° Approvato dall'Organo Regionale di Controllo sezione di Brescia il

4° Pubblicato all'albo pretorio Comunale per 30 gg. consecutivi dal
al

5° Approvato dal Presidente della Giunta Regionale Lombarda con decreto in
data

6° Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data n°

7° Esso è in vigore dal

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

RANZANICO, febbraio 2003