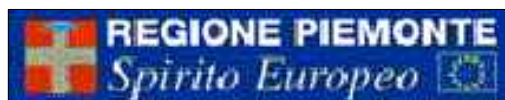




COMUNE DI MALESCO



PROVINCIA DEL V.C.O.

# COMUNE DI MALESCO

# **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE n.1/2017 - ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.**

PROGETTO PRELIMINARE

Elaborato:

**ESTRATTO N.T.A.** artt. 3.1.1 – 3.1.4 – 3.2.2 – 3.2.3 – 3.2.5  
– 3.3.2 – 3.5.1 – 4.1.15 – 4.1.17

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO  
Via Bonomelli n°16  
28845 DOMODOSSOLA (VB)  
tel. 0324 249322

Visti:

Elaborato:

**B**

Data: APRILE 2018

Agg.:

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

## NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME

Si riporta ora lo stralcio delle norme riguardanti le aree oggetto di variante. Per le modifiche apportate dalla presente variante, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste .....

per il testo inserito

~~secondo le procedure previste .....~~

per il testo stralciato

(...)

### **Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.**

Le destinazioni specifiche delle aree, conformi all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, sono topograficamente illustrate negli elaborati di Piano salvo per alcune aree al servizio di insediamenti produttivi o terziari per le quali il reperimento delle aree per le specifiche destinazioni è prescritto attraverso la normativa.

Di norma gli interventi sono realizzati dagli enti pubblici competenti o da enti istituzionali riconosciuti dalle normative vigenti; gli interventi possono essere realizzati anche da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico tramite stipula di convenzione, preventivamente approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

#### **a) per gli insediamenti residenziali**

- aree con attrezzature per l'istruzione dell'obbligo dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore ed in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 10,00 salvo parti eccezionali e limitate;
- aree per parchi gioco e sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di parcheggi di superficie o all'installazione di autorimesse collettive; è ammessa la realizzazione di autorimesse private nel sottosuolo delle aree destinate a parcheggio pubblico, previa stipula di apposita convenzione che disciplini i rapporti tra il Comune e il privato attuatore.

Si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989, n° 122 e s.m.i.

Per le aree e attrezzature di interesse pubblico, anche se non delimitate ed evidenziate nella cartografia del P.R.G.C. è previsto l'obbligo del mantenimento all'attuale destinazione d'uso.

In queste aree l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore; sono comunque ammesse: la ristrutturazione edilizia RE1 e la demolizione con ricostruzione (DR) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

#### **b) per gli insediamenti produttivi**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie **territoriale (St)** a tale scopo destinata; la destinazione specifica delle medesime è decisa dall'Amministrazione Comunale;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita

all'ampliamento in base al rapporto di copertura massimo stabilito per quell'area dal piano; la misura può tuttavia essere più elevata su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico;

- le aree occorrenti possono anche essere reperite esternamente al lotto di competenza nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto; tali aree dovranno avere affaccio su strada pubblica;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dalla Amministrazione Comunale; tutto ciò fatto salve le aree soggette a piani esecutivi per le quali vale la normativa specifica propria dell'area;
- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione ad uso pubblico può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree, utilizzabile dall'Amministrazione per l'acquisizione di aree equivalenti nei luoghi così come indicate in cartografia;
- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile;
- all'interno del lotto di proprietà è data facoltà di modificare la posizione planimetrica delle aree per standards (purché non ne sia variata la dimensione), senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

#### **c) per gli insediamenti commerciali e direzionali**

- aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al successivo trattino: nei casi di intervento all'interno dei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.bis), di ristrutturazione urbanistica RU (art. 2.2.1.), completamento C (art. 2.2.2.) la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie utile lorda (Sul). Nei casi di intervento di nuovo impianto NI (art. 2.2.3) la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie utile lorda (Sul). La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;
- per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del d.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi generali e criteri di cui all'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006 e riportati nella tabella al termine del presente art., applicando il maggiore tra quelli previsti al precedente trattino e quelli previsti nel presente; nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.) la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standards previsti dal citato art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dall'art. stesso;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, l'Amministrazione Comunale richiederà, per motivi di interesse pubblico, il reperimento delle aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- in luogo del reperimento del fabbisogno delle aree a parcheggio è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 26, comma 2 della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006; tale possibilità è applicabile solo agli esercizi di vicinato ricadenti negli addensamenti di tipo A1;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite all'interno dell'area oggetto di intervento edificatorio;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune;
- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile.

| PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO PER TIPOLOGIE CON SUPERFICIE DI VENDITA > 400 MQ  |                               |                           |
|---|-------------------------------|---------------------------|
| TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE  | Superficie di vendita MQ. (S) | Formule da applicare      |
| M-SAM2 (*)  | 400-900                       | $N=35+0,05(S-400)$        |
| M-SAM3  | 901-1800                      | $N=60+0,10(S-900)$        |
| G-SM1   | FINO A 4500                   | $N=245+0,20(S-2500)$ (**) |
| M-SE2-3   | 401-1800                      | $N=0,045 \times S$        |
| G-SE1   | DA 1501 A 4500                | $N=40+0,08(S-900)$        |
| G-SE2   |                               |                           |
| M-CC  | 151-1500                      | $NCC=N+N'(***)$           |
| <p><b>Note alla tabella:</b></p> <p>(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n° 5910831 del 24.03.2006</p> <p>(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq.</p> <p>(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a <math>0,12 \times S'</math>, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale</p> <p>(Il coefficiente di trasformazione in superficie – mq. - di ciascun posto a parcheggio è pari a:<br/> a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;<br/> b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano)</p> |                               |                           |

**Nota: perequazione diritti edificatori:**

Alle aree di cui ai punti a) e b) del presente articolo è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc./mq. utilizzabile esclusivamente in incremento agli indici edificatori delle aree di completamento "C" di cui al successivo art. 3.2.3. alle condizioni stabilite al p.to 8) del citato art. 3.2.3., e delle aree di Nuovo insediamento "NI" di cui al successivo art. 3.2.5., alle condizioni stabilite al p.to 6) del citato art. 3.2.5."

**Nota finale:** si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

#### **Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici.**

Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.

Si richiamano le prescrizioni di cui al art. 3.1.1. lett. a).

Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

**Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi.****1) Oggetto dell'area:**

parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

**2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato non di servizio per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

**3) Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra: restauro conservativo (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1, RE2, RE3;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. punto d);
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. punto c).

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

**4) Modalità di intervento:**

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

**5) Parametri:**

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

- 20% ~~della superficie utile lorda~~ **del Volume** esistente della costruzione ~~(Sul)~~; nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile - Sun - sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti, anche in aggiunta all'incremento di cui sopra ed esclusivamente per gli edifici uni e bi-familiari, è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti esistenti a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità con un innalzamento massimo delle

quote di imposta e/o di colmo di ml. 1,00 e/o con l'inserimento di abbaini e la realizzazione di nuove aperture: l'incremento volumetrico massimo ammissibile (da conteggiarsi tenendo esclusivamente conto della parte ampliata) sarà di 150 mc.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) ~~e della Su~~ non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3.precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5
- RC: rapporto di copertura massimo = 80%
- H : altezza massima = 11.50 ml. (o pari all'esistente)
- Np : numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa eventuale mansarda) o pari all'esistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.; esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 2.1.8. lett. c) l'arretramento minimo deve essere pari a ml. 3,00;
- Standards urbanistici se topograficamente indicati, in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo pari a 5,00 mq./120 mc.;
- In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento del tipo RE o SE in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti nel contesto;
- Negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (Df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante.

## 6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi ammessi su edifici confinanti con aree di P.R.G.C. classificate "NA -Nuclei antichi" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di profondità non superiore a ml. 50,00) è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- Taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- Materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; in cemento con superficie piana; in eternit tipo svizzero; tutte di colore grigio; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;
- Intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

## 7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)



### **Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento.**

#### **1) Oggetto dell'area:**

Parti del territorio parzialmente edificate, inserite o in frangia agli insediamenti esistenti, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- Destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

#### **3) Tipi di intervento:**

- Completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c).

#### **4) Modalità di intervento:**

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010.
- nelle aree C l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

#### **5) Parametri:**

- If: indice di densità fondiaria massima<sup>(1)</sup>:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE (art. 2.1.5) = v. prec. art. 3.2.2. p.to 5) 1° trattino)
  - b) nel caso di nuova costruzione e/o di AS su edifici esistenti (art.2.1.9. lett. a) = 0,80 mc/mq.; per l'area C58 = 1,00 mc/mq
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml.
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.8. lett. c)
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.o eventuali definizioni topografiche sul P.R.G.C.
- Np: numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico debitamente prescritto nel permesso di costruire = 3,50 mq/120 mc.<sup>(2)</sup>
- rapporto di permeabilità del suolo = non inferiore al 40% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle acque meteoriche.

<sup>(1)</sup> Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza



media inferiore a ml. 2,20; in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).

Nel calcolo della volumetria non è conteggiata quella relativa ai locali cantina solo per una superficie utile lorda (Sul) massima pari a mq. 20,00 per ciascuna unità immobiliare; le eccedenze vengono calcolate nella Sul e, quindi, nella volumetria.

- (2) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale attrezzatura può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore dell'attrezzatura delle aree, utilizzabile dall'Amministrazione nell'ambito delle zone residenziali per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree per parcheggi.

## 6) Disposizioni speciali:

- A. Per gli interventi ammessi in aree "C" confinanti con aree di P.R.G.C. classificate "NA - Nuclei antichi" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di profondità non superiore a ml. 50,00), è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:
- ⌘ taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
  - ⌘ materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento
  - ⌘ intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).
- B. Per gli interventi ammessi nell'area C55 è fatto obbligo di osservare le seguenti disposizioni:
- L'area può essere edificata esclusivamente nella porzione in classe di pericolosità geologica II ed all'esterno della fascia di rispetto del cimitero;
  - La cubatura ammessa è non superiore a complessivi mc.1.200;
  - Il nuovo volume residenziale deve essere realizzato con caratteristiche tipologiche consone al luogo ed in conformità al dettato normativo di cui al punto 6) Disposizioni speciali, lettera A;
  - La porzione di area libera da edificazione e posta all'interno della fascia di rispetto cimiteriale deve rimanere nelle attuali condizioni di naturalità;
  - Sono richiamati i contenuti del paragrafo "Proposte operative e indagini da condurre a livello esecutivo" della scheda monografica dell'elaborato GEO11.
  - salvaguardare, ove possibile, gli elementi arborei esistenti;
  - progettare le aree verdi tenendo conto delle caratteristiche dei luoghi e impiegando essenze, arboree ed arbustive, per lo più autoctone;
  - ottenere il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio;
  - la progettazione e/o realizzazione di spazi a verde e di impianti arborei dovrà essere accompagnata da analisi agronomica redatta da tecnico abilitato che individui specie arboree con dimensioni della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.
- C. Per le aree C41, C47, C48, C 59, in sede di progettazione, al fine di garantire la coerenza dei nuovi interventi con i caratteri ambientali e paesaggistici della tradizione locale, dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
- Impianto urbanistico (disposizioni planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
  - Caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle fiancate, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatre, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
  - Scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;

- D. Per gli interventi ammessi è fatto obbligo di salvaguardare, ove possibile, gli elementi arborei esistenti; l'eventuale abbattimento di esemplari arborei dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

**7) Nota finale:**

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

**8) Perequazione diritti edificatori:**

nelle aree di cui al presente articolo è consentito un incremento dell'indice edificatorio nei casi e alle condizioni sottoelencate.

L'indice fondiario (If) può essere incrementato di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. prec. art. 3.1.1. presenti N.A.);
- l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- per l'applicazione del regime perequativo è obbligatoria la sottoscrizione di una specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

(...)

## **Art. 3.2.4. - CA - Aree di completamento con ampliamento**

### **1) Oggetto dell'area:**

parti del territorio edificate, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione per le quali si prevede l'ampliamento di edifici esistenti e la nuova costruzione.

### **2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- » destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- » destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

### **3) Tipi di intervento:**

- tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (precedente art. 3.2.2.) e inoltre:
- completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
  - nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c).

### **4) Modalità di intervento:**

- » "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia o "Segnalazione Certificata di Inizio Attività";
- » (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010.

### **5) Parametri:**

- » If: indice di densità fondiaria massima (1):
    - a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE (art. 2.1.5) = v. prec. art. 3.2.2. p.to 5) 1° trattino)
    - b) nel caso di nuova costruzione e/o di AS su edifici esistenti (art. 2.1.9. lett. a) = vedere tabella All. 2B - foglio 1 - Elab H-VS2009 (schede Circ Reg 16/URE - 1989)
  - » Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
  - » H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml.
  - » Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
  - » Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.8. lett. c)
  - » Ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3. o eventuali definizioni topografiche sul P.R.G.C.
  - » Np: numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
  - » parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- (1) Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza media inferiore a ml. 2,20; in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).  
Nel calcolo della volumetria non è conteggiata quella relativa ai locali cantina solo per una superficie utile lorda (Sul) massima pari a mq. 20,00 per ciascuna unità immobiliare; le eccedenze vengono calcolate nella Sul e, quindi, nella volumetria.

### **6) Disposizioni speciali:**

Per gli interventi ammessi in aree "CA" confinanti con aree di P.R.G.C. classificate "NA -Nuclei antichi" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di

profondità non superiore a ml. 50,00), è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- ⌘ materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento,
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).
- Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo di salvaguardare, ove possibile, gli elementi arborei esistenti; l'eventuale abbattimento di esemplari arborei dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco".
- Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

## 7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

**Art. 3.2.5. - NI - Aree di nuovo insediamento****1) Oggetto dell'area:**

Parti del territorio inedificate non dotate o parzialmente dotate di opere di urbanizzazione, ma con previsione in merito, oggetto di nuovo impianto.

**2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.) associazioni, commercio al dettaglio, studi professionali, esercizi pubblici, attrezzature turistico-ricettive, servizi sociali e attrezzature culturali;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

**3) Tipi di intervento:**

- nuovo impianto con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCa e NCr) artt. 2.1.8. a) - 2.1.8. c) - 2.2.3.

**4) Modalità di intervento:**

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- Nelle aree NI l'A.C., in funzione della parziale urbanizzazione dell'area, con le procedure di cui al comma 8, lett. e) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato ex artt. 43 e 44 L.R.56/77 s.m.i. oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

**5) Parametri:**

- It: indice di densità territoriale massimo = 0,60 mc/mq nel caso di Strumento Urbanistico Esecutivo
- If: indice di densità fondiaria massimo (1) = 0,80 mc/mq nel caso di intervento edilizio diretto
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima = 8,50 ml.
- Np: n° max piani f.t. = 2 (esclusa l'eventuale mansarda)
- Df: visuale libera min. = 10.00 ml.
- Ds: distanza min. dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.o eventuali definizioni topografiche sul P.R.G.C.
- Dc: distanza minima dai confini(in assenza di S.U.E.) = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo con le parti confinanti
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi di uso pubblico e aree a verde per il gioco in caso di S.U.E. = 15 mq./abitante
- parcheggi di uso pubblico in caso di intervento diretto = 3,50mq./ 120 mc. (2)
- rapporto di permeabilità del suolo = non inferiore al 40% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle acque meteoriche.

- (1) Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza media inferiore a ml. 2,20: in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).  
Nel calcolo della volumetria non è conteggiata quella relativa ai locali cantina solo per una superficie utile lorda (Sul) massima pari a mq. 20,00 per ciascuna unità immobiliare; le eccedenze vengono calcolate nella Sul e, quindi, nella volumetria.

- (2) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale attrezzatura può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore dell'attrezzatura delle aree, utilizzabile dall'Amministrazione nell'ambito delle zone residenziali per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree per parcheggi.

### **5 bis) Disposizioni speciali:**

- Per le aree NI13 e NI14, in sede di progettazione, al fine di garantire la coerenza dei nuovi interventi con i caratteri ambientali e paesaggistici della tradizione locale, dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
  - Impianto urbanistico (disposizioni planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
  - Caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle naniche rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
  - Scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;
- Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo di salvaguardare, ove possibile, gli elementi arborei esistenti; l'eventuale abbattimento di esemplari arborei dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco".
- Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

### **6) Perequazione diritti edificatori:**

nelle aree di cui al presente articolo è consentito un incremento dell'indice edificatorio nei casi e alle condizioni sottoelencati:

Gli indici fondiario e territoriale (If e It) possono essere incrementati di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- » alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. prec. art. 3.1.1. presenti N.A.);
- » l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- » per l'applicazione del regime perequativo è obbligatoria la sottoscrizione di una specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale: la convenzione farà parte degli elaborati dello strumento urbanistico esecutivo.

### **7) Nota finale:**

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)





### **Art. 3.3.2. - D2 - Aree artigianali e industriali di nuovo impianto e/o completamento.**

#### **1) Oggetto dell'area:**

aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto e/o completamento.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente.

#### **3) Tipi di intervento ammessi:**

nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, residenziale o terziaria (queste ultime purché funzionali all'attività produttiva).

#### **4) Modalità di intervento:**

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- nelle aree D2 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento, con le procedure di cui al comma 8, lett. e) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.; per l'attuazione dell'area D2-7 è obbligatoria la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C. o Piano Particolareggiato Esecutivo - P.P.E.).

#### **5) Parametri:**

- Rc: rapporto di copertura massimo = 50% di Sf
- H: altezza massima degli edifici = 10,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, compresi serbatoi e silos)
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- parcheggi privati = ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio delle attività, complessivamente non inferiore a 15 mq ogni 100 mq. di Sun
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c)

Serbatoi e silos non costituiscono né superficie utile lorda (Sul), né superficie coperta (Sc).

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda (Sul) sia almeno pari a 200 mq.; la superficie utile lorda (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 150 mq.

Le unità abitative potranno essere utilizzate esclusivamente dal titolare dell'attività o dai dipendenti. La porzione adibita a residenza deve essere inglobata nel volume dell'edificio produttivo.

#### **6) Disposizioni particolari per l'area D2-7:**

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà individuare idonee misure di mitigazione e mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale/paesaggistico.

In particolare lo S.U.E. dovrà:

- prevedere aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore e inquinamento visivo) ponendo particolare attenzione alle aree lungo i confini; nella realizzazione delle aree verdi occorrerà tenere conto delle caratteristiche fisico-climatiche dei luoghi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone;

Inoltre, lo S.U.E., attraverso la propria specifica normativa di attuazione, dovrà:

- prevedere la salvaguardia, ove possibile, degli alberi esistenti;
- introdurre misure per ridurre al minimo le superfici impermeabili e favorire l'impiego di pavimentazioni drenanti;
- introdurre misure finalizzate a ridurre al minimo l'effetto negativo conseguente all'impermeabilizzazione delle superfici attraverso un sistema di regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche;
- favorire l'impiego di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti e a basso impatto ambientale;
- privilegiare l'uso di energie rinnovabili e di tecnologia a bassa emissione
- la progettazione e/o realizzazione di spazi a verde e di impianti arborei dovrà essere accompagnata da analisi agronomica redatta da tecnico abilitato che individui specie arboree con dimensioni della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

#### **6.bis) Disposizioni particolari per l'area D2-4:**

- nell'area D2-4 è prescritto l'impianto di un filare di alberi sul lato est che svolga la funzione di mitigazione e quinta vegetazionale;
- la progettazione e/o realizzazione di spazi a verde e di impianti arborei dovrà essere accompagnata da analisi agronomica redatta da tecnico abilitato che individui specie arboree con dimensioni della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

#### **7) Nota finale:**

- l'accesso all'area D2-7 in località Cottredo dovrà avvenire, così come indicato in cartografia, in connessione con la viabilità prevista nella confinante area artigianale nel Comune di Villette, senza alcun accesso veicolare diretto sulla S.S. 337 nel territorio del Comune di Malesco.
- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

**Art. 3.5.1. - E1 - terreni ad elevata produttività.****1) Oggetto dell'area:**

terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati, per colture legnose a rapido accrescimento, nonché aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili, vigneti e castagneti da frutto.

**2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:**

- seminativi e prati permanenti, colture legnose a rapido accrescimento, vigneti e castagneti da frutto;
- attività nel settore floro-vivaistico;
- attività zootecniche;
- abitazioni rurali e attrezzature agricole;
- abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti nel rigoroso rispetto delle norme stabilite nel primo comma, p.to 4, dell'art. 3.5.6. delle presenti NA;
- impianti tecnici di pubblica utilità.

**3) Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8. lett b);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. lett. c).

**4) Modalità di intervento:**

- § "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- § "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- § per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti e dagli interventi ammessi il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

**5) Parametri:**

Per le attrezzature agricole, serre (1) comprese: (esclusivamente per chi svolga attività agricola a titolo principale)

- H : altezza massima = 7,00 ml. (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media) salvo attrezzature tecnologiche quali silos, serbatoi, etc. con necessità di maggiori altezze
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30% (esclusivamente per le serre (1): 80%)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini e ml. 150 per ogni altro animale; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.; ulteriori riduzioni potranno essere ammesse previo ottenimento di parere favorevole da parte dell'A.S.L.

Per le attrezzature agricole, serre (1) comprese: (per i proprietari dei fondi o per chi abbia titolo)

- H : altezza massima = 3,00 ml. (misurata all'intradosso del solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media).
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%

- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- ad esclusione delle serre (1), è ammessa la realizzazione di un solo fabbricato per ciascuna proprietà; la dimensione massima del fabbricato di cui al presente punto non potrà superare una superficie utile (Sun) di mq. 30,00; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere estremamente semplificate e integrate con l'ambiente agricolo all'interno del quale vengono realizzate le costruzioni medesime, la copertura dovrà essere a due falde inclinate con pendenza non inferiore al 60% (sono escluse le coperture con lamiere e lastre in fibra di cemento ondulate); per le serre (1) sono ammesse coperture con altre forme consone al tipo di coltura.

per le abitazioni rurali:

- If: indice di densità fondiaria = 0.02 mc/mq.
- H : altezza massima = 7,00 ml.
- n° massimo piani f.t. = 2 (compresa eventuale mansarda)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

*(1) le serre dovranno avere carattere stagionale con tipologia a "tunnel".*

## 6) Disposizioni speciali

Lungo le strade veicolari (statale, provinciale, comunali), all'interno del centro abitato così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.4.92 n° 285 (Codice della strada) è consentita la costruzione di autorimesse purché esse risultino annesse ad edifici residenziali di civile abitazione ubicati in zone non raggiungibili mediante strade carrozzabili o ubicati nelle zone ove non sia ammissibile, ai sensi delle presenti norme, la realizzazione di autorimesse. Per l'edificazione dovranno essere rispettate le norme stabilite all'art. 2.1.8 lettera c).

L'arretramento minimo dalla strada dell'accesso delle autorimesse medesime sarà di ml. 5,00 (salvo diverse prescrizioni da parte degli Enti interessati: ANAS o Amministrazione Provinciale) riducibili a ml. 3,00 ove le condizioni orografiche impediscano arretramenti maggiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Amm.ne Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione della pericolosità delle immissioni nella viabilità pubblica.

Per gli interventi su edifici compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml.50,00 intorno ad aree di P.R.G.C. classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, sbarbate sia sul fronte anteriore che ai lati; in cemento o ceramica con superficie piana; in eternit tipo svizzero; tutte di colore grigio; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;
- intonaci e tinteggiature esterne.

Per gli interventi di realizzazione di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art.2.1.8 delle presenti N.A., nella fascia di cui al precedente comma, è prescritta la copertura a due falde.

Le abitazioni rurali devono essere ubicate nel raggio di 200 ml. dal perimetro dell'azienda.

L'edificio in località Trafuiolo individuato con asterisco sulla Tav. P2a-VS2009 ha destinazione artigianale con annessa residenza del titolare; per esso sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.

## **7) Note finali**

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

#### **Art. 4.1.15. - Aree vincolate a verde privato**

Fanno parte di questa destinazione d'uso le aree indicate in planimetria con apposito simbolo e destinate al mantenimento e alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

In tali zone sono ammesse le opere e gli impianti di servizio dell'attività orticola e di giardino, le recinzioni senza basamento, le strade private con pavimentazione avente caratteristiche di permeabilità.

Le serre dovranno avere carattere stagionale con tipologia a "tunnel". Esse dovranno essere realizzate con strutture leggere smontabili, prive di zoccolature in muratura, e con coperture trasparenti/traslucide.

Tali manufatti non potranno superare la superficie coperta di mq 20 e dovranno osservare le distanze dal codice civile.

Gli edifici e manufatti esistenti potranno essere sistemati con opere di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e di ristrutturazione di tipo RE1 e RE2.

Ogni intervento riguardante la realizzazione di parchi privati che comportino opere di modellazione, di consolidamento e contenimento del terreno oltre a quelle riguardanti la formazione di aree pavimentate, dovrà essere autorizzata.

Gli interventi dovranno prevedere, in caso di nuove piantumazioni, l'impiego prevalente di specie autoctone o naturalizzate.

È fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature d'alto fusto esistenti.

Nota finale:

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Sull'area all'interno della fascia di rispetto cimiteriale della frazione Zornasco non possono essere realizzate le serre di cui al terzo comma.

#### **Art. 4.1.17. - Aree percorse dal fuoco**

Sono le aree che per eventi accidentali o dolosi, risultano essere state percorse dal fuoco. Dette aree, in forza dell'art. 142 – Aree tutelate per legge - del d.lgs n. 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, sono sottoposte alle disposizioni di cui alla Parte IIIa del Codice medesimo e ai limiti di cui all'art. 10 della L. 353/2000 e s.m.i..

La presente norma assume coerenza nei confronti di qualsivoglia area che sia stata interessata da evento accidentale o doloso registrato nell'aggiornamento periodico del "Catasto delle aree percorse dal fuoco" di cui alla specifica deliberazione consigliere assunta ai sensi della Legge n. 353/2000 e classificata ai sopramenzionati fini.