

REGIONE DEL VENETO  
COMUNE DI FOZA  
PROVINCIA DI VICENZA

---

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

P.R.G. : adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 23 dicembre 1994  
approvato con delibera della Giunta Regionale n° 4819 del 29 ottobre 1996

1^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 14 novembre 1997  
approvata con delibera della Giunta Regionale n° 2660 del 14 luglio 1998

2^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 30 dicembre 1997  
approvata con delibera della Giunta Regionale n° 1479 del 04 maggio 1999

3^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 28 aprile 2000  
approvata con delibera della Giunta Regionale n° 46 del 18 gennaio 2001

4^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 16 settembre 2000  
approvata con delibera della Giunta Regionale n° 3041 del 29 ottobre 2002

# CAPO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina le trasformazioni edilizie ed urbanistiche dell'intero territorio comunale e si realizza per mezzo di strumenti di attuazione pubblici o privati o per interventi edilizi singoli, in conformità alle presenti Norme di Attuazione (N.T.A.).

### **Articolo 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Oltre alle presenti N.T.A. ed al Regolamento Edilizio (R.E.), il P.R.G. è composto dai seguenti elaborati:

- 13.1 P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE - 1:5000
- 13.2 P.R.G. - RETI TECNOLOGICHE - 1:5000
- 13.3 P.R.G. - ZONE TERRITORIALI SIGNIFICATIVE - 1:2000
- 14 P.R.G. - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Qualora vi sia contrasto fra elementi a scala diversa prevalgono le indicazioni di quello a scala maggiore (a denominatore minore).

Nella tavola 13.3 gli spessori dei segni che delimitano gli ambiti sono compresi nell'ambito.

### **Articolo 3 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

Nelle zone territoriali omogenee di tipo C2 l'intervento edilizio deve essere preceduto dall'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.).

La Giunta Comunale (G.C.) può, in determinati casi, prescrivere anche nelle altre zone territoriali omogenee l'obbligo dell'approvazione di uno S.U.A., di cui ne determina preliminarmente l'ambito, prima del rilascio della concessione, su parere conforme della Commissione Edilizia (C.E.).

### **Articolo 4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, secondo la grafia del P.R.G., è suddiviso nelle zone indicate dall'art. 24 della L.R. 27.06.1985 n. 61:

ZONE A - centro storico;

ZONE B - parti totalmente o parzialmente edificate;

ZONE C - parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate;

ZONE D - parti destinate a insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali e ricettivi;

ZONE E - parti destinate all'agricoltura;

ZONE F - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il P.R.G. riporta inoltre fasce di rispetto e aree con speciali vincoli.

Le caratteristiche delle singole zone sono indicate negli articoli successivi, mentre valgono per tutte le prescrizioni seguenti:

- negli ambiti appositamente individuati nella cartografia di piano, soggetti o meno a strumento urbanistico attuativo, gli interventi consentiti dalla norma sono subordinati

all'esito positivo di un'indagine geologica preventiva che dovrà essere presentata in allegato al progetto edilizio.

La relazione dovrà essere presentata anche per l'ottenimento della concessione all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di ogni intervento come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 9 del 05.04.2000.

- la distanza dei fabbricati dai confini è pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 5,00 metri, salvo diverso accordo tra i confinanti che garantisca la distanza minima tra i fabbricati.
- gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2.4.1968, distanze dai confini e tra fabbricati diverse da quelle previste dalle presenti norme nelle singole Z.T.O.;
- è consentita la edificazione in aderenza a tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante. La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro orizzontali e verticali del fabbricato adiacente, nel rispetto degli altri limiti prescritti per la zona;
- è sempre ammessa, previa l'approvazione di idoneo strumento attuativo ove prescritto, la costruzione di piani interrati ad eccezione dei casi appositamente individuati come beni ambientali e architettonici.

Fabbricati esistenti nelle ZTO tipo A-B-C-D

Al fine di assicurare il migliore godimento degli edifici esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del presente P.R.G. è consentito:

1) ampliamento massimo di 30 mc per interventi di carattere igienico-sanitario, di adeguamento funzionale e delle altezze interne. Tali ampliamenti sono consentiti anche in eccedenza agli indici di edificabilità esistenti e in deroga alle distanze tra i fabbricati e dai confini, con un limite minimo previsto dal Codice Civile; in caso di sopraelevazione, nel calcolo del volume in ampliamento va considerata la sola parte emergente dall'intradosso della copertura preesistente;

1.bis) per gli edifici ricadenti in zona A e quelli individuati come beni ambientali e architettonici, l'ampliamento dovrà essere realizzato escludendo la sopraelevazione, ove non espressamente prevista da uno strumento urbanistico attuativo;

2) il recupero del volume dei sottotetti esistenti, aventi le dimensioni previste dal regolamento edilizio. Tale recupero non costituisce ampliamento, di cui al punto 1).

Per la illuminazione e ventilazione del sottotetto è consentita la realizzazione di lucernari che non emergono dal piano di copertura, e la costruzione di abbaini, che pure non vengono computati come volume, che devono intonarsi con la tipologia del fabbricato ed avere uno sviluppo complessivo non superiore al 30% della larghezza della fronte sulla quale prospettano, e restare con la linea di colmo 50 cm al di sotto di quella del colmo della copertura principale.

## CAPO II

### ZONE RESIDENZIALI

#### Articolo 5 - NORME COMUNI.

Le zone residenziali hanno di norma destinazione abitativa. In esse tuttavia sono ammesse anche le attività connesse con questa, e tra queste in particolare:

- commerciali, direzionali e terziario, con superficie utile non superiore a mq 20;
- piccoli laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreno e/o primo piano degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private e stazioni di servizio, purché sia garantito un idoneo accesso;
- ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria e strutture di pubblico interesse;
- impianti sportivi e ricreativi;
- alberghi.

Sono esclusi:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, allevamenti e relative concimaie ad eccezione di quelle preesistenti;
- tutte quelle attività che a giudizio della Giunta Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (legge 24.3.1989 n. 122).

Ogni nuovo alloggio deve comunque essere dotato di almeno un posto macchina della superficie minima di mq. 12,50 oltre ad un magazzino o ripostiglio di mq. 2,00 riunibili anche in un unico vano. Inoltre il 30% almeno degli spazi di parcheggio prescritti deve essere ricavato all'esterno degli edifici, con esclusione delle costruzioni ricadenti in zone soggette a S.U.A.

Nel computo degli spazi destinati a parcheggio sono comprese anche le aree necessarie per l'accesso e la manovra dei veicoli.

E' ammessa, in deroga agli indici di zona, la realizzazione di una costruzione in legno ad uso legnaia costituita da montanti lignei e copertura pure di legno, con manto di tegola di laterizio o lamiera. La dimensione della legnaia deve essere corrispondente al fabbisogno di immagazzinamento della legna e non superare l'altezza di metri 2,00 e la superficie di mq 8 (otto). Devono essere rispettate le distanze di metri 1,50 dai confini e di metri 3,00 dai fabbricati.

Per le recinzioni delle zone residenziali vale la normativa riportata all'art. 13 punto B.21) delle presenti N.T.A.

Nelle aree soggette a preventivo S.U.A. il dimensionamento degli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standards) deve essere eseguito nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 61/85 e quindi:

Per residenza stabile		Per residenza turistica	
a) mq.	4,5/abit. per l'istruzione		
b) mq.	4,5/abit. per servizi comuni		-
c) mq.	10,0/abit. per verde		20,0
d) mq.	3,5/abit. per parcheggi		3,5
Totale	mq. 22,5/abit.	23,5	mq/abit.

L'urbanizzazione primaria viene quantificata in mq. 5,00 di verde e mq. 3,5 di parcheggi per abitante.

Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco ed il parco nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco.

La dotazione di mq 3 per abitante è in aggiunta rispetto alle dotazioni minime sopra indicate.

Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri vengono monetizzati; questo vale anche per gli standards indicati sopra nel caso in cui non sia possibile, o non sia conveniente per il Comune, il reperimento degli spazi relativi.

Per ogni intervento da realizzarsi su edifici esistenti dovrà essere dimostrata la conformità urbanistica degli edifici stessi con riferimento all'epoca della costruzione.

### **Articolo 6 - ZONE A - BENI CULTURALI**

Il P.R.G. individua come zona A il centro storico del capoluogo.

1) Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

2) Per particolari condizioni di degrado, tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a piano di recupero obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n° 457

L'ambito di intervento dello strumento urbanistico attuativo è indicato con apposita grafia (*perimetro centro storico*) nelle tavole del P.R.G. : è fatto salvo quanto stabilito dall'art. 11 della L.R. n. 61/85 così come modificata dalla L.R. n. 47/93.

Dovrà altresì essere prevista la redazione di uno specifico *Piano del Colore* che definisca le norme cui attenersi per le tinteggiature esterne, i particolari architettonici, le decorazioni pittoriche nonché la forma ed il colore degli infissi esterni degli edifici con particolare riferimento alla conservazione e riproposizione di quelli tradizionali.

3) Gli interventi sui manufatti e sulle aree devono mirare al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante opere rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

4) Parametri urbanistici relativi allo strumento urbanistico attuativo:

- I manufatti esistenti potranno essere aumentati del massimo del 20% nel rispetto delle forme e materiali esistenti e per motivi di razionalizzazione degli alloggi così come perimetrato nelle tavole del P.R.G.
- altezza massima dei fabbricati: non maggiore a quella degli edifici adiacenti con un massimo di ml. 13,00
- distanze: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche con il limite del codice Civile ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444
- standards urbanistici: il P.R.G. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti ed alle ulteriori capacità residenziali. Per le eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art. 5

Quando all'interno (o marginalmente) della zona "A" sulle tavole del P.R.G. sono indicate le aree che dovranno essere destinate a parcheggio e a verde pubblico attrezzato, in sede di strumento urbanistico attuativo sono consentite parziali trasposizioni delle aree ferma restando la loro superficie complessiva.

Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggio e a verde pubblico attrezzato sulla base della consistenza delle

trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Consiglio Comunale, previa deliberazione soggetta a controllo di legittimità, localizza una delle zone già individuate dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune di Foza, potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde), al prezzo stabilito dal Consiglio Comunale, impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5) fino alla approvazione dello S.U.A. preventivo, o comunque in assenza dello stesso, sono consentiti in conformità all'art. 28 della L.R. n. 61/85 solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione parziale senza demolizione.

#### **Articolo 7 - ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.**

Le zone residenziali di completamento sono suddivise in tre zone sulla base della densità edilizia ammessa, ed esattamente in: Zone B1, Zone B2, Zone B3. Nelle zone residenziali di completamento, il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

##### Zona B1.

Tipologia edilizia in linea, a schiera o isolata e conseguente alla tipologia prevalente nella zona;

Indice di edificabilità fondiaria massima = IF = 2,00 mc/mq;

Indice di edificabilità fondiaria minima = IF = 1,50 mc/mq;

Rapporto di copertura fondiaria 40% dell'area del lotto;

Altezza massima H = 8,50 m;

Distanza minima dalla strada = metri 5,00 o in allineamento con le costruzioni preesistenti.

La G.C. può imporre una minor altezza in conformità alla tipologia edilizia prevalente della zona, su parere conforme della C.E.

La destinazione delle superfici fondiarie scoperte che non siano pavimentate deve essere ad orto o giardino.

##### Zona B2.

Tipologia edilizia con edifici in linea o blocco, case a schiera o isolate;

Indice di edificabilità fondiaria massima IF = 1,50 mc/mq;

Indice di edificabilità fondiaria minima = IF = 1,25 mc/mq;

Rapporto di copertura fondiaria = 40% dell'area del lotto;

Altezza massima H = 8,50 m;

Distanza minima dalla strada = metri 5,00 o in allineamento con le costruzioni preesistenti.

La destinazione delle superfici fondiarie scoperte che non siano pavimentate, deve essere ad orto o a giardino.

**Prescrizioni:**

*Per le Z.T.O. B2.4 e B2.5 TAV. 13.4.1 dovranno essere evitati scavi e riporti per la formazione del piano di posa delle fondazioni.*

*Per la Z.T.O. B2.4 dovrà essere allegato al progetto di edificazione uno studio con verifica di stabilità delle infrastrutture viarie poste a monte del lotto.*

Zona B3.

Zone a densità edilizia esaurita.

Distanza minima dai confini = metri 5,00; dalla strada metri 5,00 o in allineamento con le costruzioni preesistenti.

Sono ammesse le ristrutturazioni totali nonché le demolizioni e ricostruzioni di pari volume.

**Prescrizioni:**

*Nel caso di demolizione totale e ricostruzione dei volumi insistenti entro la Z.T.O. B3.15 TAV. 13.4.2 e di un loro anche parziale spostamento entro la Z.T.O. B3.24 TAV. 13.4.2, si prescrive che l'edificazione avvenga con organizzazione volumetrica e tipologica simile all'esistente insediamento.*

**Articolo 8 - ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

Tali zone sono suddivise in C1, C2 e C3.

Nelle zone C1 è previsto l'intervento edilizio diretto;

nelle C2 è obbligatoria l'approvazione preventiva di uno S.U.A. di iniziativa pubblica o privata, dotato di previsioni planivolumetriche.

Nell'ipotesi di intervento edilizio diretto, in caso di necessità di completamento delle opere di urbanizzazione, la G.C. richiede all'avente causa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria carenti. Per quelle relative alla secondaria, saranno corrisposti gli oneri tabellari in vigore.

In analogia a quanto previsto dall'art. 9 della L.R. 61/85 non è obbligatorio lo S.U.A. in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a),b),c),d) dell'art. 31 della L.S. 5 agosto 1978 n. 457, in caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti nei limiti del 50% del volume esistente.

Zona C1.

Tipologia: edifici di tipo isolato unifamiliare, a schiera o in linea;

Indice di edificabilità fondiaria massima = IF = 1,25 mc/mq;

Indice di edificabilità fondiaria minima = IF = 0,95 mc/mq;

Rapporto di copertura fondiario = 33% dell'area del lotto;

Altezza massima H = 8,00 metri;

Distanza minima dal ciglio strada = metri 5,00.

La destinazione delle superfici fondiarie scoperte che non siano pavimentate, deve essere ad orto o a giardino.

**Prescrizioni:**

*Per la Z.T.O. C1.21 TAV. 13.4.1 dovranno essere evitati scavi e riporti per la formazione del piano di posa delle fondazioni.*

*Per la Z.T.O. C1.23 TAV. 13.4.2 si prescrive un arretramento della edificazione di ml. 3,00 dall'attuale ciglio stradale per consentire l'allargamento della sede stradale esistente.*



### Zona C2.

Tipologia: edifici in linea, a schiera o isolati, secondo le previsioni dello S.U.A.;

Indice di edificabilità territoriale massima = IT = 1,00 mc/mq;

Indice di edificabilità territoriale minima = IT = 0,75 mc/mq;

Altezza massima H = 8,50 metri;

Distanza minima dal ciglio strada = metri 5,00 o allineamenti secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo, quando trattasi di edifici su via pubblica.

Rapporto di copertura fondiaria = 33% dell'area del lotto, in assenza di previsioni planivolumetriche;

Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.

#### **Prescrizioni:**

*L'edificazione della Z.T.O. C2.23 TAV. 13.4.2 dovrà rispettare un arretramento dal fondovalle di ml. 15,00. Entro tale area potranno essere collocate superfici destinate a standard.*

*Sarà possibile edificare ad una distanza inferiore di quanto prescritto solamente su parere favorevole del competente Ufficio Regionale del Genio Civile.*

### Zona C3:

Il P.R.G. individua come zona C3 l'area interessata dal P.d.L. REITILE, approvato nel 1982. Indici di fabbricabilità, altezze, distacchi e rapporti di copertura devono essere conformi alle previsioni progettuali del vecchio P.d.L.

### Zona C4:

Il P.R.G. individua come zona C4 l'area da destinare alla edilizia residenziale pubblica (agevolata, convenzionata e sovvenzionata) in applicazione delle Leggi 167/1962, 865/1971 e successive modificazioni e leggi del settore.

Per la trasformazione urbanistica dell'area è obbligatoria l'approvazione preventiva di uno S.U.A. di iniziativa pubblica o privata, dotato di previsioni planivolumetriche.

Per la edificazione nella zona C4 valgono i parametri stabiliti per la zona C2.

## CAPO III

### ZONE PRODUTTIVE, COMMERCIALI, RICETTIVE

#### Articolo 9 - NORME COMUNI.

Le zone produttivo-commerciali sono destinate all'insediamento di edifici per attività produttive, non moleste e non nocive, e per attività commerciali, compresi depositi e magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona, come negozi, supermercati, mostre ed uffici relativi alla produzione.

Le zone ricettivo-alberghiere sono destinate all'insediamento di edifici per attività ricettive: alberghi, pensioni, compresi magazzini e depositi, nonché le strutture di interesse collettivo al servizio della zona.

Le zone D sono suddivise in:

Zone D1 che comprendono tutte le attività di tipo produttivo-commerciale;  
Zone D2 che comprendono le aree per l'insediamento di attività alberghiere  
Zone D3 campeggio

#### Articolo 10 - ZONE D1 - PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI.

Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici per le attività di cui all'art. 9, escluse quelle ricettive.

Nelle zone D1 è previsto l'intervento edilizio diretto. In caso di carenza delle opere di urbanizzazione la G.C. richiede la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o insufficienti.

Sono ammesse le abitazioni dei gestori e/o di custodi, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva; il volume destinato alla residenza non deve eccedere i mc 500.

L'edificio produttivo deve essere costruito contemporaneamente con l'abitazione oppure essere già esistente.

Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive.

Altezza massima H = 8,00 m

Rapporto di copertura fondiaria = 60% dell'area del lotto;

Distanza minima dai confini = metri 5,00 o in aderenza;

Distanza minima tra fabbricati = metri 10,00; metri 3,00 tra pareti non finestrate di fabbricati ricadenti nella stessa proprietà;

Distanza minima dal ciglio stradale = metri 5,00 o secondo gli allineamenti del piano attuativo.

Le superfici scoperte in misura non inferiore al .10% della superficie del lotto, devono essere sistemate a verde e parcheggi, di cui almeno 1/5 su via pubblica.

Particolare cura deve essere posta nell'armonizzare l'intervento con l'ambiente.

#### Articolo 10 bis - ZONE D2 - TURISTICO-RICETTIVE DI ESPANSIONE.

1 - Comprendono porzioni di territorio non edificato destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti turistico-ricettivi; sono vietate le seconde case anche se in multiproprietà. Vi sono ammessi:

- gli alberghi ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria che forniscano alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile.

Nel limite massimo del 15% della volumetria ammessa, è consentito l'insediamento di

funzioni accessorie e complementari quali: alloggio del proprietario e dei dipendenti, negozi, luoghi di svago, uffici.

2- L'edificazione avviene con intervento edilizio diretto sulla base dei parametri qui di seguito specificati ed esteso all'intera zona individuata nelle tavole di P.R.G.. L'altezza massima si riferisce a fabbricati comprendenti un piano mansarda realizzato nel rispetto delle definizioni del R.E.

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima  $if = 2,5 \text{ mc/mq}$
- b) indice di fabbricabilità fondiaria minima  $if = 2,0 \text{ mc/mq}$
- c) Rapporto di copertura fondiario  $Rc = 40\%$
- d) Altezza massima  $ml. = 7.50$
- e) Numero dei piani  $n^\circ 2 + \text{sottotetto}$
- f) Distanza minima dai confini di proprietà  $ml. = 5,00$
- g) Distacco dai fabbricati:  $ml. = 10,00 \text{ o in aderenza}$

3- La tipologia edilizia dovrà rapportarsi armonicamente al contesto nel rispetto delle indicazioni contenute nel R.E. e specificatamente i corpi edilizi dovranno essere organizzati secondo lo schema tipico della contrada con tipologia delle masse e delle coperture tradizionali: particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati con materiali quale pietra locale, legno e murature intonacate tinteggiate con le tinte tipiche della zona.

4- Standards urbanistici:

La superficie da destinare a parcheggio non sarà inferiore ad un posto auto ogni due posti letto.

#### **Articolo 11 - ATTIVITA' ALBERGHIERE ESISTENTI.**

Per gli ampliamenti delle attività esistenti e non ricadenti in zona A valgono le seguenti disposizioni di carattere generale.

Dovranno essere rispettati i presenti parametri:

- rapporto massimo di copertura: 60% dell'area del lotto di pertinenza;
- ampliamento massimo ammissibile: 80% della superficie utile lorda esistente alla data 31.12.1988, da realizzarsi anche per fasi successive;
- altezza massima: m 11,00;
- distacco tra i fabbricati: in conformità al precedente art. 4;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza dello edificio, con un minimo di m 5,00;
- distanza dal ciglio stradale: non potrà essere inferiore a metri 5,00 e comunque nel rispetto del D.M. 1404 dell/4/1968. Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti saranno ammissibili purché il fronte dell'edificio non sopravanzi rispetto alla strada;
- servizi: l'area destinata a verde e/o parcheggi non potrà essere inferiore al 20% dell'area di pertinenza dell'attività.

Devono essere soddisfatte le prescrizioni di cui all'art. 18 della L. 765/67 e successive modifiche (legge n. 122/89) e l'eventuale integrazione necessaria al soddisfacimento degli standards previsti dalla normativa regionale.

#### **Articolo 12 - ZONA D3 - PER CAMPEGGIO**

Nelle zone destinate a campeggio valgono le prescrizioni delle leggi regionali in materia.

## **CAPO IV**

### **ZONE AGRICOLE**

#### **Articolo 13 - ZONE AGRICOLE.**

##### A - Suddivisione del territorio agricolo.

Il territorio agricolo, zona omogenea E, è suddiviso ai fini urbanistici ai sensi della L.R. 5 marzo 1985 n° 24 nelle seguenti sottozone:

E1 - aree caratterizzate da formazioni vegetazionali produttive tipiche e specializzate, aventi valore di zona agricolo-forestale-paesaggistica e comprendenti tutti i beni di proprietà comunale, le aree geologicamente instabili, i boschi e i pascoli, i bacini sciistici, indipendentemente dalla loro estensione;

E2 - aree di specifica importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E3 - aree caratterizzate da un alto frazionamento fondiario, utilizzabili contemporaneamente sia per scopi agricolo-produttivi sia per scopi residenziali.

##### Sottozone "E1".

In tali zone è vietata la trasformazione edilizia e urbanistica, in quanto si riconoscono valori ambientali meritevoli di salvaguardia, e la necessità del rispetto di visuali di beni architettonici e storici. In tali zone sono ammessi i restauri e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, con i limiti di cui agli articoli 4 e 10 della Legge Regionale 5 marzo 1985 n° 24, nonché la possibilità di ampliamento per usi agrituristici.

##### Sottozone "E2".

Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/1985.

##### Sottozone "E3".

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85.

##### B - Parametri edilizio-urbanistici.

###### B.1 Insediamenti non residenziali

I limiti di rispetto dei nuovi allevamenti zootecnici intensivi sono stabiliti dalla L.R. 24/85 e dalla D.G.R. n. 7949/89.

###### a) Simbologia

Si definiscono i seguenti elementi geometrici:

Dz(A...F)=distanza minima dai confini di altra Z.T.O.;

Da = distanza minima degli annessi rustici non destinati al ricovero degli animali ed all'accumulo delle deiezioni dalle abitazioni, e viceversa;

Da/r = distanza minima degli annessi rustici destinati al ricovero degli animali dalle abitazioni, e viceversa;

Da/c = distanza minima degli annessi rustici destinati all'accumulo delle deiezioni dalle abitazioni, e viceversa;

Dip = distanza minima dai fabbricati di insediamenti di tipo agroindustriale finalizzati alla conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli, e viceversa;

Di = distanza minima dai fabbricati di insediamenti di tipo agroindustriale non

finalizzati alla conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e viceversa;

Sc = Superficie coperta

H = altezza massima degli edifici

Dc = distanza dai confini

Ds = distanza dalle strade.

#### b) Parametri

Ad integrazione di quanto previsto all'art. 6 L.R. 24/1985 si osservano le seguenti prescrizioni:

1. Ds = come da codice della strada vigente.

### 2. ANNESSI RUSTICI NON DESTINATI AL RICOVERO DEGLI ANIMALI ED ALL'ACCUMULO DELLE DEIEZIONI

#### 2.1 Diversi dalle serre fisse

Sc = mq 1.000;

Dc = m 10 o uguale all'altezza del fabbricato, misurata in gronda, se maggiore di m 10;

Dz(A,B,C,D,F) = m 20;

Da = m 5

Di = m 10;

Dip = m 30.

#### 2.2 Serre fisse

Dc = non inferiore all'altezza del colmo; in ogni caso non minore di m 3;

Dz(A,B,C,D,F) = m 5;

Da = m 3; consentita la costruzione in aderenza;

Di = m 5;

Dip = m 10.

### 3. STRUTTURE DESTINATE AL RICOVERO DEGLI ANIMALI ED ALL'ACCUMULO DELLE DEIEZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI STANZIALI NON A CARATTERE INTENSIVO

H = ml 8,00

Dc = ml 15

Dz(A,B,C,D,F) = ml 20

Da/r = ml 5

Da/c = ml 10

Di = ml 10

Dip = ml 50

#### B.2 - Case d'abitazione

Valgono gli indici stabiliti dalla L.R. 24/85.

Nel caso di superfetazioni regolarmente assentite potrà essere consentito il recupero del volume corrispondente con intervento di ricomposizione architettonica in armonizzazione con il corpo principale salvaguardandone le caratteristiche tipologiche.

Al fine tuttavia di assicurare la dotazione minima di servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, per gli edifici che non risultano ampliabili ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 potrà essere realizzato un aumento *una tantum* di volume corrispondente a

mc. 30 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio oggetto di ampliamento.

Tipologia edilizia: edifici isolati o costituenti nuclei di 2 o 3 unità

Altezza massima = H max = m 8,00

Distanza minima dai confini = m 5,00 salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati, o aderenza.

Minori distanze sono ammesse nel caso di costruzioni che formino oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo.

Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica Df = ml 10,00

Distanza minima dal ciglio strada: valgono le prescrizioni del codice della strada vigente.

Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura.

La nuova edificazione in zona rurale (art. 10 comma 3 L.R. 24/85) è assoggettata alla specifica normativa contenuta nell' "ALLEGATO n° 1 alle N.T.A."

#### Beni ambientali e architettonici (art. 10 L.R. 24/85. artt. 9 e 28 della L.R. 61/85)

Negli interventi di conservazione, restauro e ristrutturazione degli immobili che rivestono carattere di particolare valore ambientale, storico o artistico, ed appositamente individuate nella cartografia di piano, possono essere realizzati gli interventi previsti e normati dall' "ALLEGATO n° 1 alle N.T.A."

#### Sentieri, percorsi storici e lastre di confine

Il P.R.G. individua nelle tavole 13.1 in scala 1/5000 alcuni dei sentieri e dei percorsi storici esistenti nel territorio comunale per i quali vale la normativa riportata di seguito. E' facoltà della G.C., sentita la C.E., prescrivere il rispetto della normativa anche per altri sentieri e percorsi storici non rappresentati in cartografia.

I sentieri e i percorsi storici possono essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero.

Devono essere conservate, o ripristinate dove possibile, le vecchie pavimentazioni ed è di norma vietata l'asfaltatura e la pavimentazione in cemento o materiali simili.

Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, lastre di pietra, muretti in pietra).

E' vietata la demolizione e l'abbattimento degli elementi di recinzione esistenti. Eventuali strutture di sostegno devono essere in sasso a faccia vista. Sono vietati in ogni caso i muri in cemento armato.

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di metri 5,00 per lato, è vietata la trasformazione edilizia ed urbanistica, in quanto si riconoscono valori ambientali meritevoli di salvaguardia, e la necessità del rispetto di visuali di beni architettonici e storici.

#### Trincee e altri manufatti della Prima Guerra Mondiale.

Si prescrive la conservazione e la salvaguardia delle trincee e dei manufatti esistenti.

In prossimità di tali emergenze storiche è vietato effettuare rimboschimenti e piantumazioni; è vietato altresì effettuare riempimenti ulteriori rispetto allo stato di fatto.

Per il transito delle piste di discesa e di risalita si provvederà, dove necessario, ad installare opere provvisorie in legno, da lasciare in loco per la durata della sola stagione invernale.

### Alberature

Si prescrive la conservazione delle essenze arboree di pregio, sia autoctone quali l'acero, il ciliegio, il frassino e il pioppo sia non autoctone e tra queste in particolare le piante di prunus e di ippocastano.

E vietato di norma l'abbattimento delle piante sane; la potatura dovrà essere eseguita secondo le usuali tecniche colturali.

Le piante morte o danneggiate dovranno essere sostituite con essenze analoghe.

### Stalle e concimaie

Le stalle e le concimaie preesistenti nelle zone residenziali possono essere mantenute senza possibilità di ampliamento dello stabile, fatto salvo quanto disposto in materia di norme di polizia sanitaria.

### Appostamenti per la caccia

a) Interventi soggetti all'obbligo della concessione/autorizzazione edilizia.

L'installazione di appostamenti fissi per l'esercizio venatorio alla piccola selvaggina migratoria di cui alla L.R. 30/78 art. 17 primo comma lett. b) è soggetta all'obbligo della preventiva acquisizione della concessione edilizia.

L'installazione di appostamenti temporanei con approntamento di sito di cui alla L.R. 30/78 art. 18 secondo comma è soggetta all'acquisizione di autorizzazione edilizia.

Gli appostamenti temporanei senza approntamenti di sito non sono soggetti alla procedura della autorizzazione/concessione di cui alla vigente disciplina in materia urbanistica.

b) Dimensioni e caratteristiche degli appostamenti fissi.

Gli appostamenti fissi per l'esercizio venatorio alla piccola selvaggina migratoria possono essere installati a condizione che:

1) il manufatto sia realizzato esclusivamente con struttura in legno e con manto di copertura in lamiera o tegole di laterizio o scandole;

2) il capanno non abbia dimensioni interne superiori a m 3,00x2 e un'altezza massima di m 2,20 netta;

3) la struttura portante sia costituita da travature in legno semplicemente infisse nel suolo, con esclusione di fondazioni e/o blocchi di fissaggio in calcestruzzo o materiale lapideo.

Le domande a firma del titolare del fondo, devono essere corredate di regolare progetto nel quale saranno evidenziate le caratteristiche della struttura nonché la sistemazione del sito con l'indicazione del rispetto delle distanze previste dalla normativa in materia.

c) Appostamenti temporanei con approntamento di sito.

Sono considerati appostamenti temporanei con approntamento di sito, quelle strutture aventi le seguenti caratteristiche:

1) sono realizzati mediante struttura portante in legno appoggiata al suolo e assicurata al medesimo con picchetti;

2) hanno dimensioni non superiori a m 2,00x2,00xH2,20;

3) I tamponamenti sono realizzati o mediante frasche ovvero mediante pannelli in legno fissati alla struttura portante con sistemi di aggancio rapido che ne consentono l'immediato smontaggio.

L'allestimento degli appostamenti temporanei con approntamento di sito è consentito su tutto il territorio comunale con esclusione delle Z.T.O tipo A, B, C, D, F a condizione che questi vengano rimossi al termine della stagione venatoria e purché rispettino le distanze previste dalla normativa in materia.

Le domande dovranno essere corredate dalla planimetria catastale 1/2000 con l'esatta ubicazione del manufatto, e della scheda informativa sulle caratteristiche del manufatto da installare e saranno presentate dal titolare del fondo sul quale verrà installata la struttura.



## CAPO V

### STANDARDS E ZONE VINCOLATE

#### **Articolo 14 - ZONE F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

1) Destinazione: in tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come scuole, municipi, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, sede della viabilità stradale.

Saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

2) Indice massimo di copertura fondiario RC = 30%.

3) Distanza minima dai confini = Dc = non inferiore a 1 volta l'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00.

4) Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica = Df = non inferiore a 2 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

5) Distanza minima dal ciglio stradale = m 10,00 o in allineamento dell'edificato.

6) Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che non rivestono carattere commerciale (cioè esclusi: bar, trattorie, sale giochi, night club, taverne, discoteche, che vanno collocati in conformità alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico), possono venire realizzate:

a) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione;

b) come impianto di uso pubblico: tale fattispecie si configura quando venga stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante il pagamento di equo prezzo;

c) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

Le attrezzature di cui al punto a) vanno realizzate in zona residenziale o produttiva e nel rispetto degli indici e delle tipologie previsti in detta zona.

Le attrezzature di cui al punto b) e c) possono venire realizzate in zona residenziale od in zona a impianti ed attrezzature pubbliche.

#### Le zone destinate a verde pubblico

Questa zona deve essere sistemata a giardino con tappeto di verde, essenze di alto fusto, percorsi pedonali, aree attrezzate, fontane, chioschi, ecc.

E' prescritta l'inedificabilità assoluta.

#### **Articolo 14bis - ZONE DI RISPETTO, CONI VISUALI**

Nelle aree così evidenziate è vietata l'edificazione o l'ampliamento dei volumi esistenti, eccettuato quanto previsto dall'art. 4.

Sono altresì vietati movimenti di terra e l'alterazione dell'assetto vegetazionale esistente.

Sono consentiti comunque gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 457/78.

#### **Articolo 15 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO**

##### ZONE F2 - COMPENSORI SCIISTICI

Questa zona mantiene il suo carattere agricolo, ma è destinata agli impianti e alle

piste da sci.

In tali comprensori è ammessa la realizzazione di impianti tecnici relativi allo svolgimento dell'attività di cui al primo comma.

Non è ammessa alcuna edificazione a carattere ricettivo e/o residenziale.

E' consentita la realizzazione di punti di ristoro e bivacco, nonché di ricovero delle attrezzature mobili e di scuole sci, per una cubatura complessiva non superiore a mc. 4000; tali edifici sorgeranno alla partenza degli impianti e dovranno avere una altezza massima H =6,00 metri. E' obbligatorio il rimboschimento compensativo (art. 15 Legge forestale regionale).

La concessione è subordinata all'approvazione di uno S.U.A. preventivo e di un'apposita convenzione tra il Comune e l'Ente gestore con la quale si stabilisce l'uso dei suoli.

La indicazione del tracciato degli impianti riveste carattere indicativo e potrà essere migliorata per esigenze di natura tecnica e di attenuazione dell'impatto ambientale e visivo.

A tale riguardo dovranno essere predisposti gli appositi studi previsti dalla legislazione regionale vigente.

In ogni caso, nella realizzazione delle piste e nel posizionamento delle strutture di sostegno degli impianti di risalita e volumi tecnici ammessi, dovranno essere integralmente salvaguardati i coronamenti rocciosi presenti al piede dei rilievi montuosi interessati dagli interventi, nonché le fortificazioni in roccia o tracce di trincee attualmente ancora visibili ed attribuibili al periodo della 1° guerra mondiale.

Gli sbancamenti di terreno dovranno comunque essere limitati al minimo indispensabile e andranno compensati da idonei interventi di riporto di terreno vegetale debitamente consolidato ed inerbiti con idrosemina potenziata, ovvero da misure equivalenti che garantiscano il ripristino del manto erboso.

#### ZONE F2 .1 - COMPRESORIO SCIISTICO PER LO SCI DA FONDO:

All'interno di tale zona, destinata allo sci da fondo, non è consentita alcuna nuova costruzione , ma solo l'utilizzo come strutture di supporto delle costruzioni esistenti.

I movimenti di terra conseguenti alla sistemazione delle piste dovranno essere ridotti al minimo indispensabile per garantire la sicurezza dei tracciati secondo la normativa vigente e dovrà essere data priorità all'uso di tracciati esistenti.

E' consentita l'installazione di strutture mobili (chioschi) da destinare a biglietterie e tali da essere rimossi nella stagione estiva.

#### ZONE F3 - RISPETTO CIMITERIALE

Dette zone sono vincolate ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 21.10.1975 n° 803.

E' prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti. E' consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione quali parcheggi, verde attrezzato e simili.

#### ZONE F4 - RISPETTO STRADALE.

Questa zona è destinata prevalentemente all'agricoltura. E' prescritta l'inedificabilità assoluta. Sono ammesse le costruzioni al servizio della infrastruttura protetta quali impianti di distribuzione carburanti, stazioni, cabine o simili.

E' consentito l'ampliamento di edifici esistenti in fascia di rispetto in conformità alla legislazione vigente a condizione che non si sopravvanzi verso il fronte protetto.

#### Articolo 16 - ZONE A VERDE PRIVATO

In tali zone sono ammessi i restauri e le ristrutturazioni degli edifici esistenti con ampliamenti non superiori al 20% del volume, senza aumento all'altezza dell'edificio, ne pregiudizio al verde esistente, la cui consistenza dovrà essere documentata prima

dell'intervento e allegata alla richiesta di concessione; tale possibilità assorbe il diritto all'indennizzo previsto dall'art. 25 della Legge 1150/1942 ed esclude quella prevista dall'art. 4.

Articolo 16bis - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DI VAL GADENA, CALA' DEL SASSO, e COMPLESSI IPOGEI DI PONTE SUBIOLO

Limitatamente alla parte interessata al territorio comunale, in carenza delle iniziative di competenza provinciale ai sensi dell'art. 34 delle Norme del P.T.C.R. vigente, si applicano le norme specifiche di tutela previste dallo stesso al titolo VII n. 35.