

Provincia di Bergamo
Comune di Chignolo d'Isola

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

CAPO I - DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 1 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE

- 1.1 Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune, ne stabilisce le norme, ne finalizza i programmi, gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.
- 1.2 Individua inoltre quei beni costitutivi del paesaggio e dell'identità storica, visiva o naturale di Chignolo d'Isola tali da caratterizzare e rendere riconoscibile un luogo.
- 1.3 Vengono considerati e precisati gli elementi naturali e gli ambiti che svolgono (o che possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.
- 1.4 In particolare il Piano fissa:
 - a) la destinazione d'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
 - b) la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
 - c) l'utilizzazione e la modalità di trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
 - d) la caratterizzazione quantitativa, funzionale e speciale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività produttive in genere, direzionali, culturali e ricreative, ecc.;
 - e) la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello di quartiere ed urbano;
 - f) il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni e i trasporti pubblici e privati;
 - g) le zone di pregio ed i relativi vincoli;
 - h) i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
 - i) le specifiche prescrizioni per ogni operazione di intervento;
 - j) le norme generali e particolari per l'attuazione del Piano.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

2.1.

* all. A – Relazione tecnica illustrativa	
* all. B – Norme tecniche d'Attuazione	
* all. C – Schede fabbricati in Centro Storico	
* all. D – Schede fabbricati in zona agricola	
* tav. 1– Schema Regionale	scala 1:10.000
* tav. 2– Sintesi delle previsioni urbanistiche dei Comuni confinanti	scala 1:10.000
* tav. 3 – Stato di fatto – unità tipologiche dei suoli	scala 1:4.000
* tav. 4 – Stato di fatto – lettura del territorio impianti tecnologici -rete fognatura	scala 1:4.000
* tav. 5 – Stato di fatto – lettura del territorio impianti tecnologici– rete acquedotto	scala 1:4.000
* tav. 6 Stato di fatto – lettura del territorio impianti tecnologici a rete – rete gas metano	scala 1:4.000
* tav. 7 – Planimetria sistema dei vincoli vigenti	scala 1:10.000
* tav. 8 – Azzonamento	scala 1:4.000
* tav. 9a – Azzonamento	scala 1:2.000
* tav. 9b – Azzonamento	scala 1:2.000
* tav. 9c – Azzonamento	scala 1:2.000
* tav. 10 – Azzonamento – estratto zona C3 residenziale di ristrutturazione urbanistica	scala 1:2.000
* tav. 11 - Leggenda dei tipi edilizi	
* tav. 12 – Carta di fattibilità delle azioni di Piano	scala 1: 4.000
* tav. 13 – Zone omogenee – Dimensionamento di Piano	scala 1: 4.000
* tav. 14 – Planimetria individuazione fabbricati e gradi di intervento zona “A”	scala 1: 1.000
* tav. 15 – Studio paesistico elementi naturalistici ambientali morfologici	scala 1: 4000
* tav. 16 – Studio paesistico elementi storici artistici simbolici e viabilità storico	scala 1: 4000
* tav. 17 – Classi di fattibilità paesistica	scala 1: 4000
* tav. 18 a – Stato di progetto – viabilità	scala 1:2.000
* tav. 18 b – Stato di progetto – viabilità	scala 1:2.000
* tav. 18 c- Stato di progetto – viabilità	scala 1:2.000
* tav. 19 a – Aree a standards	scala 1:2.000
* tav. 19 b – Aree a standards	scala 1:2.000
* tav. 19 c – Aree a standards	scala 1:2.000
* tav. 20 – Azzonamento vigente delibere 26/2002	scala 1:4000
* tav. 21 – Raffronto previsioni insediative rispetto al P.R.G. vigente	scala 1:4000
* tav. 22 – Elaborato di raffronto rispetto al PTCP	scala 1: 10.000

- 2.2 Le prescrizioni grafiche e tecniche, le norme di attuazione, di Regolamento Edilizio, nonché lo Studio di Fattibilità Geologica, il Piano Acustico dispiegano la loro efficacia verso chiunque, persone fisiche e giuridiche, pubbliche e private, ed agiscono sull'intero territorio comunale.

ART. 3 - OPERATIVITA'

- 3.1 Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:
- a) vincoli territoriali, generali e/o specifici;
 - b) prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
 - c) Norme per l'attuazione del piano;
 - d) Piani particolareggiati di cui agli artt.13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni e di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865;
 - e) Piani per edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962, n.167 e successive modificazioni;
 - f) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV legge 5/8/1978 n.457;
 - g) Piani di lottizzazione convenzionata (art. 28 legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, art.8 legge 765 del 06.08.1967; L.R. 60 del 05.12.1977, L.R. 31 del 30.07.1986, L.R. 23 del 23.06.1997);
 - h) Piani per insediamenti produttivi (art. 27 legge 22.10.1971 n.865);
 - i) Permesso di edificare (legge n.10);
 - j) autorizzazione edilizia
 - k) denuncia di inizio attività

ART. 4 – PIANO ATTUATIVO

- 4.1 Il P.R.G. fissa i perimetri delle zone soggette a Piano Attuativo (P.A.).
- 4.2 I piani attuativi sono di iniziativa pubblica e di iniziativa privata e devono comprendere la totalità delle operazioni previste nel P.R.G.; essi sono:
- a) di iniziativa pubblica:
 - Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di cui agli artt. 13 e seguenti legge 17 agosto 1942 n. 1.150 e successive modificazioni;
 - Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui allo art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e art. 22 punto 3 della legge Regione Lombardia 02.11.1978 n. 63;

- Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (P.R.) di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457;
 - Piano di zona per l'Edilizia economica e Popolare (P.Z.) di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - Piano di Lottizzazione d'Ufficio (P.L.U.) di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1.150 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) di iniziativa privata:
- Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (P.R.) di cui allo art. 30 della legge 05.08.1978 n. 457;
 - Sono individuati nel P.R.G. a norma della legge 457 del 5/8/1978 art. 27 le zone di recupero sul patrimonio edilizio esistente;
 - Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui allo art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1.150, modificato ed integrato: dallo art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765; dalle leggi Regione Lombardia 05.12.1977 n. 60 art. 12, 30.07.1986 n. 31 art. 3, 23.06.1997, 23.
- 4.3 I piani attuativi sono approvati secondo le procedure di cui alla legge Regione Lombardia 23.06.1997, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4.4 La approvazione del piano di Lottizzazione ai sensi della legge Regione 23.06.1997, n.23 tiene luogo della autorizzazione e del nulla-osta previsti dallo art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1.150.
- 4.5 Nella redazione ed esecuzione del piano attuativo gli aventi titolo sono obbligatoriamente solidali fra loro e verso il Comune e le operazioni urbanistiche ed edilizie previste dal piano attuativo sono economicamente perequate sia con riferimento alla attribuzione di quota di volume ammesso, alla localizzazione della stessa, sia con riferimento alla cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione o, in alternativa totale o parziale della cessione gratuita, alla monetizzazione delle stesse, sia con riferimento alla corresponsione del contributo di Permesso di Costruire.
- 4.6 Non si potrà dare avvio alle opere di Permesso di Costruire o di Denuncia di inizio di Attività di cui all'art.4 della L.R. 22/99 dei singoli lotti soggetti a piani attuativi, se non saranno contemporaneamente iniziate le opere di Urbanizzazione Primaria, con particolare riguardo agli interventi più rilevanti sotto il profilo igienico-sanitario (fognature, acquedotti, strade, compresa segnaletica, piattaforme ecologiche etc...).
- 4.7 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab). Per abitante teorico insediato o da insediare si intende il numero di abitanti che si ritiene insediati o da insediare in una determinata zona territoriale del piano a prevalente destinazione residenziale,

calcolati come previsto dall'art. 19 della legge regionale 15.04.1975 n. 51, così come sostituito dall'art. 6 della legge regionale 15.01.2001 n. 1 (1 abitante ogni 150 mc edificati).

ART. 5 – INTERVENTO EDILIZIO

- 5.1 Intervento edilizio è ogni attività di trasformazione del suolo, di edificazione su aree inedificate o parzialmente edificate ed ogni intervento su costruzioni esistenti.
- 5.2 La definizione degli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti è quella riportata dallo art. 31 della legge 05 agosto 1978 n. 457 ed esplicitata dal Regolamento Edilizio.
- 5.3 L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di Permesso di Costruire o alla facoltà di Denuncia di Inizio di Attività, secondo quanto disposto dalla legge 28.01.1977 n° 10, dalla legge 25.01.1982 n. 94, successive modifiche ed integrazioni, dalla legge regionale 19.11.1999, n° 22, dalla Legge Regionale 15.01.2001 n° 1 e dal Regolamento Edilizio.
- 5.4 Il rilascio di Permesso di Costruire o la facoltà di Denuncia di inizio di Attività sono subordinate alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

ART. 6 – ASSUNZIONE DEGLI ONERI

- 6.1 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire o alla facoltà di Denuncia di Inizio di Attività da parte dell'Amministrazione ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10, della legge 25.01.1982 n. 94 , della legge regionale 19.11.1999, n.22 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6.2 Il Permesso di Costruire o la facoltà di Denuncia di Inizio di Attività comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione, stabilito con deliberazione del consiglio Comunale ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10, nonché al costo di costruzione, stabilito dalla Regione Lombardia e dal Consiglio Comunale rispettivamente ai sensi dello art. 6 e 10 della citata legge 10/1977.
- 6.3 A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono chiedere nella istanza di Permesso di Costruire di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, secondo le disposizioni di Legge.

- 6.4 La esecuzione dei piani attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula in atto pubblico di convenzione, da trasciversi a cura e spese dei soggetti attuatori, la quale contenga le previsioni stabilite dallo art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1.150, modificato ed integrato dallo art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché dallo art. 12 della legge Regione Lombardia 05.12.1977 n. 60 e dello art. 3 della legge Regione Lombardia 30.07.1986 n. 31.
- 6.5 La convenzione dovrà contenere l'obbligo e le tempistiche per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria come individuato al precedente art. 4, punto 6; non potrà in nessun caso essere rilasciata l'agibilità dei fabbricati se non sono state eseguite e collaudate almeno le principali opere di urbanizzazione.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA: DEFINIZIONE E QUANTITA'

- 7.1 Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree, opere e servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.
- 7.2 Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme dei servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti.
- 7.3 Nelle zone residenziali sono opere di urbanizzazione primaria:
- a) le strade a servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto, ecc); con la previsione di adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche mediante drenaggio secondo i disposti del Regolamento di Fognatura vigente, nonché corredate della necessaria segnaletica orizzontale e verticale conforme al codice della strada.
 - b) Gli spazi di sosta o di parcheggio per gli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento e relative aree accessorie alberate.
 - c) Nell'ambito di piani attuativi residenziali le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria devono essere dimensionate in sede propria nella misura minima di 3 mq/150 mc di volume costruito vuoto per pieno;
 - d) Le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc);
 - e) Attrezzatura per la custodia temporanea dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili in attesa della raccolta ed allontanamento per lo smaltimento;

- f) Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- g) Le condotte per l'erogazione del gas metano per usi domestici e di riscaldamento; le cabine di decompressione;
- h) La rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali, degli spazi di sosta e di parcheggio e delle aree attrezzate a verde;
- i) La rete di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine di trasformazione;
- j) Le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali ed i relativi spazi;
- k) Nell'ambito dei piani attuativi le aree a verde di urbanizzazione primaria devono essere dimensionate in sede propria nella misura minima di mq 12/150 mc di volume costruito vuoto per pieno; nel caso la dotazione a parcheggio di cui al precedente comma c) venisse elevata a 7mq/150mc la dotazione delle aree a verde potrà essere ridotta nella misura minima di 4mq/150mc;
- l) La rete di distribuzione telefonica.

7.4 Nelle zone residenziali sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore;
- b) Gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, culturali, religiose, sociali;
- c) Gli impianti per lo sport, la ricreazione e lo svago e relativa illuminazione pubblica ed arredo urbano;
- d) I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;
- e) L'arredo urbano.

7.5 Nelle zone per gli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade a servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare pesante, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto, ecc.);
- b) Gli spazi di sosta o parcheggio a servizio dei singoli lotti;
- c) Le condotte per lo scolo delle acque luride e di prima pioggia nonché delle meteoriche previo adeguato sistema di smaltimento nel sottosuolo tramite adeguati pozzi dreni; ciò in conformità con le vigenti disposizioni del Regolamento di Fognatura;
- d) Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relativa rete antincendio;
- e) Le condotte per l'erogazione del gas metano e cabina di decompressione;
- f) La rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabina di trasformazione;
- g) La rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle strade, degli spazi di sosta o parcheggio, delle aree attrezzate a verde;
- h) Le aree attrezzate a verde alberato, le alberature stradali;

- i) La rete di distribuzione telefonica;
- 7.6 Nelle zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale sono opere di urbanizzazione secondaria:
- a) le strade di sostegno e di allacciamento alle zone;
 - b) collettori principali per le fognature ed impianti di depurazione e smaltimento per le acque di rifiuto;
 - c) attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) gli spazi di sosta o di parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature sportive;
 - e) mensa ed attrezzature per attività collettive,
 - f) centri e servizi sociali, sanitari, culturali;
 - g) attrezzature pubbliche di servizio della zona.
- 7.7 Le aree destinate a parcheggio, verde pubblico attrezzato, attrezzature pubbliche in genere a servizio del comparto, qualora siano per convenzione cedute all'Amministrazione Comunale o siano assoggettate a servitù di uso pubblico, sono computabili ai fini della dotazione minima di standards stabilita dallo art. 22 della legge Regione Lombardia 15.04.1975 n. 51 così come sostituito dall'art.7 della legge regionale 15.01.2001, n.1.

ART. 8 – DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI

- 8.1 Ai fini di soddisfare l'esigenza di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, è garantita nell'ambito del P.R.G. la quantità minima di aree pubbliche per abitante teorico insediabile.
- 8.2 Tali aree trovano collocazione nel contesto della zonizzazione generale mediante localizzazione espressa graficamente nella planimetria di azionamento o mediante prescrizione d'intervento.
- 8.3 La localizzazione delle aree pubbliche può subire spostamenti nell'ambito di aree di proprietà in cui sono comprese, mantenendo costante la superficie e l'accesso diretto alle stesse da vie pubbliche o aperte al pubblico transito.
- 8.4 Alla formazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche partecipano gli insediamenti che si realizzano attraverso piani attuativi, in proporzione alla entità e alla natura degli insediamenti stessi.
- 8.5 La partecipazione alla formazione di dette aree può essere diretta, mediante la cessione, o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico delle aree necessarie, in misura parziale o totale, quando l'entità e la specializzazione degli insediamenti comporti, in rapporto al numero teorico degli abitanti insediati

o da insediare, il soddisfacimento parziale o totale degli obblighi derivanti dallo art. 22 della legge Regione Lombardia 15.04.1975 n. 51 così come sostituito dall'art.7 della legge regionale 15.01.2001, n.1.

- 8.6 Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione delle aree di cui al primo comma del presente articolo, la partecipazione può avvenire, a giudizio del Consiglio Comunale, mediante riconoscimento della somma pari alla spesa che il Comune dovrà sostenere per acquisire e realizzare le aree previste dal P.R.G., quali standards.
- 8.7 E' facoltà degli attuatori di avvalersi dell'Istituto convenzionalmente definito come "standard qualitativo" in sostituzione parziale o totale della cessione delle aree di cui al comma 8.5/8.9.
Le infrastrutture eseguite dal soggetto attuatore potranno essere realizzate in loco, se ritenuto utile dal comune, oppure nell'ambito degli interventi di creazione o riqualificazione dei servizi e/o delle strutture pubbliche o di uso pubblico previste dal "Piano dei Servizi", eventualmente anche come stralcio funzionale o come lotto di un più ampio intervento, od in concorso con le risorse pubbliche.
In termini di corrispondenza quantitativa in dotazione di standard l'equivalenza sarà determinata dal computo del costo dell'opera suddiviso per il doppio del valore al metro quadrato delle aree a standards previsto per la monetizzazione; al fine di stabilire una base omogenea di calcolo, quale riferimento per il computo, si utilizzano i prezzi del listino della Camera di Commercio di Bergamo vigente al momento della richiesta.
- 8.8 L'ammontare dell'importo relativo alle spese delle opere di cui sopra è determinato, previa perizia del Responsabile del Settore, con delibera consiliare ai sensi dello art. 12 della legge Regione Lombardia 05.12.1977 n. 60 e successive modifiche ed integrazioni.
- 8.9 Il P.R.G. prevede, come indicato dall'art. 22 della Legge Regionale N. 51/1975, come sostituito dall'art.7 della legge regionale 15.01.2001, n.1 la dotazione minima di standard nei piani attuativi così stabilita:
A) Per gli interventi residenziali, in rapporto alla capacità insediativa, come definita dall'art.19 della legge regionale 15.04.1975, n.51 così come sostituito dall'art.6 della legge regionale 15.01.2001, n.1, la dotazione minima per aree pubbliche ed interesse pubblico o generale non può essere inferiore a mq/ab. 26,50 di cui il 50% a verde o attrezzature per il gioco e lo sport - fatta salva la maggiore previsione, che dovrà essere rispettata per quantità, prevista nelle tavole di zonizzazione di Piano, che potrà fluttuare all'interno del Piano attuativo in sintonia con i disposti dell'art.4;

nell'ambito dei Piani Attuativi con destinazione residenziale è facoltà del Consiglio Comunale concedere una riduzione della dotazione di aree a standards fino ai seguenti limiti minimi non monetizzabili:

- parcheggi di urbanizzazione primaria: 3mq/150mc;
- aree a verde attrezzato di urbanizzazione primaria: 12mq/150mc;

In caso che la dotazione dell'area a parcheggio venga aumentata fino a 7mq/150mc la dotazione dell'area destinata a verde pubblico attrezzato viene ridotta a 4mq/150mc

B) Per gli insediamenti produttivi la dotazione funzionale minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico è stabilita nella misura seguente:

- attività con S.l.p. fino a 2.000 mq = 20% della slp
- attività con S.l.p. da 2000 mq a 4.000 mq = 15% della slp
- attività con S.l.p. oltre 4.000 = 10% della slp

Almeno il 50% delle superfici come sopra colcolate dovrà essere destinato a parcheggio, fatta salva la maggiore previsione, che dovrà essere rispettata per quantità, prevista nelle tavole di zonizzazione di Piano, che potrà fluttuare all'interno del Piano Attuativo;

Nelle zone di completamento nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione delle aree di cui al comma precedente, la partecipazione puo' avvenire, a giudizio del Responsabile del Servizio su parere favorevole della Giunta Comunale, mediante riconoscimento della somma pari alla spesa che il Comune dovrà sostenere per acquisire e realizzare le aree previste dal P.R.G., quali standards a servizio delle medesime zone produttive.

Nell'ambito dei Piani Attuativi con destinazione produttiva è facoltà del Consiglio comunale concedere una riduzione della dotazione di aree a standards fino ai seguenti limiti minimi non monetizzabili:

- 10% della S.l.p., di cui il 80% a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

C) Per gli insediamenti commerciali, alberghieri e terziari, la dotazione funzionale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è stabilita in generale nella misura del 100% delle superfici lorde di pavimento per gli edifici previsti nelle zone C e D; e del 75% delle superfici lorde di pavimento per gli edifici previsti nelle zone A e B;

C.1 - Di tali aree almeno il 70% deve, di norma essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, anche se realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

C.2 - La dotazione minima, di cui alla lettera C), è elevata al 200% per le grandi strutture di vendita secondo i disposti dell'art.4 – comma 5, della legge regionale

23.07.1999 n.14 (norme in materia commercio in attuazione al d.lgs. 31.03.1998, n.114);

D) Nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni miste residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti solo esercizi di vicinato, la dotazione minima obbligatoria di spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per attività alberghiere, terziarie, commerciali (negozi di vicinato) può essere ridotta al 75% minimo delle superfici lorde di pavimento complessive fatto salvo quanto previsto alla precedente lettera C.2);

8.10 Le aree computabili ai fini degli standards sono soltanto quelle delle quali siano previste l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di pubblico uso.

ART. 9 – DEROGHE

9.1 Le prescrizioni di piano e le presenti norme non ammettono deroghe all'infuori che per opere pubbliche, nonché per quelle di interesse pubblico nei limiti fissati dall'art. 41/quarter della Legge Urbanistica 1150/42 e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357, del paragrafo 12 Titolo V della circolare ministeriale n° 3120 e della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici Direzione Generale Urbanistica e Opere Igieniche Divisione 23 n° 1/1231 del 3/1/1957 previa deliberazione del Consiglio Comunale.

**CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI E
CALCOLI**

ART. 10 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

- 10.1 La superficie territoriale sulla quale si applica l'indice di edificabilità (It) è l'area di un'intera zona omogenea o di un comparto delimitato da apposito segno grafico (puntini) sulla tavola di Azzonamento in cui è previsto l'obbligo d'intervento preventivo.
- 10.2 Viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani attuativi ed al netto delle aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc.).
Viene espressa in mq

ART. 11 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

- 11.1 La superficie fondiaria sulla quale si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If), è la porzione di area edificabile risultante al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei sedimi stradali pubblici e aperti al pubblico transito e delle zone di rispetto.
Essa è l'area del lotto recintato di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in mq

ART. 12 - INDICE VOLUMETRICO TERRITORIALE (It)

- 12.1 Esprime in mc il volume massimo realizzabile per ogni mq di St:
$$It = V/St \text{ (mc/mq)}$$

ART. 13 - INDICE VOLUMETRICO FONDIARIO (If)

- 13.1 Esprime in mc il volume massimo realizzabile per ogni mc di Sf:
$$If = V/Sf \text{ (mc/mq)}$$

ART. 14 - RAPPORTO DI COPERTURA (Qt) (Qf)

- 14.1 (Qt) Esprime il numero di mq di superficie copribile rispetto al numero di mq di superficie territoriale (mq/St).
- 14.2 (Qf)) Esprime il numero di mq di superficie copribile rispetto al numero di mq di superficie fondiaria (mq/Sf).

ART. 15 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

- 15.1 Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra (riferite alla quota 0,00) del fabbricato principale delimitato dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati e i corpi in aggetto, le sporgenze (aggetti - gronde) superiori a m 1,50 per i fabbricati in zone residenziali e m 3.50 per i fabbricati in zone produttive artigianali, industriali e commerciali.
Non rientrano nel conteggio della superficie coperta i balconi collegati verticalmente fra di loro.
- 15.2 Sono escluse dal computo della superficie coperta le rientranze chiuse da tre lati se la profondità rientra almeno quattro volte nella loro lunghezza.
- 15.3 Nelle zone residenziali, gli sbalzi superiori a m 1,50 per ogni tipo di fabbricato rientrano nei conteggi della superficie coperta e dovranno rispettare le distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste dagli artt. 24 - 25 - 28 delle presenti N.T.A.
- 15.4 Nelle zone residenziali pertanto, gli sbalzi inferiori o uguali a m 1.50 non vengono considerati nei conteggi della superficie coperta e nel calcolo delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.
- 15.5 Nelle zone produttive, artigianali, industriali e commerciali non rientrano nei conteggi della superficie coperta gli sbalzi fino ad un limite massimo di m 3,50, tali sbalzi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste dagli artt. 24 - 25 - 28 delle presenti N.T.A.; gli sbalzi fino ad un limite massimo di m 1.50 non vengono considerati né nel calcolo della superficie coperta nè al fine della verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.
- 15.6 Nel calcolo della superficie coperta valgono i disposti di cui alla L.R. n. 26/1995 "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed

orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

ART. 16 - SUPERFICIE UTILE (SU)

- 16.1 E' la superficie totale che può essere effettivamente destinata all'esercizio di una funzione e all'assolvimento di un dato servizio.
- 16.2 Per i fabbricati residenziali si ricava dalla sommatoria delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, al netto delle murature; sono esclusi i vani accessori, i balconi, le terrazze, i porticati, le scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, le autorimesse, i corselli coperti e gli eventuali spazi comuni.

ART. 17 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)

- 17.1 Misurata al netto delle murature; essa concerne in:
- cantinole, soffitte non abitabili, locali motore per ascensori, cabine idriche, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - autorimesse singole e collettive;
 - corselli coperti di accesso alle autorimesse;
 - androni d'ingresso e porticati di uso privato;
 - logge e balconi;
 - corpi scala comuni;
 - spazi condominiali in genere.

ART. 18 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

- 18.1 Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della legge n.10/1977 la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori.

La formula da utilizzare è la seguente:

$$Sc = Su + 0.60 Snr$$

dove:

Sc = Superficie complessiva

Su = Superficie utile

Snr = Superficie non residenziale

ART. 19 - SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO (SLP)

- 19.1 La superficie lorda complessiva di pavimento è la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti perimetrali di ciascuno piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalchi, adibiti a laboratori, uffici e magazzini, sale riunioni, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone.
- 19.2 Non sono computati nella superficie lorda di pavimento gli oggetti aperti, le terrazze, i balconi aperti.

**ART. 20 - SUPERFICIE DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO –
SUPERFICIE DRENANTE**

- 20.1 La superficie di occupazione del sottosuolo, al fine del calcolo della superficie drenante, è la proiezione sul piano di campagna della porzione di fabbricato situata al di sotto del piano di campagna stesso.
- 20.2 L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta drenante non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti, e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali; tale superficie non può essere adibita a posto macchina e/o deposito di qualsiasi genere **ne in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.**
- 20.3 **Per i Piani Attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.**
Nei casi di :
- a) **interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni ed alla legislazione regionale vigente;**
 - b) **interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78;**
 - c) **interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti esclusivi delle zone B) di cui al DM 02.04.1968, n° 1444; i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.**

ART. 21 - PIANO DI SPICCATO

- 21.1 Per piano di spiccato (quota 0.00) di una costruzione si intende:
- a) nel caso di edifici in fregio alle strade pubbliche ricadenti in una fascia di 10.00 m di profondità dalle stesse, prospiciente il fronte principale, o di maggior lunghezza, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso della sede stradale. Qualora la strada risulti essere in pendenza, la quota del piano di spiccato è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato.
 - b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10.00 dalla sede della pubblica strada, il piano di spiccato è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota del piano di spiccato è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato;
 - c) nel caso di edifici in fregio alle strade pubbliche ricadenti in una fascia di m 10.00 di profondità dalle stesse, qualora esista un dislivello maggiore di 0.50 m fra il piano naturale del terreno e il marciapiede o in assenza di esso la sede stradale, si assume quale piano di spiccato la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato, la quota del piano di spiccato è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato.

ART. 22 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

- 22.1 Per gli edifici a carattere residenziale o similari l'altezza è determinata dalla media aritmetica delle altezze delle quattro facciate misurate dal piano di spiccato (quota 0.00) fino alla quota piu' alta fra le seguenti:
- a) radice esterna dell'imposta di gronda;
 - b) intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e se questo risultasse inclinato, deve essere considerato il punto medio, nel caso di sottotetto abitabile;
 - c) linea superiore della gronda o parapetto pieno di coronamento.
- Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G., nel caso di utilizzo dei sottotetti in relazione ai disposti della Legge 15/96 e successive L.R. n. 22/99, l'altezza del fabbricato viene misurata dal piano di spiccato (quota 0.00) alla radice interna d'imposta di gronda.
- 22.2 Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole l'altezza è determinata tra il piano di spiccato e la piu' alta delle seguenti quote:

- a) imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- b) intradosso della volta misurato a $\frac{2}{3}$ della freccia della stessa;
- c) l'intradosso del solaio del piano piu' elevato con destinazione compatibile e quella di zona.

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione della zona A1 – Centro Storico – sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40%.

ART. 23 - VOLUME DEGLI EDIFICI

- 23.1 Per i fabbricati si assume per il computo del volume ammesso, tutto ciò che è realizzato fuori terra, come definito al successivo art. 23.3, nonché tutta la parte di volume interrato destinato a permanenza fissa di persone e/o attività artigianali, commerciali e industriali.
- 23.2 Rientrano nel conteggio volumetrico tutti i seminterrati o gli interrati con altezza interna maggiore di m 3,00, limitatamente ad una superficie corrispondente a 1mq/10mc edificati e/o da edificare; oltre tale limite l'altezza interna non potrà superare i m 2,50, qual'ora venisse superato tale limite, l'interrato o il seminterrato rientreranno per intero nel conteggio volumetrico.
- 23.3 Per fuori terra si intende quella parte di fabbricato, con eventuale sottostante vespaio o superfici destinate a cantinato o non residenziali in genere, emergente la quota di cm. 50 rispetto al "Piano di spiccato - Quota 0.00" così come definito all' art.21 delle presenti N.T.A.
- 23.4 Per i fabbricati residenziali sono ammesse nei piani interrati e non rientrano nel calcolo del volume: cantine, autorimesse, corselli coperti d'accesso ai box, locali caldaia, lavanderie, taverne o comunque locali con destinazione complementare alla residenza.
- 23.5 Nel caso i locali di cui al punto precedente siano seminterrati, e rientranti nell'involuppo del fabbricato, nel computo del volume deve essere conteggiata la sola parte emergente dalla quota di + 50 cm rispetto al "Piano di spiccato- Quota 0.00".
- 23.6 Il calcolo del volume per gli edifici residenziali e/o misti si ricava dalla sommatoria delle superfici lorde coperte dei singoli piani, come previsto dal precedente articolo 15, moltiplicate per le altezze intercorrenti tra gli intradossi dei solai; se questi risultassero inclinati, l'altezza deve essere riferita alla quota media; a tale sommatoria dovrà essere aggiunto il volume degli eventuali seminterrati per la parte emergente la quota di 50 cm rispetto al "Piano di spiccato - Quota 0.00" (art.21).
- 23.7 Per i nuovi fabbricati rientrano nei conteggi volumetrici i sottotetti che abbiano l'imposta interna di gronda, nella parte più esterna del fabbricato, maggiore di 0,80 m ed altezza interna in colmo maggiore di m 2,50.
- 23.8 Il volume dei sottotetti abitabili o con porzioni aventi caratteristiche di abitabilità, definite dalla L.R. n. 15 del 15/07/1996, si conteggia moltiplicando la superficie lorda abitabile di ciascun locale per la sua altezza media.

- 23.9 Per gli edifici residenziali, o compatibili con la zona residenziale, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, classificati in: centro storico, zone di contenimento allo stato di fatto, zone di completamento, zone a volumetria definita (P.L. già convenzionati) e a verde privato è possibile, in deroga ai rapporti planivolumetrici di zona, trasformare in vani abitabili tutti i sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità previste dalla Legge della Regionale Lombardia n.15 del 15.07.1996, previo versamento di tutti gli oneri concessori.
- 23.10 Vengono esclusi dal computo del volume sia residenziale che produttivo:
- a) i volumi tecnici come da circolare n. 2474 del 31.01.1973 del Ministero dei Lavori Pubblici;
 - b) i porticati da destinarsi al pubblico transito;
 - c) i fabbricati accessori fuori terra, esistenti e regolarmente autorizzati, con altezza netta pari o inferiore a m 2,50 misurata all'imposta esterna di gronda ;
 - d) i porticati al piano terra aventi profondità massima di m 4,00 e superficie massima di mq 30,00. Tali porticati rientrano comunque nel calcolo della superficie coperta e devono rispettare le distanze previste dagli artt. 25 - 29 delle presenti norme;

ART. 24 - DISTANZA FRA EDIFICI - METODO DI MISURAZIONE

- 24.1 Le distanze fra gli edifici devono essere misurate a squadra e a raggio nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza determinati come all'art. 15 - superficie coperta (Sc).
- 24.2 Nel caso di sopralzo di edifici esistenti, la distanza fra gli stessi sarà misurata unicamente a squadra.

ART. 25 - DISTANZA FRA GLI EDIFICI (De)

- 25.1 La distanza minima che intercorre tra pareti di edifici staccati antistanti, finestrati o no, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a m 10,00, salvo i casi particolari di deroga previsti nelle presenti N.T.A.
- 25.2 Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.

- 25.3 E' ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine quando tale possibilità sia espressamente prevista dai Piani Attuativi approvati.
- 25.4 E' altresì ammessa, anche in tempi diversi, la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine, purché venga stipulata una Convenzione, registrata e trascritta, tra le proprietà per l'edificazione a confine; in questo caso al momento della richiesta di edificazione del primo fabbricato dovrà essere presentato il progetto complessivo dell'intervento; tale progetto, qualora approvato, dovrà divenire parte integrante della Convenzione sopra richiamata.
- 25.5 Non verranno considerati, ai fini del calcolo della distanza fra i fabbricati residenziali, balconi aperti, gronde, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a m 1,50.
- 25.6 Non verranno considerati, ai fini del calcolo della distanza fra i fabbricati produttivi, gli sbalzi, le pensiline aperte purchè la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a m 1,50.
- 25.7 Le distanze relative alle costruzioni rurali sono indicate nei successivi articoli delle presenti N.T.A.
- 25.8 Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei seguenti casi:
- nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione e parziale ricostruzione nelle zone storiche, nel qual caso le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà o di area interessata dall'intervento ed i cigli delle strade non possono essere inferiori alle misure preesistenti;
 - quando i fabbricati siano inseriti in piani di lottizzazione convenzionati con previsioni planivolumetriche.
- 25.9 Qualora vi sia su lotti confinanti preesistenze di accessori costruiti sul confine o distanza inferiore a mt. 5.00 dal confine stesso, l'arretramento del nuovo fabbricato dal confine dovrà essere di minimi 5.00 mt.

ART. 26 - DISTANZA DAL CONFINE (Dc)

- 26.1 E' la distanza minima che deve intercorrere tra il fronte dell'edificio ed il confine su cui prospetta.
Deve corrispondere a:
- Dc=H/2 per edifici con H>10,00 m
Dc=5 metri per edifici con H<10.00 m

- 26.2 Prescrizioni diverse sono possibili quando siano espressamente previste dalle norme di zona del P.R.G. o da previsioni piani - volumetriche di Piani Attuativi approvati.
- 26.3 Viene considerato come confine virtuale il limite di zona, con esclusione delle zone di rispetto.
- 26.4 Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze fra i fabbricati residenziali ed il confine i balconi aperti, gronde, pensiline o simili purché, la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a m 1,50.
- 26.5 Non verranno considerati al fine del calcolo delle distanze fra i fabbricati produttivi ed il confine gli sbalzi e le pensiline purchè la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a m 1.50.

ART. 27 – LIMITE DI ARRETRAMENTO E DI CONTENIMENTO DELLE COSTRUZIONI

- 27.1 Il P.R.G. prevede linee limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e linea limite di rispetto cimiteriale. Entro tale linea limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo che in soprasuolo, salvo quanto previsto dall'art. 34 e nei commi seguenti; le aree ivi comprese sono computabili ai fini edificatori secondo gli indici urbanistici della zona territoriale omogenea dal cui contrassegno di zona sono campeggiate.
- 27.2 Nelle aree comprese entro la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea di rispetto cimiteriale sono ammesse le recinzioni secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, salvo quanto disposto all'art. 34.
- 27.3 Entro la linea limite di rispetto cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dallo art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 **nonché dell'art. 28 della legge n° 166 del 01.08.2002** indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.R.G.
- 27.4 La sistemazione delle aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, è economicamente solidale con la sistemazione delle aree limitrofe e avviene contestualmente con esse sia che ricadano nell'ambito dello stesso piano attuativo sia che formino oggetto di intervento edilizio degli stessi aventi titolo.
- 27.5 **Relativamente alle fasce di rispetto degli elettrodotti i vincoli da rispettare sono legati al rispetto dei limiti previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2003; in caso di interventi edilizi in prossimità di elettrodotti i progetti dovranno essere corredati di**

valutazioni appropriate, redatte da tecnici qualificati in merito al rispetto dei limiti previsti dalla normativa sopra richiamata

ART. 28 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

- 28.1 Il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività è subordinato alla presentazione dell'atto registrato e trascritto relativo all'asservimento di un'area di pertinenza, di superficie corrispondente alla misura richiesta dall'entità dell'intervento sulla base degli indici di edificabilità ammessi; fatti sempre salvi i vincoli planivolumetrici preesistenti.

ART. 29 - DISTANZA DALLE STRADE (Ds)

- 29.1 Per quanto riguarda le distanze minime che devono intercorrere tra i manufatti (fossi, recinzioni, fabbricati, ecc.) ed il ciglio stradale vale quanto definito dal D.L. 30.04.1992 n. 285 in particolare dagli artt. 2 - 4 - 14 - 16 - 18 - 19 - 20 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147 in particolare dagli artt. 26 - 27 - 28 - 29 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada) salvo maggiori arretramenti previsti dalle tavole di Azzonamento, e dai successivi articoli delle presenti norme.
- 29.2 Il Comune è dotato di Delimitazione del Centro Abitato effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.04.1992 n. 285.
- 29.3 La definizioni e classificazione delle strade (art. 2 D.L. 30.04.1992 n. 285) è la seguente:
- Tipo A - AUTOSTRADA: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.
- Tipo B - STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli

- appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore: per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti appositi spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.
- Tipo C - STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- Tipo D - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- Tipo E - STRADA URBANA DI QUARTIERE: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- Tipo F - STRADA LOCALE: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

Le distanze dai confini stradali sono così individuate:

- A) NEL CENTRO ABITATO per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, esclusi i sopralzi:
- per le strade di tipo A = m 30,00
 - per le strade di tipo D = m 20,00
- B) NEL CENTRO ABITATO per costruire e ricostruire muri di cinta o manufatti di qualsiasi natura e consistenza:
- per le strade di tipo A = m 3,00
 - per le strade di tipo D = m 2,00
- C) FUORI DAL CENTRO ABITATO, all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili attraverso Piani Attuativi del P.R.G. per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, esclusi i sopralzi:
- per le strade di tipo A = m 60,00
 - per le strade di tipo B = m 40,00
 - per le strade di tipo C = m 30,00
- D) FUORI DAL CENTRO ABITATO per costruire e ricostruire muri di cinta o manufatti di qualsiasi natura e consistenza con esclusione delle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione:
- per le strade di tipo A e B = m 5,00
 - per le strade di tipo C = m 3,00

In tutti i casi non previsti dal Nuovo Codice della Strada ed in particolare dalle lettere A - B - C - D sopra richiamate le

distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti sono le seguenti:

strade con larghezza inferiore a m 7	=	m 5,00
strade con larghezza compresa tra m 7 e 15	=	m 7,50
strade con larghezza superiore a m 15	=	m 10,00

- 29.4 Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a m 5,00.
- 29.5 Per quanto riguarda la distanza dei fabbricati da strade esistenti, ove non vi sia alcun allineamento precostituito e/o ove non sia previsto alcun allargamento o rettifica nelle tavole di azionamento e della rete viaria del P.R.G., la larghezza stradale deve essere considerata di m 7.50, per cui la fascia da computarsi al fine delle distanze per i nuovi fabbricati e/o ampliamenti degli esistenti, e non per i sopralzi, deve essere considerata, partendo dalla mezzaria stradale esistente, di m 3.75 più m 5.00. Per quanto riguarda la zona A le distanze dalle strade sono quelle esistenti o quelle prescritte dalle norme di attuazione di singoli piani attuativi (Piani di Recupero).
- 29.6 Per i fabbricati pubblici o di interesse pubblico vale quanto previsto dall'art. 9 delle presenti N.T.A nel caso di interventi con distanze inferiori ai disposti dei precedenti commi.
- 29.7 Non verranno considerate ai fini del calcolo della distanza balconi aperti, gronde, pensiline così come definiti all'art.15.
- 29.8 STRADA PRIVATA: è considerata tale quella via o percorso per lo più a fondo chiuso, che consente l'accesso ad uno o più abitazioni e che se pur con denominazione attribuitale dal Comune, non è derivata da Piano Attuativo e non acquisita al pubblico patrimonio ed ancora graffato ad un mappale di proprietà privata ed il Comune sulla stessa non ha mai eseguito nessun intervento di servizi o manutenzione.
- 29.9 Le distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti sono le seguenti:
- | | |
|---|--------|
| sede stradale con larghezza inferiore a m 6,00 | m 3,00 |
| sede stradale con larghezza di 6,00 o superiori | m 2,50 |

ART. 30 - SINOSI DELLE SEZIONI STRADALI TIPO

- 30.1 I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.R.G. secondo la classificazione e le relative caratteristiche indicate

nella sinossi delle sezioni stradali tipo, annessa alla legenda del P.R.G. stesso.

- 30.2 Per quanto riguarda la distanza dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti di quelli esistenti dalle nuove strade previste dal P.R.G. o da quella ove è previsto un allargamento, fino alla realizzazione delle stesse, ci si dovrà attenere alla loro individuazione nella tavola di Azzonamento del P.R.G.
- 30.3 In fase di realizzazione delle strade il progetto esecutivo potrà comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato per ragioni tecniche e/o costruttive.

ART. 31 - LOTTI LIBERI

- 31.1 Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente ineditati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia Catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di approvazione del P.R.G. (dicembre 1982) né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
- 31.2 I lotti liberi siti in zone residenziali sono esclusivamente destinati alla edificazione di tipo residenziale; in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, o qualsiasi altro uso all'infuori di quello agricolo o orticolo.

ART. 32 - LOTTI DI PERTINENZA

- 32.1 Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti residenziali esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insiste l'edificio principale residenziale o altri edifici per uso accessorio e/o tecnologico all'interno di una medesima zona omogenea.
- 32.2 La volumetria massima ammissibile, è quella risultante dal prodotto dell'indice di zona per la superficie del "lotto di pertinenza" computata al lordo dei volumi esistenti.
- 32.3 Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati e comunque esistenti prima dell'approvazione del P.R.G. (dicembre 1982).
- 32.4 L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

ART. 33 – DESTINAZIONI D'USO

- 33.1 La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art.2 della legge regionale 09.05.1992, n.19, è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.
- 33.2 Si dice:

A) Principale - la destinazione d'uso qualificante;

- B) Complementare od accessoria o secondaria - la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale che, conseguentemente, non è soggetta a limitazioni;
 - C) Compatibile - la destinazione d'uso che non contrasta con la destinazione d'uso principale e che, è soggetta alle limitazioni previste dalle singole discipline di zona;
 - D) Ammessa - la o le funzioni che pur non rientrando nell'ambito funzionale della destinazione principale, sono consentite dal P.R.G. e soggette alle particolari limitazioni stabilite dalla disciplina di zona.
- 33.3 La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
- 33.4 Le destinazioni d'uso consentite di cui al precedente punto 33.2 sono indicate nelle relative norme di zona di cui ai successivi articoli.
- 33.5 Le destinazioni d'uso non consentite sono indicate nelle relative norme di zona di cui ai successivi articoli.
- 33.6 Tutti gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, se consentiti, come destinazione, dalle relative norme di zona, attuati con opere edilizie comportano, esperite le dovute verifiche in rapporto alla dotazione di standard già attribuita dalla precedente destinazione, una variazione del fabbisogno di standard le cui modalità di reperimento sono indicate nei rispettivi articoli.
- 33.7 I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti, come destinazione, dalle relative norme di zona, non comportanti nessuna opera edilizia dovranno essere verificati, in riferimento all'art.33.5, nei casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a sedi di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art.4 – comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31.03.1998, n.114.
- 33.8 I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme di zona e non comportanti la realizzazione di nessuna opera edilizia, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune ad esclusione di quelli riguardanti un' unità immobiliare o parti di essa la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta, ad eccezione delle dovute comunicazioni agli organi amministrativi per le necessarie variazioni fiscali, o per leggi speciali previo versamento degli oneri vigenti.
- 33.9 Sono fatte salve le previsioni dell'art.21 del decreto legislativo 29.10.1999, n. 490 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

- 33.10 E' vietata l'esecuzione di opere preordinate al successivo mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente punto 33.7.
- 33.11 I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni.
- 33.12 L'immobile che ha subito il mutamento di destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 33.13 L'Amministrazione nel rilascio del Permesso di Costruire o il concessionario, nel caso del Denuncia di Inizio di Attività devono uniformarsi a quanto previsto dal P.R.G. nelle planimetrie e nelle presenti N.T.A.

CAPO III - PRESCRIZIONE DI INTERVENTO E VINCOLI

ART 34 - TIPOLOGIA – DISTACCHI INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

- 34.1 I tracciati e la tipologia delle principali strade pubbliche o private, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G. secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa alla legenda della planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G. stesso.
- 34.2 La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche delle zone interessate.
- 34.3 Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria di azionamento del P.R.G. hanno valenza prescrittiva; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valenza indicativa.
- 34.4 Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.R.G.
Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione di Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azionamento Acustico del territorio.
- 34.5 La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa (art.29).
- 34.6 All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da zone di rispetto stradale, riportate nella planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G., e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed

integrazioni, nonché secondo i disposti dell'art.29 delle presenti N.T.A..

- 34.7 All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da zone di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
Su tutto il Territorio Comunale è vietata l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti ed in particolare tale divieto è esteso su tutte le aree comprese tra il confine stradale e linea limite di arretramento e contenimento delle costruzioni, sia all'interno che all'esterno del centro abitato; è consentito l'ampliamento degli impianti esistenti ricadenti in fascia di rispetto stradale.
- 34.8 In particolare, per gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti, si possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate ecc.) le seguenti strutture:
- a) per lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
 - b) lavaggio autoveicoli;
 - c) commercio di oggetti connessi ai servizi prestati;
 - d) servizi di ristoro e servizi igienici.
- 34.9 I volumi edilizi, per i soli impianti esistenti, necessari all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti fatto salvo il nulla osta dell'Ente proprietario della strada interessata:
- S.L.P. (superficie lorda di pavimento) massima = 10% della superficie del lotto;
H massima = m. 4,50;
D.C. = m. 5,00 minimi;
D.E. = m. 10,00;
D.S. = m. 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.
- 34.10 Dal computo delle superfici e dei volumi sono escluse le tettoie e pensiline aperte a protezione degli impianti di distribuzione dei carburanti.
- 34.11 Nelle fasce di rispetto stradale possono inoltre trovare opportuna collocazione:
- a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
 - c) i percorsi pedonali e ciclabili;

- d) piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - e) i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico;
 - f) cabine ed infrastrutture per servizi primari;
 - g) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
 - h) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
 - i) i muri di cinta di cui al successivo punto 18;
 - j) le destinazioni superficiali pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.R.G. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni.
- 34.12 Gli interventi di cui al punto 34.11 sono subordinati alla trascrizione, a favore dell'Amministrazione interessata, di un atto pubblico unilaterale d'obbligo, per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio.
Gli interventi e le destinazioni di cui al punto 34.11 ammettono la costruzione di volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa.
- 34.13 La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.R.G.
- 34.14 I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 34.15 All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.R.G. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 34.16 Gli interventi di ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.R.G.
- 34.17 L'accesso ai lotti interclusi da spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico è sempre consentito previa costituzione di servitù di passo carrabile e pedonale a favore del lotto e a carico dello stesso spazio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico, ferma restando la sua dimensione;

- 34.18 Per i muri di cinta esistenti, in zona di rispetto stradale, a protezione delle strutture pubbliche e/o di uso pubblico, è possibile il completamento degli stessi sull'andamento e limite riconosciuto, con le medesime caratteristiche dell'esistente, anche eventualmente con idoneo adeguamento ambientale ed architettonico.

ART. 35 - PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- 35.1 Il P.R.G. individua con appositi segni grafici i sentieri pubblici e/o di uso pubblico pedonabili e/o ciclabili, ricoprenti interesse storico, naturalistico, ambientale e/o di collegamento dei centri abitati e rurali del territorio e/o di servizio podereale a zone agricole e/o boscate.
- 35.2 Tali percorsi dovranno essere oggetto di particolare "Piano di Dettaglio" di iniziativa pubblica e di apposita regolamentazione e non potranno in alcun modo essere chiusi o limitati al passaggio al pubblico.
- 35.3 Ulteriori percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.
- 35.4 In assenza di un "Piano di Dettaglio", per tali sentieri sono consentiti interventi manutentivi atti a ripristinare e a conservare i materiali, le tipologie, le preesistenze murarie e gli aspetti ambientali e i tracciati.
- 35.5 In casi di interventi di manutenzione straordinaria la larghezza dei percorsi da sistemare di norma non dovrà essere inferiore a m2.50 compatibilmente alla natura dei luoghi.

ART. 36 – PARCHEGGI PRIVATI

- 36.1 Nelle zone territoriali omogenee residenziali in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dallo art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122.
- 36.2 Nelle zone territoriali omogenee destinate ad insediamenti di carattere produttivo (artigianale, industriale, commerciale e direzionale) devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri

cubi di nuova costruzione valutata con altezza virtuale di 3.00 m per singolo piano agibile; di cui il 30% deve trovare collocazione in apposita area recintata (art. 58.13 N.T.A.).

ART. 37 - EDIFICI MONUMENTALI DI VALORE STORICO, ELEMENTI MINORI DELLA CULTURA LOCALE ARTISTICO E/O AMBIENTALE DA SALVAGUARDARE

- 37.1 Il P.R.G. individua gli edifici monumentali di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare.
- 37.2 Tali edifici sono soggetti a conservazione integrale degli interni e degli esterni; sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto, anche mediante ripristino, della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.
- 37.3 E' ammessa altresì la ricomposizione di elementi architettonici e decorativi deteriorati, nell'assoluto rispetto dei valori estetici e stilistici preesistenti.
- 37.4 L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.
- 37.5 Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico filologiche .
- 37.6 Il rilascio dell'atto autorizzativo è subordinato al benessere della Sovrintendenza ai Monumenti.

ART. 38 - EDIFICI ESISTENTI CHE RICADONO SU SEDI VIARIE O IN AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

- 38.1 Tali edifici sono destinati alla loro graduale demolizione ovvero alla riconversione d'uso pubblico a spese della pubblica amministrazione ovvero a carico di enti privati titolari dell'autorizzazione a realizzare i Piani Attuativi entro il cui perimetro eventualmente ricadono, secondo le prescrizioni impartite dalla Pubblica Amministrazione.
- 38.2 Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su di essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 39 - EDIFICI ESISTENTI ISOLATI PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 39.1 Gli edifici esistenti a destinazione difforme da quella della zona in cui ricadono e privi di prescrizioni specifiche sono consolidati allo stato di fatto.
- 39.2 E' vietata ogni trasformazione d'uso, che non sia ammessa per la predetta zona.
- 39.3 Per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria oltre a quelle previste dalla normativa di zona.

ART. 40 – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

- 40.1 L'intero territorio Comunale è stato oggetto delle specifiche caratteristiche geologiche, che si compone di una Relazione Illustrativa e di tavole tematiche, documentanti analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo, nonché gli aspetti problematici che li riguardano.
- 40.2 Ogni iniziativa di trasformazione d'uso del suolo ai fini insediativi è subordinata al rispetto delle corrispondenti carte di Fattibilità Geologica di Piano del P.R.G., in scala 1:2000.
- 40.3 Si intendono qui di seguito integralmente trascritte le indicazioni contenute nella relazione illustrativa del predetto studio geologico, concernenti in particolare le limitazioni e le prescrizioni da adottare negli interventi edilizi ricadenti nelle aree di Classe 2, 3 e 4.
- 40.4 Specificatamente gli ambiti di territorio Comunale rientranti in tali Classi e perciò evidenziati, in diversa misura, problematiche di tipo geologico, dovranno essere oggetto di indagini adeguatamente approfondite e di relazione geologico-tecnica particolareggiata, predisposta da un Tecnico abilitato, che chiariscano ed esplicitino il tipo di pericolosità o di problematica geologica in essere, nonché gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare il rischio, oltrechè le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.
- 40.5 Oltre agli obblighi di Legge previsti dal D.M. 11.03.1988 in materia di indagini geologiche e geotecniche, per le aree caratterizzate da "modeste limitazioni", nelle Carte di Fattibilità Geologica di Piano (Classe 2), è necessario corredare i progetti edilizi con una relazione geologica che, individuata la problematica del sito, motivi adeguatamente le scelte progettuali.

- 40.6 Nel caso di aree con "consistenti limitazioni", individuate nelle Carte di Fattibilità Geologica di Piano (Classe 3), i corrispondenti progetti edilizi potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione di un progetto esecutivo di messa in sicurezza o di bonifica dei siti, da esaminare da parte della Commissione Edilizia preliminarmente a quello edilizio.
- 40.7 Nel caso di aree individuate nella Carta di Fattibilità Geologica di Piano (classe 4) non è consentita alcuna edificazione.
- 40.8 L'indice edificatorio previsto dal P.R.G. nelle singole zone urbanistiche costituisce il limite massimo di edificabilità, e potrà subire rettifiche dovute alle indicazioni e prescrizioni specifiche contenute nelle relazioni geologiche e geotecniche da redigere in sede di presentazione degli interventi edilizi, con particolare riferimento alle distanze dai corsi d'acqua, alle direzioni di massimo sviluppo degli edifici, alle modalità di risagomatura di scarpate e sponde, alle limitazioni dell'altezza degli edifici e a quant'altro si dimostri necessario per realizzare condizioni di sicurezza sia per gli edifici esistenti che per gli interventi edilizi di progetto.

CAPO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

ART. 41 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

41.1 Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nelle seguenti zone omogenee e con relative specifiche:

- ZONA A – zona residenziale di valore storico e ambientale;
- ZONA B1 – zone residenziali di contenimento;
- ZONA B2 – zone residenziali di completamento a volumetria definita;
- ZONA C1 – zone residenziali di espansione;
- ZONA C2 – zone residenziali di espansione;
- ZONA C3 – zona residenziale di ristrutturazione urbanistica;
- ZONA D1 – zone artigianali di completamento a carattere misto;
- ZONA D2 – zone artigianali di completamento;
- ZONA D3 – zone industriali di completamento;
- ZONA D4 – zone produttive di completamento;
- ZONA D5 – zone commerciali di completamento;
- ZONA D6 – zone per deposito scoperto per attività produttive;
- ZONA E1 – zone agricole;
- ZONA E2 – zone per rispetto boschivo ed ai corsi d'acqua;
- ZONA G1 – zone di rispetto cimiteriale;
- ZONA G2 – fasce di rispetto stradale;
- ZONA G3 – zone a verde privato di rispetto;
- ZONA F1 – zone a verde pubblico variamente attrezzato – impianti sportivi;
- ZONA F2 – zone per attrezzature scolastiche esistenti di progetto;
- ZONA F3 – zone per attrezzature comuni;
- ZONA F4 – zone per attrezzature religiose;
- ZONA F5 – aree destinate alla viabilità – parcheggi;
- ZONA F6 – zone per impianti tecnologici;
- ZONA F7 – zone per attrezzature collettive.

CAPO V – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART. 42 - DESTINAZIONE D'USO E NORME GENERALI

- 42.1 Le zone residenziali devono essere destinate ad abitazione, alle sue pertinenze, ai suoi accessori, ai suoi impianti tecnologici salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi.
- 42.2 In esse, nel rispetto delle modalità di intervento, sono compatibili con la destinazione residenziale:
- a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 - b) le sedi di associazioni ed Enti, le attività culturali;
 - c) le attività terziarie e le attrezzature alberghiere;
 - d) magazzini e depositi con S.l.p. massima di mq 300, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
 - e) le attività di servizio e piccoli laboratori per l'artigianato con SLP massima di mq 300 che non siano fonte di immissioni acustiche **al di fuori dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica per ogni singola zona** e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
 - f) le autorimesse private e pubbliche;
 - g) le attività commerciali di vicinato, di media struttura come previsto dall'art.7 e nelle superfici di cui all'art.6 del Regolamento regionale 21.07.2000, n.3 (Regolamento di attuazione della legge regionale 23.07.1999, n.14 per il settore del commercio) e i centri commerciali nei limiti stabiliti per la media struttura di vendita così specificate:
 - 1) Esercizi di vicinato: con superficie di vendita non superiore a mq 150;
 - 2) Medie strutture di vendita: con superficie di vendita per singole tipologie commerciali superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e comunque fino ad un massimo di mq 500,00 complessivi.
- 42.2 bis **Nel territorio comunale la previsione e la localizzazione delle attività di vendita al dettaglio dovrà essere conforme a quanto previsto dalla L.R. n. 14/1999, dal D.G.R. 18/12/2003 n. VII / 15716, dal D.G.R. 30/7/2003 n. VII/871 ed dal D.G.R. 18/12/2003 n. VII/15701 ed è consentita se rientrante nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita. Qualora le medie strutture di vendita risultino allocate in un unico comparto, la sommatoria delle superfici di vendita non dovrà essere superiore a 1500 mq. conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente.**
- 42.3 L'abitazione può essere di carattere permanente o temporaneo oltre che individuale o collettivo.

- 42.4 Le caratteristiche e le tipologie architettoniche degli edifici in tutto o in parte destinati agli usi non abitativi ammessi devono essere omogenee a quelle tipicamente residenziali della zona in cui sorgono, e la cui superficie destinata a tali usi che non può eccedere il 40% in termini di S.l.p. la superficie complessiva oggetto di intervento urbanistico o edilizio, salvo diversa prescrizione d'intervento della zona territoriale omogenea; ad eccezione dei fabbricati con le seguenti destinazioni: uffici postali, poliambulatori pubblici e/o di uso pubblico, alberghi, banche per i quali è ammessa la possibilità di utilizzare l'intera S.l.p. per un uso diverso dalla residenza previo convenzionamento per la dotazione delle aree a standards così come previsto dall'art. 8 delle presenti N.T.A.
- 42.5 Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e di installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 42.6 Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte, fuori dal perimetro del fabbricato. Per quanto concerne le distanze potranno essere posizionate fino al confine di proprietà; mentre dalle strade dovranno rispettare una distanza di m 2,00 dal ciglio strada, nel caso la stessa abbia già il calibro previsto dal P.R.G. Qualora il P.R.G. preveda un allargamento stradale la distanza da mantenersi sarà sempre di m 2.00 dalla previsione. E' obbligatoria la formazione di tappeti erbosi e cespugliati superiormente al solaio di copertura dei box con una altezza minima di terreno vegetale di cm 30. La superficie complessiva occupata del sottosuolo da edifici, da autorimesse e altre pertinenze, accessori e impianti tecnologici delle abitazioni non deve superare il 70% della superficie fondiaria di pertinenza.
- 42.6bis La realizzazione e la progettazione degli interventi insistenti su aree di cui all'art. 62 delle N.T.A del PTCP dovranno essere orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione di frangia degli insediamenti; inoltre detta progettazione dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, attraverso la creazione di impianti arborei ed arbustivi posti in adiacenza al territorio agricolo. Nelle aree di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere concentrate il più possibile a ridosso dei nuclei già urbanizzati, in modo da consentire una minore occupazione di suolo possibile.
- 42.7 Per ogni zona territoriale omogenea a destinazione residenziale sono indicate le caratteristiche di massima edificabilità con i seguenti criteri:

42.8 Zone di completamento

- 42.8.1 Il rapporto tra le eventuali destinazioni ammesse di cui al punto 2, art. 42, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato in modo tale da preservare la peculiarità connotativa delle Zone, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale; la destinazione residenziale deve essere prevalente rispetto a tutte le altre destinazioni nei termini di slp e pertanto non potrà essere inferiore al 60% tranne per i casi previsti dall'art 42.4.
- 42.8.2 L'insediamento delle attività compatibili di cui all'art. 42.2, quando consentito dalla norma di zona, deve comunque essere eventualmente previsto nel rispetto dei valori urbanistici architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegianti aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuti dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto, (Piano Attuativo) di riqualificazione.
- 42.8.3 Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente all' art. 42.2 lettere a), b), c), g) punto 1 (esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 150.00), con riferimento alle modalità di calcolo previste dall'art.8, deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 75% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto pubblico unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 70% a parcheggio, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89.
- 42.8.4 In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto 42.8.3, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare, a mezzo di Atto pubblico unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a motivato giudizio dell'Amministrazione Comunale, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire nonché al valore delle opere di urbanizzazione da realizzare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre al soggetto attuatore in sostituzione del versamento delle somme di monetizzazione, l'esecuzione di interventi previsti dal "Piano dei Servizi" eventualmente anche come stralcio funzionale o come lotto di un più ampio intervento, od in concorso con le risorse pubbliche così come previsto dall'art.8 delle presenti N.T.A.
- 42.8.5 Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente art. 42.2, lettere d), e), deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 10% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad

aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89.

42.8.6 In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui all'articolo 42.8.5, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a motivato giudizio dell'Amministrazione Comunale, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire nonché al valore delle opere di urbanizzazione da realizzare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre al soggetto attuatore in sostituzione del versamento delle somme di monetizzazione, l'esecuzione di interventi previsti dal "Piano dei Servizi" eventualmente anche come stralcio funzionale o come lotto di un più ampio intervento, od in concorso con le risorse pubbliche così come previsto dall'art.8 delle presenti N.T.A.

42.9 Zone soggette a Piano attuativo

42.9.1 Il rapporto tra le eventuali destinazioni di cui al precedente art.42.2, gli spazi di Piano attuativo ed il contesto urbano, dovrà essere calibrato in modo tale da integrare i caratteri delle zone circostanti evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario commerciale:

42.9.2 Nei Piani attuativi, quando consentito dalla norma di zona, con la presenza di destinazioni e attività di cui all'art.42.2 deve essere sempre predisposto lo studio adeguato, in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in grandi aree, degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli di sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; l'individuazione dei posti auto, prevalentemente interrati; l'individuazione dei parcheggi a raso e dotati di opportune alberature.

42.9.3 Nei Piani attuativi, quando consentito dalla norma di zona, con la presenza di destinazioni e attività di cui all'art.42.2, la proposta progettuale dovrà fornire, attraverso adeguata documentazione, la qualità dell'intervento in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento alle specifiche zone urbanistiche circostanti, relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili.

- 42.9.4 Nei Piani attuativi, quando consentito dalle norme di zona, con la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui all'art.42.2 con esclusione della lettera g) punto 2, deve essere reperita in modo adeguato, e destinata una superficie a standard pari al 75% delle superfici lorde di pavimento, come indicato all'art. 8.9, lettera D), ferma restando la quantità minima di standards localizzata nelle tavole di zonizzazione del Piano Regolatore Generale.
- 42.9.5 Nei Piani attuativi, quando consentito dalla norma di zona, con la presenza di destinazioni e attività di cui all'art.42.2 lettere b), c), g), al fine di favorire la riqualificazione urbana e ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, quando riconosciute come tali dall'Amministrazione, è prescritta la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati ad eventuale scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 60/1977.
- 42.9.6 In tutte le zone residenziali non sono compatibili con la residenza, e pertanto sono esclusi gli insediamenti aventi le seguenti funzioni ed attività:
- a) industriali;
 - b) artigianali con S.l.p. maggiore di mq 300;
 - c) i cinematografi, le discoteche, i teatri, i clubs privati, attività di intrattenimento e svago, night clubs, call center, pubblici esercizi (bar) con S.l.p. maggiore di mq 150;
 - d) le stalle;
 - e) i macelli;
 - f) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale della zona e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene, di Polizia Rurale, Urbana ed Ambientale.
- 42.9.7 Nelle zone residenziali esistenti possono essere tollerati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.R.G., fatta comunque salva la osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.
- 42.9.8 Le stalle e fabbricati rurali esistenti nelle zone residenziali alla data di deliberazione consiliare di adozione del P.R.G., sentito l'Ufficio di Igiene pubblica e ambientale della Azienda Sanitaria

Locale, vengono trasferite in zona rurale secondo tempi e modalità che il Consiglio Comunale stabilirà con specifica deliberazione di programma. E' comunque fatta salva, nelle more del trasferimento, la osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

42.9.9 Per le zone urbanistiche successivamente indicate sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse con la residenza.

42.10 La tipologia edilizia per le diverse zone territoriali omogenee residenziali è stabilita come segue:

- 1) Zona A: tipologie coerenti per la salvaguardia dei valori architettonici – ambientali secondo le categorie di intervento indicate dal P.R.G. e dai piani attuativi;
- 2) Zona B: tipologie coerenti con la salvaguardia dei valori ambientali esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e sostituzione; tipologie della costruzione “aperta” attuata con edifici isolati o con edifici a blocco lineare continuo nel caso di interventi di completamento, su lotti singoli o aggregati;
- 3) Zona C: sono ammesse tutte le correnti tipologie edilizie, che saranno definite dal piano attuativo.

42.11 Nei nuovi fabbricati destinati alla permanenza di persone devono essere previste modalità e criteri tecnici costruttivi tali da eliminare o mitigare l'esposizione al rischio del gas Radon.

ART. 43 - ZONA A1- CENTRO STORICO

43.1 E' individuata nella tavola di Azzonamento con apposito segno grafico.

In tale zona sono previsti i seguenti interventi:

43.2 INTERVENTO PREVENTIVO

43.2.1 E' obbligatorio per gli edifici o complessi di edifici individuati nella tavola n. 14 può essere di iniziativa comunale o privata.

I piani d'intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167;
- b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05.08.1978 n. 457.

43.2.2 I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- a) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 05.08.1978 n. 457.

43.2.3 I Piani di intervento preventivo sono riferiti ai comparti così come individuati nelle tavole di P.R.G., salvo rettifiche che si rendessero indispensabili per adeguarsi al frazionamento della proprietà.

43.2.4 Nel caso di procedura mediante formazione di Piano Attuativo, il progetto deve essere corredato di:

- a) Estratti di P.R.G. - Estratto Fotogrammetrico - Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- b) Rilievo planimetrico dello stato di fatto con riferimento ai confini del comparto, indicazione delle alberature esistenti e loro dimensioni;
- c) Rilievo dello stato di fatto dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- d) Rilievo dello stato di fatto dei fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- e) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato di fatto;
- f) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- g) Analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);
- h) Particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- i) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
- j) Indagine sulla destinazione d'uso esistente (scala 1:200);
- k) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard comprese le sistemazioni del verde;
- l) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);
- m) Schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- n) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del Piano di Recupero; nonché verifica delle dotazioni di standards e dei parcheggi privati.
- o) Planimetria generale con l'individuazione dello schema fognario relativo allo smaltimento delle acque nere, di prima pioggia e meteoriche;
- p) Relazione illustrativa, con analisi storico ambientale, delle strutture, l'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
- q) Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;

- r) Norme d'attuazione del comparto;
- s) Schema di convenzione;
- t) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

43.3 INTERVENTO DIRETTO

43.3.1 Nella Tavola n. 14 sono individuati gli edifici o complessi di edifici per i quali e' previsto l'intervento diretto ed il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato al rispetto delle presenti Norme e di ogni altra previsione in virtù di disposizioni di legge anche non citate.

43.3.2 Per ogni edificio, il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto, in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100, compiutamente quotati;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al rilievo botanico di alberature esistenti - scala 1:200 o inferiore se richiesto;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati, e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere, nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e del verde;
- g) relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc., nonché la precisazione puntuale dei materiali impiegati;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L. 13/89 - L.R. 6/89 - L. 104/92 - L. 46/90) e dal Regolamento Locale d'Igiene.
- u) Planimetria generale con l'individuazione dello schema fognario relativo allo smaltimento delle acque nere, di prima pioggia e meteoriche;

43.4 DESTINAZIONE D'USO

- 43.4.1 La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.
- 43.4.2 Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono quelle previste all'art. 42.2, lettera a),b),d),e),f),g) punto 1 e 2 con superficie di vendita inferiore a mq 250,00 salvo prescrizioni specifiche di Piano di Recupero;
- 43.4.3 In caso di attività preesistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito un ampliamento pari al 30% della slp preesistente in deroga a quanto stabilito al punto 43.4.2.;
- 43.4.4 Per le nuove destinazioni ammesse devono essere reperiti adeguati spazi a standards così come previsto all'art. 42.8.3, 42.8.5; la dotazione di aree a parcheggio non potrà essere in alcun caso monetizzata è consentito previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale la realizzazione la dotazione al parcheggio in aree;
Tutte le attività dovranno avere il prescritto "Nulla Osta di Esercizio".
- 43.4.5 Nei casi di intervento diretto, le destinazioni d'uso esistenti, con esclusione di quelle rurali e/o agricole, possono essere mantenute; qualora venissero modificate, devono rispettare quanto previsto dalle presenti norme.
- 43.4.6 La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto, comunque la destinazione diversa da residenza deve essere contenuta nella misura del 35% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto, così come previsto dall'art. 42.4.
- 43.4.7 Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico.

43.5 DENSITA' EDILIZIA

- 43.5.1 Sia nel caso di interventi assoggettati a Piano Attuativo che a Permesso di Costruire singolo o Denuncia di Inizio Attività, non potranno essere realizzati aumenti di volume, se non quelli relativi ai sopralzi nella misura consentita dalle vigenti disposizioni di legge, in deroga alle presenti norme.
- 43.5.2 Nel caso di intervento edilizio di ristrutturazione sui fabbricati principali, le superfetazioni, non classificate grado 8, (baracche di materiali vari) dovranno essere demolite e nel caso siano state autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della

loro volumetria nel rispetto dalle distanze dai confini fabbricati e dalle strade di cui agli art. 25 – 26 – 29, in maniera tale da configurarsi, comunque, un recupero ambientale del centro storico.

- 43.5.3 L'intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Centro Storico ed armonizzarsi con il fabbricato principale e dovrà essere accorpato allo stesso, salvo deroga autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito in merito il parere della Giunta Comunale.
- 43.5.4 Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 43.5.5 I portici antistanti locali, in edifici a corpo doppio o triplo, dovranno essere conservati al piano terra e potranno invece essere chiusi ai piani superiori con tamponamenti arretrati dal filo esterno della facciata, in modo che rimanga la traccia della struttura originaria, quale lettura di memoria storica, salvo quanto prescritto dai singoli gradi d'intervento.
- 43.5.6 Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.
- 43.5.7 Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, dovranno essere rispettate le distanze di m 5.00 dai confini di proprietà e di m 10.00 tra i fabbricati, misurati a squadro ed a raggio, quando anche una sola delle due pareti è finestrata; nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti sia maggiore di m10.00, la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.
- 43.5.8 Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a m 2.70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle Norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti N.T.A., con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo la deroga all'organismo competente, nelle forme di legge previste, purchè tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene, **purchè l'intervento comporti un obiettivo miglioramento igienico sanitario rispetto alla situazione esistente.**
- 43.5.9 Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non rientra nei conteggi volumetrici.

43.5.10 E' possibile realizzare soppalchi purché gli stessi non occupino più di 1/3 della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme del vigente Regolamento d'Igiene anche in relazione all'altezza che dovrà essere proporzionalmente incrementata.

43.6 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

43.6.1 In occasione di interventi di ristrutturazione edilizia, dovrà, per quanto possibile, in relazione alla tipologia del fabbricato essere reperita una superficie da adibire a parcheggio privato in ragione di 1 mq ogni 10 mc di edificio da ristrutturare.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità, il concessionario dovrà pagare all'Amministrazione Comunale, un corrispettivo pari al valore di due posti auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio ed un posto auto ogni 100mq destinati ad attività di cui all'art. 42.2 lettere b), d), e), g) punto 1.

I valori di cui sopra saranno fissati con apposito provvedimento dal Responsabile del Servizio, sentito il parere della Giunta Comunale.

43.6.2 L'accesso ai boxes ed autorimesse dovrà comunque avvenire dal cortile o giardino interno, mai direttamente dal fronte verso strada, salvo che ciò non sia assolutamente possibile trattandosi di edifici privi di pertinenze scoperte; in questo caso sarà comunque consentito un unico accesso carraio.

43.6.3 E' consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora che:

- a) le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- b) non vengano manomesse le alberature esistenti di pregio o di notevole consistenza;
- c) gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- d) eventuali scivoli dovranno essere costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi, in maniera tale da rispettare le caratteristiche architettoniche dei fabbricati.

43.6.4 Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrato sotto aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento; non è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra.

43.6.5 Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

43.7 TIPI ARCHITETTONICI

43.7.1 Tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione. A tale scopo dovranno essere rispettate rigorosamente le seguenti prescrizioni ed i seguenti tipi architettonici:

a) VOLTE E SOLAI

- ❑ Le volte esistenti dovranno essere mantenute: dove ammesso dal grado di intervento, la formazione di collegamenti verticali o aperture che interferiscano con la volta, dovrà essere realizzata in modo da risultare coerente con i caratteri figurativi ed il comportamento statico della volta stessa;
- ❑ Ove necessita la sostituzione di solai originariamente in legno, questi dovrà avvenire prevalentemente impiegando tipologie strutturali analoghe (solai in legno tradizionale o lamellare) o compatibili (solai in legno con soletta collaborante).

b) INTERVENTI SULLE SUPERFICI MURARIE DI FACCIATA

- ❑ Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a civile con intonaco a base di calce. Negli edifici rurali e nei corpi rustici è preferibile l'intonaco a raso pietra o l'intonaco grezzo (a granulometria grossa);
- ❑ Intervenendo su murature esistenti si deve evitare di lasciare a vista brani di muratura in pietra, pietre angolari, ecc salvo presenza di elementi decorativi di particolare pregio e salvo per gli edifici realizzati con conci regolari apprestati per rimanere faccia a vista;
- ❑ L'intonaco a base di calce è solitamente applicato a tre strati: il rinzaffo, l'intonaco rustico e la rasatura a civile. Per l'ultimo strato sono proponibili i seguenti tipi di finitura:
 - intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, cocchio pesto);
 - intonaco con tinteggiatura a calce;
 - intonaco con tinteggiatura ai silicati;
 - l'intonaco bugnato dove preesistente o coerente con i caratteri dell'edificio;
- ❑ L'intonaco di sottofondo deve essere ben stagionato, stabile, privo di fessurazioni e cavillature ed applicato utilizzando tutti i provvedimenti necessari per evitare fessurazioni, quali reti metalliche o in materiale plastico e rivestimento (rincocciatura) con laterizio delle parti in calcestruzzo;
- ❑ Le decorazioni a bugne, le decorazioni pittoriche o a graffito nonché le altre lavorazioni particolari di intonaci

di facciate e/o di sottogronde esistenti devono essere conservate e/o ripristinate;

- Gli interventi su murature esistenti in pietrame a vista di cui non sia prevista l'intonacatura a civile devono limitarsi a pulizia, consolidamento, riparazione, sigillatura da eseguirsi con malte a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento;
- Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:
 - intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc;
 - rivestimenti in lastre di pietra naturale e artificiale salvo quanto ammesso per le zoccolature;
 - mattoni paramano, rivestimenti in piastrelle in ceramica, gres, clinker, ecc;
 - rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;

c) MATERIALI LAPIDEI

- Il materiale lapideo da impiegare per la realizzazione dei nuovi manufatti o per la sostituzione di manufatti esistenti è la pietra arenaria di colore grigio (pietra di Sarnico o simile) il conglomerato (ceppo di Brembo o simile) o il ciottolo fluviale, in rapporto alla posizione ed alla tipologia del manufatto oggetto di intervento;
- Le superfici lapidee potranno avere la finitura spuntata od a spacco o finitura a piano di sega o bocciardata, con divieto di finiture lucidate;
- Per la realizzazione di soglie e di parti soggette ad usura per calpestio può essere ammesso, in coerenza con i caratteri e la qualità dell'edificio su cui si interviene, l'impiego di graniti e serizzi purchè con finitura spuntata o bocciardata, con divieto di superfici lucidate;
- E' da evitare l'impiego di elementi lapidei di spessore limitato per la formazione di spalle ed architravi di aperture: qualora si intendano realizzare spalle ed architravi in pietra è prescritta una sezione minima di cm 15x15, salvo quando esistenti nel fabbricato contorni originari di differenti sezioni;
- I davanzali e le soglie dovranno avere uno spessore minimo di cm 6;
- E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali di facciate o di parti di esse, salvo la formazione di zoccolature come precedentemente specificato;

d) ZOCOLATURE

- La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore di fondo della facciata;
- E' ammessa, se coerente con i caratteri dell'edificio, la zoccolatura in pietra, in corsi regolari ed in lastre squadrate, nel rispetto dei materiali e delle lavorazioni

indicate nei commi precedenti. Non è consentita la posa ad opus incertum;

- Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e coordinata alle unità edilizie confinanti;

e) IMPIANTI TECNOLOGICI

- I contatori del gas e dell'energia elettrica, solitamente ubicati in facciata, devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni;
- Dove ciò non sia possibile essi devono essere integrati nella facciata rispettandone i caratteri compositivi e adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo;
- A tal fine si devono impiegare sportelli in acciaio zincato con rete adatta ad essere intonacata come la facciata; ove non sia possibile tale intervento, gli sportelli metallici dovranno avere superficie piana da verniciare con lo stesso colore della facciata o dello zoccolo evitando superfici a vista zincate, in metallo lucido, in materia plastica, reti, grigliati, ecc;
- In presenza di apparati murari significativi sono da evitare soluzioni di incasso degli impianti tecnologici che vadano a compromettere, con la realizzazione di consistenti scassi, la solidità e la continuità delle murature portanti, la trama muraria e la tessitura della superficie: in tal caso è preferibile operare mantenendo gli impianti a vista, ubicandoli in posizione di ridotta visibilità e disponendoli in modo ordinato e coerente con i caratteri compositivi della facciata, considerandoli quindi come elemento che a tutti gli effetti entra nella composizione della facciata;

f) FINESTRE: VANI E DAVANZALI

- Negli edifici tradizionali le finestre presentano in genere disegno regolare con aperture rettangolari con rapporto 1/1,5 o maggiore in altezza o, più raramente, quadrate;
- Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare;
- Nei casi dove è ammessa la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti, dovranno di norma essere rispettate le proporzioni tipiche di quelle esistenti evitando comunque larghezze superiori a cm. 1.20 misurati sul vano murario netto, salvo dimostrate situazioni originari o contestuali differenti;

- ❑ Le spalle e le architravi delle nuove aperture dovranno essere finite con intonaco o con materiale lapideo congruente alla tipologia del fabbricato;
- ❑ Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con colore della facciata evitando in ogni caso griglie in metallo lucidato;

g) INFERRIATE

- ❑ Le inferriate sulle finestre devono essere posizionate all'interno del vano ed avere disegno di forma tradizionale;
- ❑ Sono vietate inferriate realizzate con metalli lucidati o lasciati a vista;

h) SERRAMENTI

- ❑ I serramenti dovranno essere realizzati in legno;
- ❑ Per l'oscuramento è ammesso l'impiego di persiane esterne ad anta in legno a stecche o di antoni in legno di disegno tradizionale;
- ❑ E' da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre con originariamente serramenti a due ante; è vietato l'utilizzo di blocchi che integrano il serramento con la persiana o l'antone;
- ❑ I serramenti devono essere verniciati con colori coprenti uguali per tutti i piani dell'edificio: è ammesso l'impiego di legno a vista, qualora tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno;
- ❑ E' ammesso l'impiego di serramenti in profilati metallici preverniciati o materiali plastici, previa campionatura da sottoporre a prescrizioni ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- ❑ Per l'oscuramento delle aperture ubicate in posizione dove l'apertura delle persiane o degli antoni interferisce con lo spazio pubblico, devono essere utilizzate ante cieche interne evitando l'uso di persiane scorrevoli o di tende alla veneziana esterne;

i) PORTE, PORTONI, INGRESSI

- ❑ Porte e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale, verniciati con colori coprenti;
- ❑ I portoni di grandi dimensioni devono essere realizzati in legno con doghe orizzontali di grandi dimensioni senza telai metallici a vista e con analoga verniciatura;
- ❑ E' ammesso l'impiego di legno a vista, qualora tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno;
- ❑ E' in ogni caso vietato l'impiego di serramenti in alluminio, materiali plastici, metallo lucidato, profili tubolari, ecc., mentre può essere ammesso, in casi particolari, l'impiego di serramenti in profilati di ferro verniciato;
- ❑ Le spalle, le architravi, gli archi ed ogni altro elemento tradizionale in pietra sono soggetti a vincolo di conservazione ed in ogni caso è vietata la loro rimozione o l'alterazione delle dimensioni originarie: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, dimensioni e lavorazioni delle superfici;
- ❑ I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno posizionati preferibilmente ad incasso sui portoni evitando per quanto possibile ogni sporgenza;
- ❑ E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc. nelle spalle in pietra delle aperture;

j) PORTICI, ANDRONI, LOGGIATI

- ❑ Dove ammesso dal grado di intervento, del Piano Regolatore Generale, i loggiati ed i portici possono essere chiusi, purchè la chiusura totale o parziale, consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria;

k) BALCONI

- ❑ I balconi e/o parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con prescritta eliminazione degli elementi in contrasto con le caratteristiche tipologiche del Centro Storico: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati e non recuperabili, utilizzando identiche forme e materiali;
- ❑ E' consentita la creazione di nuovi balconi unicamente sulle fronti interne dei fabbricati qualora permesso del Grado di intervento; i nuovi balconi dovranno armonizzarsi con la facciata esistente ed in ogni caso non dovranno risultare come corpi aggiunti;
- ❑ E' vietata la copertura o la chiusura dei balconi esistenti;

- ❑ E' in ogni caso vietato l'utilizzo di cemento armato a vista;
- ❑ I parapetti saranno realizzati con profilati in ferro semplici;
- ❑ Tutte le parti metalliche devono essere verniciate: non sono ammesse superfici zincate o metalliche a vista;
- ❑ E' vietata la formazione di parapetti ciechi o parzialmente ciechi in muratura o altro materiale, salvo il legno nelle forme tradizionali;
- ❑ E', inoltre, vietato l'utilizzo di profilati a L, T, U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali trasparenti, acciaio inox, alluminio, ed in genere tutti i materiali diversi dal legno e dal ferro verniciato;
- ❑ La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori, con i caratteri dell'edificio;
- ❑ Gli elementi di contenimento della pavimentazione devono essere realizzati con materiali lapidei conformi, per tipo e lavorazione, a quanto specificato per i davanzali e le soglie nell'articolo relativo, evitando superfici lucide o spessori limitati; non è altresì ammesso l'impiego di profilati od elementi metallici ad eccezione, dove non correttamente realizzabile in altro modo, della lamiera in rame;

l) SCALE ESTERNE

- ❑ E' consentita la creazione di scale esterne di collegamento con ballatoi esistenti ad un'unica rampa;
- ❑ E' vietata la formazione di nuove scale esterne a doppia rampa;
- ❑ E' ammesso il rifacimento delle scale in muratura purchè rampe e pianerottoli relativi alla prima rampa siano poggiati su murature e tutte le superfici, ad esclusione del gradino e dei pianerottoli, siano completamente intonacate con escluso l'impiego di cemento armato a vista;
- ❑ I gradini potranno essere realizzati con i materiali lapidei previsti per le soglie e i davanzali, con esclusione delle finiture lucide, o in cemento liscio;
- ❑ Nelle scale in muratura i parapetti saranno realizzati in ferro verniciato, in analogia a quanto indicato per i balconi;

m) COPERTURE DEGLI EDIFICI

- ❑ E' prescritto per tutti gli edifici il mantenimento delle esistenti falde e l'impiego di struttura in legno con manto di tegole a canale in laterizio(coppi), con l'esclusione di altri materiali o forme;
- ❑ E' raccomandato il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore;

- ❑ E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre metalliche (rame, zinco, piombo);
- ❑ La pendenza delle falde, sempre che non sia vincolata dal grado di intervento, non deve essere superiore al 35%;
- ❑ I comignoli e i torrini devono essere realizzati in muratura intonacata a civile come le facciate o essere di tipo prefabbricato con forma tipica della tradizione;
- ❑ Le dimensioni, le posizioni e le caratteristiche dei comignoli devono comunque esser coerenti con la tipologia dell'edificio e del tetto;
- ❑ Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato;
- ❑ In coerenza con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata tinteggiata con colori coprenti opachi e chiari;
- ❑ E' in ogni caso vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline");
- ❑ I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata ed avere sezione semicircolare; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda;
- ❑ E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le marterie plastiche, l'acciaio inox, ecc.;
- ❑ Dove ammessa dal grado d'intervento la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti e/o di terrazzi in falda sarà ammessa in misura non superiore ad 1/8 della superficie della falda stessa. I lucernari dovranno avere dimensioni massime non superiori a m 0.80 per 1.20; gli abbaini dovranno avere una sporgenza, misurata all'estradosso più alto, non superiore a m 1.20 ed una larghezza netta dell'apertura non superiore a m 0.90 ed essere posizionati in modo da ridurre la visibilità dagli spazi pubblici e da non compromettere vedute e quadri ambientali di particolare pregio.

n) VETRINE

- ❑ Dove ammesso dal grado di intervento, le nuove aperture per vetrine dovranno avere luci di dimensioni non superiori a m 3.00 x 3.00 fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti della facciata;
- ❑ I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, in ferro verniciato o con elementi lapidei di dimensione e materiali specificati nell'articolo relativo; è in ogni caso vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali diversi da quelli indicati, piastrelle di qualunque genere, metalli, legno, materie plastiche, ecc.;

- ❑ Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno;
- ❑ E' in ogni caso vietato l'impiego di cancelletti retrattili con maglie a pantografo;
- ❑ Le vetrine esistenti di interesse storico o ambientale sono soggette a vincolo di conservazione;
- ❑ Le tende, compatibilmente alle dimensioni delle vetrine, devono essere conformi per forma, materiali e colore per tutta l'unità edilizia;
- ❑ Nelle tende non è consentito l'uso dei materiali plastici ma esclusivamente quello della tela, sono inoltre vietate le forme non lineari a bauletto;
- ❑ Le tende esterne, sulla pubblica via, possono essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'aggetto massimo consentito è inferiore a cm 40 dalla dimensione del marciapiede, i lembi inferiori devono mantenersi ad almeno m 2.50 dal suolo e lateralmente non possono superare più di 15 cm dal filo della vetrina;

o) SEGNALETICA, INSEGNE, TARGHE

- ❑ I cartelli per la segnaletica stradale nel centro storico dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale;
- ❑ Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee e indicazioni dipinte o graffittate sulle murature evitando l'uso delle usuali targhe metalliche;
- ❑ All'interno del centro storico sono vietate le seguenti insegne e mezzi pubblicitari e di segnalazione:
 - le insegne di tipo auto illuminante;
 - le insegne con l'illuminazione anche esterna intermittente;
 - le insegne a messaggio variabile;
 - qualunque elemento che occulti, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale;
- ❑ sono consentiti i seguenti tipi di insegna:
 - insegne a bandiera di tipo opaco non autoilluminante, con superficie non superiore a mq 0.80 e poste ad una altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4.00 dal piano stradale;
 - insegne dipinte su facciata o a graffitto sull'intonaco;
 - pannelli in lamiera verniciata con scritte dipinte;
 - pannelli in lamiera, con scritte traforate illuminati dall'interno;
- ❑ le insegne possono essere ubicate in una delle seguenti posizioni:
 - all'interno della cornice della vetrina senza limiti di dimensione;

- entro i fili verticali dell'apertura della vetrina; in caso di apertura ad arco la sporgenza laterale non deve essere superiore a cm 15: tali insegne non potranno avere un'altezza maggiore di cm 45 misurati, in caso di apertura ad arco, in corrispondenza della chiave dell'arco;
- ❑ la sporgenza dell'insegna dal filo facciata non può superare i cm 10, salvo l'insegna a bandiera che comunque non può ostacolare il transito veicolare;
- ❑ E' ammessa l'apposizione di insegne dipinte sugli antoni di chiusura;
- ❑ Non è consentito, all'interno del centro storico, l'installazione esterna di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo, se non nel caso siano inseriti nella muratura del fabbricato;
- ❑ Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni e in genere qualunque attività devono essere non autoilluminata, realizzate in materiali lapidei, legno o metallo, con esclusione delle materie plastiche, dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox;
- ❑ Nel caso di presenza di più targhe, queste devono essere posizionate unitariamente nel rispetto della partitura della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico e ambientale;

p) PAVIMENTAZIONE DI CORTILI

- ❑ Le pavimentazioni devono preferibilmente essere realizzate in acciottolato, in lastre rettangolari di pietra spuntata;
- ❑ Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso e in materiali lapidei diversi da quelli indicati o comunque con finitura lucida;
- ❑ I chiusini e le caditoie dovranno essere realizzati in ghisa o pietra;

q) RECINZIONI

- ❑ E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi tipologicamente unitari;
- ❑ Dove ammesso o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui il piano Regolatore non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, con o senza muretto (alto comunque non più di 50 cm), realizzate con profilati semplici;
- ❑ E' escluso l'utilizzo di profilati metallici a L,U,T,Z, ecc., di elementi scatolati e tubolari, di reti o grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato;

- 43.7.2 Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala 1:20, riportanti particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.
- 43.7.3 E' vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.
- 43.7.4 I balconi esistenti qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche potranno essere demoliti e ricostruiti.
- 43.7.5 I nuovi balconi dovranno adeguarsi in maniera corretta con l'estetica dell'edificio e non dovranno in nessun modo risultare come appendici in contrasto con la tipologia del fabbricato, per cui nell'esecuzione dovranno essere adottati materiali e/o magisteri di tipo tradizionale; non sono comunque consentiti aggetti in cemento armato a vista.
- 43.7.6 Nelle falde di tetto, prospicienti i cortili interni ed in quelle non a vista dalla pubblica via potranno essere ricavate terrazze, adeguatamente inserite; dovrà essere comunque mantenuto l'allineamento di gronda esistente; il parapetto dovrà essere contenuto entro la falda del tetto.
- 43.7.7 All'interno dei cortili, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo, atte a delimitare tali proprietà; sono consentite unicamente cordonature a raso debitamente inserite nel contesto.
- 43.7.8 E' altresì vietata ogni costruzione di fabbricato accessorio di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio.
- 43.7.9 Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire di ristrutturazione, deve essere prevista la sistemazione delle pertinenze esterne con magisteri e materiali tipici e tradizionali secondo quanto prescritto ai commi precedenti.
- 43.7.10 Al momento del rilascio della licenza d'uso dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfettazioni di qualsiasi genere e nel caso autorizzate potrà essere concesso il recupero della loro volumetria così come previsto all'art.43.5.2.
- 43.7.11 Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe viarie, pozzi e fontane, ecc., sono vincolati alla conservazione in loco e dal restauro ed al ripristino.

- 43.7.12 Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ambientale, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, devono darne immediatamente avviso al Sindaco, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermo restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.
- 43.7.13 Nel caso di intervento di ristrutturazione le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o, comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia; qualora in vista, dovranno essere adottate soluzioni tali da prevedere il più possibile un mascheramento nel rispetto della funzione delle stesse.
- 43.7.14 Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.
- 43.7.15 Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato, dovranno comunque essere adottate soluzioni tali da prevedere il più possibile un mascheramento nel rispetto della funzione delle stesse.
- 43.7.16 Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici.
- 43.7.17 Le nuove cabine dei servizi tecnologici (energia elettrica, metano, ecc.) devono essere inserite nei corpi di fabbrica e/o interrate nelle aree di pertinenza in modo da armonizzarsi con l'ambiente.
- 43.7.18 Nel caso di interventi di ristrutturazioni le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca della sua costruzione.

43.8 OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DEL REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE

43.8.1 Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico – sanitarie ed edilizie.

43.9 DISCIPLINA AREE VERDI - ZONE RESIDENZIALI "A"

43.9.1 Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati e tutelati; il loro eventuale abbattimento, che dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, potrà avvenire solo per provati stati di necessità (fitopatologie incurabili, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) e andrà immediatamente integrata dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi secondo un progetto che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

43.10 GRADI DI INTERVENTO

Per ogni edificio o complesso di edifici compresi in ZONA A sono definite nella tavola n.14 le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento.

43.10.1.1 GRADO 1

43.10.1.2 Fermo restando il rispetto delle principali caratteristiche d'insieme dell'organismo edilizio sono ammessi interventi esterni ed interni nel rispetto e nella valorizzazione delle strutture, degli spazi interni originali e di tutti gli episodi di valore artistico – storico contestualmente alla eliminazione degli elementi contrastanti e privi di valore storico e/o ambientale.

43.10.1.3 Il rilascio del Permesso di Costruire o la richiesta di Denuncia di Inizio Attività sono subordinati alla formazione di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata e/o pubblica Piano di recupero ai sensi della L.N. 5 agosto 1978 n° 457 art.31 lettere a, b, c, d.

43.10.1.4 Gli edifici assoggettati a grado 1 fino all'approvazione dei Piani di Recupero non devono subire alcuna alterazione, saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interne ed esterne dell'edificio, così come definite dall'art.31 della Legge n. 457/78.

43.10.1.5 Qualora esistano comprovati motivi tali da pregiudicare la stesura del Piano di Recupero per gli immobili così definiti nella tavola n.14 a grado 1, previa richiesta da parte dei proprietari, è facoltà dell'Amministrazione Comunale (art.27 Legge 457/78) individuare un ambito da assoggettare a Piano attuativo più limitato rispetto all'intero comparto.

43.10.1.6 L'ambito minimo di intervento dovrà comunque riguardare un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che l'intervento si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

43.10.2.1 GRADO 2

43.10.2.2 Sono individuati entro la perimetrazione della zona "A" complessi di fabbricati in grave stato di fatiscenza e degrado con particolari carenze statiche e distributive, per i quali un positivo recupero può avvenire attraverso interventi di demolizione e ricostruzione ovvero di ristrutturazione integrale.

43.10.2.3 I comparti individuati con apposito segno grafico, nella tavola n.14, vengono assoggettati ad intervento urbanistico attuativo di Piano di Recupero ai sensi della Legge n° 457/78.

43.10.2.4 Negli interventi edilizi è prescritto il rispetto della morfologia complessiva originale, nonché l'uso dei materiali e dei magisteri esistenti nel "Centro Storico".

43.10.2.5 Gli edifici a grado di intervento n°2 fino all'approvazione dei Piani di Recupero non devono subire alcuna alterazione; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dall'art.31 della Legge n. 457/78.

43.10.2.6 Nella stesura del Piano Attuativo dovranno essere previsti standards nella misura di 26,5 mq/abitante, oltre la quota di parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati.

43.10.2.7 Lo standard pubblico per la parte commerciale e/o direzionale dovrà essere previsto nella misura pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico.

43.10.2.8 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano di Recupero concedere la monetizzazione degli standards pubblici.

43.10.3.1 GRADO 3

43.10.3.2 Trattasi di comparti assoggettati a Piano di Recupero in fase di attuazione.

43.10.3.3 Vengono confermati i Piani attuativi approvati, ai quali si rimanda per la definizione degli interventi e dei parametri urbanistici.

43.10.4.1. GRADO 4

43.10.4.2. Fermo restando il rispetto delle principali caratteristiche architettoniche d'insieme del fabbricato, sono consentite opere di ordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ai fini del risanamento igienico, statico e distributivo, anche con spostamento di solai intermedi e con la dotazione dei servizi ed impianti necessari, è pure ammessa la parziale demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali portanti, sempre che non rivestano particolari caratteristiche architettoniche.

43.10.4.1 Nell'ambito della ristrutturazione è consentito il cambiamento di destinazione d'uso nei limiti di quanto previsto dalle norme precedenti.

43.10.4.2 L'intervento edilizio si attua mediante rilascio di concessione singola.

43.10.4.3 Per opere di maggiore rilievo, come demolizione di corpi di fabbrica e lo spostamento dei volumi, è necessaria la formazione di Piani di Recupero ai sensi della L.N. 5 agosto 1978 n° 457 art. 28.

43.10.5.1 GRADO 5 – EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI

43.10.5.2 Trattasi di fabbricati nuovi e/o già ristrutturati per tali edifici è comunque ammessa la ristrutturazione edilizia.

43.10.5.3 Nel caso di richiesta di opere di ristrutturazione dovranno essere eliminati quegli elementi in contrasto con quanto prescritto dalle presenti norme.

43.10.5.4 Per gli edifici con tipologia architettonica totalmente estranea ai fabbricati in Centro Storico (condominii), nel caso di interventi di ristrutturazione si dovranno prevedere unicamente quelle opere di adeguamento che non stravolgano la tipologia del fabbricato.

43.10.6.1 GRADO 6

43.10.6.2 Trattasi di due fabbricati adibiti al culto.

43.10.6.3 Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché restauro conservativo.

43.10.6.4 Ai sensi della Legge n° 1089/39 il rilascio della Concessione edilizia è subordinato al preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

43.10.7.1 GRADO 7 – EDIFICI DA DEMOLIRE

43.10.7.2 Costruzioni accessorie soggette a demolizione perché in contrasto grave con l'ambiente.

43.10.7.3 Nel caso di interventi edilizi su fabbricati della medesima proprietà il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla demolizione delle parti soggette a grado 8.

43.10.7.4 Nel caso che tali manufatti siano stati regolarmente assentiti o condonati è possibile la loro ricostruzione con materiali e magisteri consoni alle caratteristiche del Centro Storico previa richiesta di nuovo Permesso di Costruire.

43.10.8.1 CONSERVAZIONE DELLE AREE LIBERE

43.10.8.2 La previsione di conservazione all'interno della zona "A" delle aree libere prevede l'inedificabilità.

43.10.8.3 Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ecc., ad eccezione di autorimesse interrato realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

43.10.8.4 Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

43.10.8.5 In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le precauzioni atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.

43.10.8.6 Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.

43.10.8.7 Prima del rilascio del certificato d'uso (ex licenza di abitabilità) dovranno essere ultimate le opere esterne.

43.10.9.1 CROLLI DI EDIFICI

43.10.9.2 In caso di crollo, totale o parziale, o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originario e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.

43.10.9.3 Nel corso dei lavori ad un edificio, al momento del crollo, totale o parziale dello stesso, dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge dando comunicazione immediata all'Ufficio Tecnico Comunale, sono consentite unicamente opere per la messa in sicurezza.

43.10.9.4 Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuta nuova concessione per le opere da realizzare, previa richiesta corredata da tutta la documentazione prevista dalla presente normativa.

43.10.10.1 MODALITA' DI INTERVENTO

43.10.10.2 INTERVENTO PREVENTIVO

43.10.10.3 Nella Tavola n. 14 sono individuati gli ambiti per i quali l'intervento edilizio si attua a mezzo intervento preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 e seguenti, legge 457/78) di iniziativa pubblica o privata.

43.10.10.4 Gli edifici, fino all'approvazione dei Piani di Recupero non devono subire alcuna alterazione volumetrica, saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78, senza cambiamenti di destinazione d'uso.

43.10.10.5 Qualora esistano comprovati motivi tali da pregiudicare la realizzazione degli interventi soggetti a "Piano di Recupero" per gli immobili così come perimetrati nel P.R.G., previa richiesta da parte dei proprietari, è facoltà dell'Amministrazione Comunale (art. 27 legge 457/78) individuare un ambito da assoggettare a "Piano di Recupero" più limitato rispetto all'intero comparto.

43.10.10.6 Con la definizione di tale ambito più limitato, l'Amministrazione Comunale potrà, se del caso, provvedere a riclassificare le modalità di intervento sui restanti fabbricati facenti parte del comparto originario.

43.10.10.7 L'ambito minimo di intervento dovrà comunque riguardare un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che l'intervento si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio ed urbano esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

43.10.10.8E' facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano di Recupero concedere la monetizzazione degli standards pubblici previsti dalle vigenti disposizioni di legge (26,50 mq/abitanti per la residenza - 75% della superficie lorda calpestabile per interventi di carattere commerciale e/o terziari).

43.10.10.9Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati ricadenti in comparti soggetti a piano urbanistico preventivo potrà essere chiesta con il Piano di Recupero la loro sistemazione in conformità ai tipi architettonici o il recupero volumetrico, in modo da ricreare un organismo edilizio più consono all'ambiente circostante.

43.10.11.1 INTERVENTI PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO

43.10.11.2Per tutti gli edifici non ricadenti in zona soggetta a Piano di Recupero è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, nel rispetto dei gradi di intervento individuati nella tavola n. 14.

43.10.11.3Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati, nel caso di intervento di ristrutturazione sul fabbricato principale potrà essere consentita la demolizione ed il recupero della volumetria in modo da ricreare un organismo edilizio più consono con l'ambiente circostante.

43.10.11.4Qualora dovessero essere recuperati con sagoma diversa da quella autorizzata dovranno essere rispettate le distanze di cui agli art. 25/26/29 delle presenti N.T.A.

43.10.12.1 PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI

43.10.12.2Per i gradi di intervento n.1-2-3-4 gli indici specifici massimi sono i seguenti:

- densità (Iz): volumetria esistente
- rapporto di copertura (Q): quello preesistente o previsto nel Piano di Recupero
- altezza (H): preesistente o prevista nel Piano di Recupero
- distanze dai confini e dalle strade:preesistenti o secondo le prescrizioni o allineamenti del Piano di Recupero.

43.10.12.3Per tutti i fabbricati inseriti nella perimetrazione della zona "A" è possibile trasformare in mansarda abitabile tutti i sottotetti che già avessero le seguenti caratteristiche:

- altezza all'intradosso del solaio di copertura mt. 2,10;
- altezza media in conformità a quanto previsto nel titolo 3° del regolamento di Igiene.

- 43.10.12.4 Per gli edifici soggetti a grado 4 è pure possibile elevare di 60 cm massimo, oltre l'altezza preesistente, l'imposta di gronda interna dei sopradetti fabbricati solo ed esclusivamente nel caso che con detto sopralzo si raggiunga l'altezza minima interna, misurata dall'ultima soletta preesistente, tale da permettere la realizzazione di locali abitabili; ciò a condizione che non venga alterata la gerarchia dei vuoti e dei pieni consolidata sulla facciata.
- 43.10.12.5 Quanto sopra viene consentito qualunque sia la distanza dai confini e dai fabbricati vicini nel caso di pareti non finestrate; nel caso di pareti finestrate, dovrà essere rispettata la distanza di mt. 10,00 da fabbricato a fabbricato misurata a squadra; non si terrà invece conto della distanza dalle strade e/o dalle aree pubbliche.

ART. 44 - ZONA B1 – RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO

- 44.1 E' individuata nella tavola di Azzonamento del P.R.G. con specifico contrassegno di zona .
- 44.2 Per i fabbricati esistenti sono ammissibili gli interventi di cui all'art.31 lettera a), b), c), d), della legge 457/78; sono altresì consentiti gli interventi di demolizione, di ricostruzione e di ampliamento sui fabbricati esistenti, la costruzione di nuovi fabbricati.
- 44.3 Nel caso di demolizione e di ricostruzione o di ampliamento di fabbricati esistenti o di costruzione di nuovi fabbricati non potranno essere superati i seguenti parametri planivolumetrici:
- | | |
|---|---------------------------|
| <u>densità (If) :</u> | 1.2 mc/mq |
| <u>rapporto di copertura (Qf):</u> | 1/3 |
| <u>altezza (H):</u> | 8,60 m |
| <u>distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade:</u> | vedi art. 25,26,29 |
| <u>parcheggi privati:</u> | 1 mq ogni 10 mc edificati |
- 44.4 Per le aree classificate in zona B1 di "contenimento allo stato di fatto" che risultano libere in conformità alla definizione di "Lotti liberi" di cui all'art.31 delle presenti N.T.A. è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nei limiti di quanto previsto al precedente comma 44.3.
- 44.5 La destinazione d'uso per i fabbricati è quella prevista dall'art.42.1, 42.2 lettere a), f) sono tollerate le destinazioni in contrasto preesistenti.
- 44.6 Per gli edifici classificati in zona B1 di "Contenimento allo Stato di Fatto", e aventi numero di piani fuori terra fino a due, è possibile una tantum, sopralzare elevando fino a cm 80

massimo l'altezza della radice interna di sottotetto esistente, (imposta di gronda) modificando anche la sagoma del tetto (ad es. da padiglione a capanna), purchè con detto sopralzo si raggiungano altezze interne, previste dalla L.R. n° 15/96, tali da permettere la richiesta di trasformazione in locali con destinazione residenziale. Il sopralzo è consentito qualunque sia la distanza dai fabbricati vicini, dai confini, dalle strade o aree pubbliche esistenti e/o previste dal P.R.G.

- 44.7 Per i fabbricati ad un solo piano abitabile esistenti alla data di adozione delle presenti norme, classificati in zona B1 di "Contenimento allo Stato di Fatto", è ammessa la possibilità di sopralzo per ricavare un secondo piano abitabile anche nel caso di distacchi minimi intercorrenti tra edifici inferiori a m. 10,00 e nel caso di distanze minime dai confini inferiori a m. 5,00.
- 44.8 Per piani fuori terra si intendono quei piani che, alla data di adozione delle presenti norme, sono destinati in toto od in parte ad abitazione; vengono esclusi dal conteggio i piani con funzioni complementari alla residenza interrati, seminterrati o emergenti la quota di spiccato (art. 21 N.T.A.) fino ad un massimo di m 2.50, misurati all'intradosso del solaio.

ART. 45 - ZONA B2 – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA

- 45.1 E' individuata nella tavola di Azzonamento del P.R.G. con specifico contrassegno di zona.
- 45.2 La destinazione d'uso è quella specificata dai precedenti artt.42.1,42.2 lettere a),f).
- 45.3 Gli indici di edificabilità massimi sono riportati, per ogni intervento, nella tavola di azzonamento del P.R.G.
- 45.4 Distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade; vedi artt. 25, 26, 29.
- 45.5 Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.
- 45.6 Il volume indicato nella tavola di azzonamento è da considerarsi in aggiunta rispetto alle volumetrie esistenti nel medesimo lotto, o nel caso di lotto libero è la volumetria massima realizzabile.
- 45.7 Relativamente al lotto individuato sulla tavola di azzonamento come B2/1 il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esecuzione delle opere di completamento della strada di P.R.G. localizzata sul confine sud del lotto fino all'innesto con la via Galileo Galilei nonché all'esecuzione del parcheggio individuato sul confine sud del medesimo lotto.
- 45.8 Relativamente al lotto individuato sulla tavola di azzonamento sulla tavola B2/5 il rilascio del permesso di costruire dovrà prevedere l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- allargamento della via Galilei dall'incrocio con la via Vallochere fino all'immissione della strada di P.R.G. del Piano di Lottizzazione V.D.2, ed esecuzione del parcheggio pubblico localizzato in fregio alla medesima strada.

ART. 46 – ZONA C1 – RESIDENZIALE ESTENSIVA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE AUTORIZZATO, APPROVATO O ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

- 46.1 Il P.R.G. individua le zone omogenee interessate da Piani Attuativi tuttora in fase di realizzazione.
- 46.2 Il P.R.G. conferma le previsioni morfologiche funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piani Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni in Atto Pubblico.
- 46.3 Alla data di scadenza del Piano di Lottizzazione confermato dal P.R.G. e nel caso in cui sia stato provveduto alla realizzazione di tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione relativa al P.L. e di cui all'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, circa la cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione e il soddisfacimento degli impegni di convenzione e per contro non siano state completate le edificazioni delle volumetrie previste dal P.L., i lotti residui non edificati manterranno la possibilità di edificazione attribuita in sede di convenzionamento del Piano Attuativo.
- 46.4 Qualora siano scaduti i termini di validità della lottizzazione, senza che siano stati ottemperati in tutto o in parte gli obblighi di convenzione, il rilascio del Permesso di Costruire sui lotti residui, non ancora edificati, è subordinato alla realizzazione di tutti gli adempimenti previsti, nonché alla cessione di tutte le aree a standards all'Amministrazione Comunale e di tutte le opere di urbanizzazione, previo collaudo da parte di un tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale.
- 46.5 La destinazione d'uso è quella specificata dai precedenti artt.42.1 e 42.2 lettere a), b), c), d), e), f), g) punto 1.
- 46.6 Qualora in sede di Piano Attuativo non sia stata prevista alcuna cessione di aree a standards per le destinazioni c,d,e,g punto 1, in sede di rilascio di Permesso di Costruire dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 8 nonché art. 42.9 delle presenti N.T.A.
- 46.7 **Relativamente al comparto identificato sulla tavola di azionamento come VD2 gli indici planivolumetrici massimi sono i seguenti:**

<u>volume max:</u>	25026,00	mc
<u>rapporto di copertura (Qf):</u>	40%	
<u>altezza (H):</u>	8.60	mt

Il PRG conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che i contenuti della convenzione sottoscritta in atto pubblico.

ART. 47 - ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

- 47.1 E' individuata nella tavola di Azzonamento del P.R.G. con specifico contrassegno di zona.
- 47.2 Comprende le aree di nuova espansione soggette a preventivo P.L. di cui all'art.4.
- 47.3 La destinazione d'uso è quella specificata dai precedenti artt.42.1 e 42.2 lettere a), b), c.1), c.2), d), e), f), g) punto 1.
- 47.4 In sede di Piano Attuativo dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 42.9 in relazione alla previsione di standards urbanistici inerenti le destinazioni di cui art. 42.2 oltre quanto previsto all'art. 8 delle presenti N.T.A.
- 47.5 Gli indici di edificabilità massimi sono riportati, per ogni intervento, nella tavola di azzonamento del P.R.G.
- 47.6 Distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade: vedi artt. 25, 26, 29.
- 47.7 Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.
- 47.8 Relativamente al PA1 la volumetria massima edificabile risulta di mc 30.000; in sede di redazione del Piano Attuativo mc 5.000 dovranno essere vincolati per un periodo di tre anni dall'approvazione definitiva dello stesso, per la realizzazione di edilizia residenziale ad "impatto ambientale zero".
- 47.9 Relativamente al PA 3 gli indici planivolumetrici massimi sono i seguenti:
- | | | |
|---|---------------------------|-------|
| <u>volume max (If) :</u> | 2974 | mc/mq |
| <u>rapporto di copertura (Qt):</u> | 40% | |
| <u>altezza (H):</u> | 8.60 | mt |
| <u>distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade:</u> | vedi art. 25,26,29 | |
| <u>parcheggi privati:</u> | 1 mq ogni 10 mc edificati | |

ART. 48 - ZONA C3 – RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- 48.1 E' individuata nella tavola di Azzonamento del P.R.G. con specifico contrassegno di zona.

- 48.2 Comprende un'area localizzata a nord dell'abitato il cui intervento è definito confinante sulla tavola n.10 di P.R.G. alla quale si demanda sia per quanto concerne le destinazioni delle aree che i parametri planivolumetrici.
- 48.3 La destinazione d'uso è quella specificata dai precedenti artt.42.1 e 42.2 lettere a), b), f); è consentita altresì la realizzazione di un fabbricato destinato a biblioteca, sala lettura, deposito, locali per traduzioni testi, avente superficie lorda di pavimento di massimi 750,00 mq., nonché un ulteriore edificio a destinazione " Hospice" per l'assistenza di anziani e malati terminali avente superficie lorda di pavimento massima di mq. 500,00.
Sono vietate destinazioni a carattere commerciale, terziarie e produttive.

CAPO VI – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 49 – DESTINAZIONI D'USO E NORME GENERALI

- 49.1 Le zone produttive sono destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature per le attività produttive di carattere industriale e artigianale, nonché di servizio a queste, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.
- 49.2 In tali zone possono inoltre essere insediate:
- servizi e attrezzature per gli addetti;
 - ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie che, ancorchè autonome rispetto ai singoli insediamenti produttivi, si pongano ad integrazione dell'ambito urbano connotato dalla funzione produttiva;
 - attività per deposito e stoccaggio ;
 - punti vendita al dettaglio afferenti le attività produttive insediate e servizi terziari vari, con reperimento obbligatorio delle aree da adibirsi ad uso pubblico, nelle misure previste dall'art.22 della L.R. 51/75 come modificato dall'art.6 delle legge regionale 15.01.2001, n.15, limitatamente ad una superficie massima di vendita di mq.300,00;
 - le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - attività ricettive, le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i locali di divertimento e svago che non producano emissioni acustiche al di fuori dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica per ogni singola zona moleste ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - le attività di servizio alla viabilità;

- 49.3 E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 49.4 In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a mq. 300 per insediamenti produttivi aventi SIp fino a mq. 1500, e nella misura ulteriore del 20% della SIp per gli insediamenti aventi SIp oltre mq. 1500, e comunque con il limite massimo di mq. 500.
- 49.5 La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 49.6 Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della SIp totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, afferenti all'attività principale con un limite massimo di superficie di vendita di mq. 300,00.
- 49.7 Al di fuori delle zone produttive di P.R.G. non è consentita alcuna nuova installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e dello artigianato di produzione.
- 49.8 Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, a giudizi del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L., per quanto concerne gli aspetti di salubrità dei luoghi di lavoro a giudizio dell'A.R.P.A. un sufficiente grado di salubrità dell'aria.
- 49.9 Gli impianti soggetti alle disposizioni stabilite dal D.P.R. n. 203/1988 in materia di qualità dell'aria, prima della loro realizzazione dovranno acquisire le prescritte Autorizzazioni Regionali Preventive; le relative domande di Concessione Edilizia dovranno essere pertanto corredate dalla copia della domanda di autorizzazione inoltrata agli Organismi competenti.
- 49.10 Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in corpi d'acqua superficiale o in fognature pubbliche in modo conforme alle disposizioni di legge **Vigente**, sentito l'Ente gestore della Pubblica Fognatura.
- 49.11 Nelle zone servite da pubblica fognatura, le acque di scarico civili, industriali e meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge.

- 49.12 L'Autorità competente per il controllo (D.Lgs 152/99 e L.R. 62/85) potrà prescrivere l'installazione di strumenti di controllo analitico in continuo, per scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica.
- 49.13 Ai fini applicativi si farà riferimento alle CLASSI DI SCARICHI IN RELAZIONE ALLA LORO PERICOLOSITA', come individuate con Delibera della Giunta Regionale n. 22876 del 03.07.1987 e successive modifiche ed integrazioni.
- 49.14 Nelle zone non servite da pubblica fognatura, lo scarico delle acque industriali dei nuovi insediamenti in corpi idrici superficiali destinati ad uso irriguo, oltre a rispettare i limiti di accettabilità stabiliti per legge, non dovrà danneggiare le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche dei medesimi corpi idrici.
- 49.15 Nelle zone servite da Pubblica Fognatura non potranno essere attivati nuovi impianti produttivi (industriali e/o commerciali) in assenza di adeguate reti fognarie che garantiscano l'allontanamento dei reflui nel rispetto della Normativa vigente, nonché siano completate tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- 49.16 Gli impianti industriali e dello artigianato di produzione, costruiti e funzionanti fuori dalla zona produttiva di P.R.G. alla data della delibera consiliare di adozione di questo, possono essere tollerati, purchè risultino regolarmente autorizzati e dimostrino di avere adottato accorgimenti tecnici tali da non recare molestia o nocimento al vicinato. Per coloro che non risultassero autorizzati, sarà necessario predisporre Piani e tempi per il loro trasferimento in zona riconosciuta idonea. Fatta salva la osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.
- 49.17 Gli insediamenti esistenti, al momento dell'adozione della Delibera Consiliare di approvazione del P.R.G., dello artigianato a servizio, del commercio al dettaglio, quelli a prevalente destinazione direzionale e quelli per Istituti di Credito, vengono confermati dal P.R.G. anche se non sono evidenziati da specifico simbolo, e sono soggetti alla normativa della zona omogenea in cui ricadono.
- 49.18 Nelle zone produttive per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:
- 49.19 il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, sili e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e della aree di parcheggio non inerente alle costruzioni.

- 49.20 Nel computo della superficie coperta sono escluse: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in aggetto per la parte inferiore m 3.0, tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo della zona di appartenenza.
- 49.21 L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 15%.
- 49.22 l'altezza massima di edificazione è misurata dal piano medio di campagna fino all'imposta della copertura se curvilinea, alla linea superiore della gronda se a falda, alla linea superiore del prospetto di coronamento.
- 49.23 E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
- l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 3.00;
 - se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
 - se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
 - la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq. 1000.00.
- 49.24 Possono essere realizzati manufatti, fuori terra, adibiti a parcheggio, se costruiti in aderenza del fabbricato principale aperti su tre lati, se isolati aperti su quattro lati, con altezza netta interna non superiore a mt. 4.80 e superficie massima coperta, da conteggiarsi comunque nel limite max del 20% di cui al comma d), come di seguito specificata:
- superficie coperta max a parcheggio con H max = mt. 4.80
 - Attività con Slp fino a mq. 2000= mq. 100
 - Attività con Slp da mq. 2000 a mq. 5000= mq. 250
 - Attività con Slp da mq. 5000 a mq. 10000= mq. 350
 - Attività con Slp oltre mq. 10000 mq. 500
- 49.25 Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:
- Dc = 5.00 mt
 - Ds = 7.50 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G.
 - De = 5.00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza
= 10.00 mt. dai fabbricati di altra proprietà per i manufatti h. max mt. 3.00
= 10.00 mt. per i manufatti h. > mt. 3.00.

- 49.26 I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato idonei e durevoli nel tempo.
- 49.27 I parcheggi, adibiti alla sosta dei mezzi pesanti dell'azienda, dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento Locale d'Igiene, in relazione agli scarichi in fognatura.
- 49.28 Per parcheggio si intende l'intera superficie coperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra.
- 49.29 Nelle zone produttive le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 49.30 Nei nuovi insediamenti di espansione di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dall'art.22 TER. In caso di Piani Attuativi già convenzionati valgono le prescrizioni e gli obblighi della convenzione sottoscritta in atto pubblico.
- 49.31 Nel caso di zone produttive direttamente adiacenti alla zona rurale, nei Piani Attuativi dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonchè di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sulla zona rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 49.32 Fuori dalle zone produttive e destinate ad aree attrezzate per il deposito e vendita, nonchè per impianti produttivi, è vietato procedere al deposito all'aperto di materiali, attrezzature, autovetture e scarti di lavorazione anche a carattere provvisorio.
- 49.33 "Industrie insalubri" (rif. Art.216 del TU delle Leggi Sanitarie del 27 luglio 1934, n° 1265 e sue successive modificazioni e integrazioni).
- 49.34 Il rilascio della concessione edilizia o della DIA per l'esecuzione di nuove costruzioni ad uso produttivo, o per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti che non siano classificate "industrie di prima classe" è subordinato all'assunzione da parte del concessionario, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale con il quale il concessionario si

obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva ad escludere le attività indicate alle lettere A), B) e C), ad eccezione delle attività di: carpenterie, carrozzerie, martellerie, deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali), smerigliatura, sabbiatura e piccoli macelli connessi all'attività di vendita al dettaglio, dell'Elenco delle industrie insalubri - Parte I - Industrie di prima classe.

- 49.35 E' consentito l'uso e il deposito delle sostanze, di cui alla lettera A) dell'Elenco delle industrie insalubri - Parte I - Industrie di prima classe, solo per quei prodotti strettamente connessi ai cicli produttivi, consentiti, dell'azienda. Il deposito è limitato ai quantitativi proporzionati al dimensionamento della capacità produttiva consentita dagli impianti e da un ragionevole e giustificato criterio di scorta e non deve mai raggiungere un quantitativo tale per cui l'attività possa ricadere sotto la norma relativa alle attività a rischio di incidente rilevante, di cui al D.Lgs. 334/99 e sue successive modifiche e integrazioni.
- 49.36 Il rilascio della concessione edilizia o della DIA per l'esecuzione di nuove costruzioni ad uso produttivo, o per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti classificate "industrie di prima classe" è subordinato all'assunzione da parte del concessionario, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale con il quale il concessionario si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva ad escludere che l'attività comporti le lavorazioni o il deposito di prodotti in un quantitativo tale per cui l'attività possa ricadere sotto la norma relativa alle attività a rischio di incidente rilevante, di cui al D.Lgs. 334/99 e sue successive modifiche e integrazioni.
- 49.37 Le richieste di Concessione Edilizia e/o di DIA, relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni di impianti produttivi esistenti che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, dovranno sempre essere integrate con la documentazione relativa alla dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art.3.1.6 del Regolamento Locale di Igiene, adeguatamente documentata e sottoscritta da un professionista esperto in materia.
- 49.38 "Attività a rischio di incidente rilevante"(rif. Art.2 e All. I parte 2 nota 4 del D.Lgs. 334/99).
- 49.39 Il rilascio della concessione edilizia o della DIA per l'esecuzione di nuove costruzioni ad uso produttivo, o per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti che non siano classificate "Attività a rischio di incidente rilevante", è subordinato all'assunzione da parte del concessionario, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale con il quale il concessionario si obbliga irrevocabilmente,

nell'esercizio dell'attività produttiva ad escludere che l'attività possa ricadere sotto la disciplina del D.Lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.

- 49.40 Le attività esistenti e classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/99, e sue successive modifiche ed integrazioni, possono continuare l'attività purché, entro 90 gg. dopo l'approvazione del RIR di cui al D.M. 9/5/2001, il titolare sottoscriva per sé, suoi successori e avanti causa, un atto d'obbligo unilaterale con il quale si obbliga irrevocabilmente ad accettare le seguenti condizioni:
- garantire il non aggravio della situazione certificata nel decreto regionale o nella dichiarazione ministeriale
 - che non possono essere realizzati ampliamenti, modifiche produttive, potenziamenti e ogni altro intervento che comporti aggravio del rischio certificato dalla prima formulazione del RIR
 - che l'azienda si impegna ad ottenere entro 2 anni dalla sottoscrizione dell'atto la certificazione ISO 14001 e/o aderire al regolamento comunitario EMAS
 - che la politica ambientale prevederà espressamente l'obiettivo del miglioramento continuo anche della sicurezza degli impianti e la riduzione progressiva del rischio individuato ai sensi del del D.Lgs. 334/99, e sue successive modifiche ed integrazioni.
- 49.41 Il mancato rispetto di anche una delle condizioni di cui al comma precedente comporta la decadenza di tutte le autorizzazioni e concessioni comunali in essere e la conseguente individuazione delle opere realizzate, come abusive.
- 49.42 L'atto d'obbligo unilaterale è registrato a cura e spese del concessionario, presso l'Ufficio del Registro competente territorialmente ed è annotato in specifico registro tenuto dall'Ufficio Tecnico comunale.
- 49.43 L' inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 49.44 21. Le autorizzazioni di occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero destinati alla vendita sono rilasciate per materiali e merci che non siano compresi fra quelli di cui alle lettere A e B della Parte Prima dell'elenco delle industrie insalubri e per tutte le sostanze che comunque non siano classificate come "Molto tossiche" o "Tossiche" e che non riportino le seguenti frasi di rischio singole o combinate: (Allegato III D.M. 16/2/1993)
- 49.45 R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R14, R15, R16, R17, R18, R19 R20, R23, R26, R29, R30, R31, R32, R33, R36, R37, R39, R40, R42, R45, R46, R47, R48, R49 R50, R51, R52, R53, R54, R55, R56, R57, R58

49.46 22. Nelle zone produttive non sono compatibili, e pertanto escluse, le attività di seguito riportate in modo indicativo e non esaustivo:

a) le attività di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e sue successive modificazioni e integrazioni, desunte dalla parte prima dell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, lettera C) ad eccezione di quelle esplicitamente ammesse e riportate al precedente comma 18.

b) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. 334/99, e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante.

c) impianti di smaltimento dei rifiuti destinati alle attività di cui all'allegato B del D.Lgs 22/97 e sue successive integrazioni e modificazioni.

d) le attività commerciali di vicinato, di media struttura di vendita.

e) tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere della zona, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'amministrazione o da piani territoriali di coordinamento o che determinino aggravio dell'impatto ambientale già in essere.

49.47 Le attività esistenti che ricadano tra quelle di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e) potranno proseguire la loro attività purché:

- mantengano la dimensione e potenzialità attuale,
- siano conformi alle norme di sicurezze e di tutela igienica e ambientale,
- siano compatibili con le destinazioni d'uso delle aree confinanti.

49.48 Nelle zone produttive successivamente indicate sono citate nei rispettivi articoli le destinazioni compatibili ammesse.

49.49 **I nuovi fabbricati destinati alla permanenza di persone devono prevedere modalità e criteri tecnici costruttivi tali da eliminare o mitigare l'esposizione al rischio del gas Radon.**

ART. 50 – ZONE D1 – ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO A CARATTERE MISTO

50.1 La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art.33 delle presenti norme nonché una destinazione residenziale.

50.2 In particolare in tali zone sono consentite aziende artigianali e residenze.

- 50.2 In tali zone relativamente alla destinazione artigianale il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici massimi:

Qf = 1/2 mq/mq
 Slp= 75% mq/mq
 H= 9,00 mt

- 50.4 La destinazione residenziale in presenza di attività artigianali non potrà superare il 40% della Slp complessiva.

- 50.5 In tali zone relativamente ai lotti con destinazione unicamente residenziale il P.R.G. si attua per intervento diretto nel caso di demolizione e di ricostruzione o di ampliamento di fabbricati esistenti o di costruzione di nuovi fabbricati non potranno essere superati i seguenti parametri planivolumetrici:

densità (If): 1.2 mc/mq
rapporto di copertura (Qf): 1/3
altezza (H): 8,60 mt
distanza dai confini, da fabbricati e dalle strade: vedi artt. 25,26,29
parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati

ART. 51 – ZONE D2 ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

- 51.1 La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art.49.1 e 49.2 lettere a,b,c,d,e,f delle presenti norme.

- 51.2 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici massimi:

- 51.3
- rapporto di copertura (Qf) = 50% mq/mq
superficie lorda di pavimento = 75% mq/mq
altezza (H) = 9.00 mt.
distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade: vedi art. 25, 26, 29
parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

- 51.3 Relativamente alle destinazioni produttive il comparto D2 è già dotato di aree a standards trattandosi di intervento realizzato tramite piano attuativo già completato. Qualora si insediassero attività di cui all'art. 49.2, lettere d e f dovranno essere reperite ulteriori aree a standards nella misura prescritta dall'art. 8.9, comma c delle presenti N.T.A.

ART. 52 – ZONE D3 INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO

- 52.1 La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art.49.1 e 49.2 lettere a,b,c,d delle presenti norme.
- 52.2 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici massimi:
- rapporto di copertura (Qf) = 33%
superficie lorda di pavimento = 33%
altezza (H) = 13 mt
distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade= vedi art. 25,26,29
parcheggi privati= 1 mq ogni 10 mc edificati
- 52.3 Relativamente alle destinazioni produttive il comparto D3 è già dotato di aree a standards trattandosi di un intervento realizzato tramite piano attuativo già completato.
- 52.4 Le attività esistenti e classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni, possono continuare l'attività in essere **nel rispetto del regime normativo di cui all'art. 5.3 del suddetto decreto legislativo, in base ai quantitativi massimi di sostanze pericolose detenute.**
- 52.5 Il mancato rispetto di anche una delle condizioni di cui al comma precedente, comporta la decadenza di tutte le autorizzazioni e concessioni comunali in essere e la conseguente individuazione delle opere realizzate, come abusive.

ART. 53 – ZONA D4 PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

- 53.1 La destinazione d'uso di tali zone è quella consentita dall'art. 49.1 e 49.2 lettere a,b,c,d,e,f delle presenti norme.
- 53.2 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici massimi:
- rapporto di copertura (Qf) = 50%
superficie lorda di pavimento = 75%
altezza (H) = vedi cartiglio di zona sulla tavola di azionamento
distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade= vedi art. 25,26,29
parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc edificati
- 53.3 In relazione alla dotazione di standards pubblici e/o di uso pubblico relativamente ai comparti D4/1 e D4/2 D4/3 D4/4 in caso di nuove costruzioni dovranno essere reperite adeguate

aree pubbliche o di uso pubblico così come previsto dall'art. 8, comma 9, lettere b-c delle presenti N.T.A.

- 53.4 I comparti D4/5 e D4/6 sono già dotati di aree a standards pubbliche o di uso pubblico relativamente alle destinazioni produttive, qualora si insediassero nuove attività di cui all'art. 49, comma 2 lettere d,e,f, dovranno essere reperite ulteriori aree a standards pubbliche o di uso pubblico nella misura prescritta nell'art. 8, comma 9, lettera c delle presenti norme.
- 53.5 Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione delle aree a standards di cui ai commi precedenti, la partecipazione può avvenire, a giudizio del Responsabile del Servizio, mediante riconoscimento della somma pari alla spesa che il comune dovrà sostenere per acquisire e realizzare le aree previste dal P.R.G., quali standards.

ART. 54 – ZONE D5 COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO

- 54.1 La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 49.2., lettere d,e,f,g, oltre quanto previsto dall'art. 49.3 e 49.4.
- 54.2 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici massimi:
- | | |
|--|---------------------------|
| <u>rapporto di copertura (Qf)</u> = | 50% |
| <u>superficie lorda di pavimento</u> = | 75% |
| <u>altezza H</u> = | 8.00 mt. |
| <u>distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade</u> = | vedi art. 25,26,29 |
| <u>parcheggi privati</u> = | 1 mq ogni 10 mc edificati |

- 54.3 In relazione alla dotazione di standards pubblici dovranno essere reperite adeguate aree pubbliche o di uso pubblico così come previsto dall'art. 8, comma 9, lettera c delle presenti norme.

ART. 55 – ZONA D6 – AREE SCOPERTE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

- 55.1 Sono individuate con apposita notazione sulla tavola di P.R.G; in esse è consentito oltre le sistemazioni a verde la realizzazione di parcheggi ad uso delle attività insediate così come previsto dall'art. 36 delle presenti N.T.A. nonché manufatti per il ricovero di autovetture come previsto dall'art. 49 comma 12.

- 55.2 Tali aree potranno essere pavimentate fino ad un massimo del 60% garantendo che la restante parte del 40% venga sistemata a verde.

CAPO VII – ZONE AGRICOLE

ART. 56 – ZONE AGRICOLE “ E”

- 56.1 Il territorio agricolo di P.R.G. è destinato al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali e delle attività connesse, oltre che al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.
- 56.2 La promozione e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali può essere favorita da un “Piano di sviluppo agricolo” da predisporre a cura del Comune con la partecipazione degli interessati, alla cui entrata in vigore dovrà essere adeguato il contenuto del presente articolo.
- 56.3 Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad autorizzazione, salvo che si tratti: di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti; di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti di m 0.80; della realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 56.4 Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici come reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni, anche nel caso in cui il P.R.G. non ne individui il tracciato o la localizzazione.
- 56.5 Nel territorio agricolo il P.R.G. si attua mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.
Il Permesso di Costruire per nuova edificazione può essere rilasciato esclusivamente a soggetti di cui allo art. 3 della legge Regione Lombardia 07.06.1980 n. 93 e con le modalità nello stesso articolo previste.
Le domande di Permesso di Costruire o la facoltà di Denuncia di Inizio Attività per interventi edilizi relativi a costruzioni per allevamenti zootecnici ed annessi, devono essere corredate da PIANI DI UTILIZZAZIONE AGRONOMICA (L. R. 37/93 e Regolamento Attuativo della stessa delibera Giunta Regionale n° 6/17149 del 01.08.96) dei liquami e di altre deiezioni zootecniche, predisposti sulla base delle indicazioni emanate dall'ERSAL.
- 56.6 Il Permesso di Costruire per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nonché per le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici di cui allo art. 9

- primo comma, punto c), d), e) della legge 28.01.1977 n. 10 non comportanti variazione di destinazione d'uso, può essere rilasciato al proprietario della costruzione o a chi abbia titolo per chiederla con le modalità, con le procedure e con gli effetti di cui alla normativa in materia.
- 56.7 I Permessi di Costruire sono rilasciati a titolo gratuito nella ipotesi di cui allo art. 3, punto 1°, lettera a) della legge Regione Lombardia n. 93/1980; negli altri casi la onerosità verrà definita nella deliberazione del Consiglio Comunale assunta ai sensi dello art. 5, 6, 10 della legge n. 10/1977.
- 56.8 Il Permesso di Costruire per nuove costruzioni è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, contenente gli impegni di cui al successivo art. 72.9, registrato e trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
- 56.9 Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:
- a) si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dello intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale; tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, nella misura dell'ottanta per cento;
 - b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica;
 - c) prende atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dallo art. 6 della legge Regione Lombardia n. 93/1980.
- 56.10 Nel territorio agricolo oltre la destinazione agricola è sempre ammessa la destinazione agrituristica, nella accezione conferita dalle leggi vigenti.
- 56.11 Nelle zone territoriali omogenee del territorio agricolo nonché nelle aree entro la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, i filari e le fasce alberate con larghezza inferiore a 25 metri lungo i corsi d'acqua, esclusi i solchi acquai, e lungo le strade, nonché gli appezzamenti arborati isolati di superficie inferiore a mq 2.000, sono soggetti, previo autorizzazione, alle prescrizioni di polizia forestale valida per tutto il territorio regionale, di cui al Regolamento Regionale 23.02.1993 n. 1 e di quelle vigenti in Provincia di Bergamo se più restrittive, nonché alle prescrizioni del "Regolamento Comunale del Verde".

- 56.12 E' comunque vietato il taglio a raso e il ceduo semplice dei filari e delle fasce alberate, nonché qualsiasi modifica di sponda delle rogge non preordinata alla derivazione di acqua o di regimazione idrica.
- 56.13 La salvaguardia dei valori naturali e ambientali è promossa con l'applicazione della legge Regione Lombardia 27 gennaio 1977 n. 9, integrata e modificata con legge 22.12.1989 n. 80.
- 56.14 In zona agricola non sono compatibili, e pertanto escluse, le sotto elencate destinazioni, funzioni e attività non legate alla conduzione del fondo agricolo, come previsto dalla legge regionale 07.06.1980, n.93, se non espressamente previsto dai successivi articoli:
- a) le attività produttive industriali e/o artigianali;
 - b) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 - c) le sedi di associazioni ed Enti;
 - d) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri, i cinematografi ed i locali di divertimento;
 - e) magazzini e depositi;
 - f) le attività commerciali e terziarie;
 - g) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere rurale della zona e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene.

ART. 57 - ZONA E1 – AGRICOLA E INSEDIAMENTI RURALI

- 57.1 Le zone rurali E1 di P.R.G. sono destinate esclusivamente all'attività agricola, ovvero ad allevamenti e culture agricole o ad esse assimilabili.
- 57.2 In esse, salvo il rispetto di speciali vincoli o servitù derivanti da leggi di carattere generale, è ammessa l'edificabilità di impianti di pertinenza alla produzione agricola locale e dei fabbricati destinati alla residenza delle unità lavorative impiegate sul fondo nel rispetto degli indici di cui alla L.R. n. 93 del 07.06.1980:
- a) mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola da trascrivere sui registri immobiliari da parte del richiedente, in caso contrario verranno applicate le sanzioni previste dall'articolo 15, 3° comma della L. 10 del 28.01.1977 che prevede l'acquisizione gratuita delle opere da parte del Comune o l'abbattimento della costruzione.
 - b) accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; non è possibile edificare l'abitazione del coltivatore diretto o custode o salariato dell'azienda in assenza di fabbricati destinati all'attività agricola.

Potrà essere concessa la costruzione dell'abitazione agli ortofloricoltori in presenza di effettivo funzionamento della attività.

Gli edifici destinati al ricovero di animali (esclusi gli allevamenti a carattere familiare fino ad un massimo di capi 30 avicunicoli: polli, galline, conigli) devono avere una distanza minima dalle zone residenziali di P.R.G. e dalle abitazioni isolate non agricole di m 300,00.

Per le stalle esistenti nella presente zona possono essere consentiti da parte del Responsabile del Servizio, sentita l'A.S.L., ampliamenti in deroga alla distanza minima di m 300,00 dalle abitazioni isolate in zona agricola, unicamente per consentire la costruzione d'opere atte a migliorare la situazione igienica sanitaria esistente.

Sono vietati allevamenti di suini a carattere industriale, mentre è consentito l'allevamento a carattere familiare (massimo 10 capi).

I depositi di letame o comunque di qualsiasi materiale assimilabile devono rispettare la distanza minima di m 300,00 dalle case di civile abitazione non rurali e dalle zone residenziali previste dal P.R.G.

Le trincee e i silos di stoccaggio di materiale che possano dare origini a fermentazione, devono essere ubicati ad una distanza di almeno m 200,00 dalle abitazioni non rurali e dalle zone residenziali esclusa quella del conduttore del fondo.

In tale zona è in ogni caso vietata la lottizzazione dei terreni per qualsiasi scopo.

Tutte le edificazioni nella presente zona dovranno rispettare ed avere i requisiti previsti dal cap. 10 del vigente Regolamento locale d'Igiene.

Le recinzioni dovranno essere realizzate unicamente utilizzando essenze arboree o con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione, con altezza massima di cm 160 ed interasse minimo di m 2,50 collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno, ed i cancelli di accesso dovranno essere realizzati con le medesime caratteristiche delle recinzioni di cui sopra.

Qualora si tratti di recinzioni del terreno attorno alle case di abitazione dell'imprenditore e/o coltivatore agricolo a norma della legge 93/80, per una superficie non superiore a mq 800.00, è consentita la realizzazione di recinzioni con muretto continuo rivestito in pietra di altezza non superiore a cm 30 e sovrastante barriera metallica o in legno per un'altezza massima complessiva di m 1.50.

Sono altresì consentite recinzioni realizzate con pali in legno o ferro a fondazione singola e rete metallica di altezza massima di mt. 1.60 unicamente per le zone adibite allo stazzo del bestiame.

57.3 Indici di edificabilità massimi:

<u>densità (If):</u>	0.03 mc/mq per residenza su terreni agricoli; 0.06 mc/mq per residenza su terreni orticoli o floricoli;
<u>rapporto di copertura (Qf):</u>	1/10 per attrezzature agricole;
<u>altezza (H):</u>	m 7.50 abitazioni; m. 10.00 strutture agricole
<u>distanze dai confini:</u>	minimo m 10.00;
<u>distanze dalle strade:</u>	minimo m 10.00 da strade private consorziali, comunali.

57.4 Per i silos è ammessa l'altezza massima di m 12 salvo comprovate e assolute necessità tecniche.

57.5 E' consentita ai proprietari, non aventi i requisiti ai sensi della L.R. n. 93/80, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio del fondo, fino ad un massimo di mq 25,00 coperti ed altezza massima, misurata in colmo, all'intero manufatto, di m 3,50, finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare, integrativa del reddito familiare, su fondi che abbiano estensione non inferiore a mq 1500,00.

57.6 Tali fabbricati accessori dovranno rispettare le caratteristiche di manufatti tipici della tradizione, non potranno avere coperture piane, e di norma dovranno essere utilizzati materiali come legno, pietra locale; non sono ammessi getti in calcestruzzo e/o murature non intonacate.

57.7 Per quanto non contemplato nel presente articolo si dovrà fare riferimento alla Legge Regionale 93/80, al Regolamento Locale d'Igiene, al Regolamento Edilizio Comunale, ed al Regolamento Comunale del Verde.

57.8 Per i fabbricati esistenti in zona E1 sono consentiti interventi di cui all'art. 58 delle presenti Norme Tecniche.

57.9 Le nuove costruzioni sono finalizzate alla conduzione del fondo, tenendo conto anche delle strutture preesistenti; in tal senso si prescrive, prima di concedere la realizzazione di nuove strutture, la dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare, per lo stesso scopo, le strutture preesistenti, ferma restando, se necessario, la demolizione e la ricostruzione delle stesse.

57.10 L'edificazione dovrà avvenire nel rigoroso rispetto della vegetazione di alto fusto esistente: l'abbattimento di alberi potrà avvenire solo dopo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e per comprovati stati di necessità (ampliamento dei volumi edificati, fitopatologie incurabili, instabilità per senescenza,) e andrà immediatamente integrato con la messa a dimora di altrettanti alberi.

- 57.11 I nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti sono consentiti, all'interno delle zone indicate dal P.R.G., nel rispetto dei limiti del Regolamento Locale di Igiene sulle distanze delle strutture zootecniche dalle zone edificate e/o edificabili, qualora venga contestualmente autorizzato un P.U.A. o P.U.A.S. dei liquami zootecnici, redatto in conformità a quanto previsto dal Regolamento attuativo della L.R. 37/93 del G.R. n. 6/17149 dello 01.08.1996. Le indagini dovranno essere asseverate da un tecnico abilitato.
- 57.12 In ogni caso, le aree destinate allo smaltimento dei liquami debbono essere vincolate a tale destinazione funzionale, mediante apposito atto unilaterale registrato e trascritto.
- 57.13 Il medesimo terreno può essere vincolato sia ai fini edificatori sia per lo smaltimento dei liquami.
- 57.14 Nelle zone agricole è vietata qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione e il prelievo di terreno sia vegetale che degli strati sottostanti, e qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche come le bonifiche agrarie, i bacini idrici e ittici se verificata una delle seguenti condizioni:
- non inseriti in strumenti di programmazione sovracomunale;
 - non finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica;
 - non rivestano caratteri di interesse pubblico.
- 57.15 La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni, delle forme poderali e del loro orientamento.
- 57.16 Per tutti gli interventi ammessi ed in particolare per quelli di ricomposizione fondiaria, di bonifica agraria, di modifica della rete irrigua o della viabilità poderale e per i nuovi insediamenti rurali è richiesto un progetto paesistico di dettaglio che dimostri l'inserimento dell'intervento nel contesto, anche con l'impiego di adeguate alberature.
- 57.17 In caso di interventi su fossi o formazione di nuove strade poderali si dovranno mettere a dimora almeno 1 albero di alto fusto per ogni 7 metri lineari di fosso di adduzione e colo o di strada poderale interna al fondo, sul lato più favorevole alla razionale coltivazione agricola.
- 57.18 Lungo le strade poderali o fossati, la piantagione di alberi può essere sostituita da una siepe mista continua.

ART. 58 - ZONA E2 – RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA VEGETAZIONE AD ELEVATA NATURALITA'

- 58.1 Il P.R.G. individua con apposito segno grafico le aree boscate esistenti da salvaguardare per il loro valore paesaggistico.
- 58.2 Per i fabbricati esistenti in zona E2 sono consentiti interventi di cui all'art. 59 delle presenti N.T.A.
- 58.3 Le recinzioni dovranno essere realizzate unicamente utilizzando essenze arboree o con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione, con altezza massima di cm 160 ed interasse minimo di m 2,50 collegati da filo di ferro ed i cancelli di accesso dovranno essere realizzati con le medesime caratteristiche delle recinzioni di cui sopra.
- 58.4 Sono consentite opere atte al miglioramento dello stato dei luoghi, quali ripristino di manufatti esistenti (ponticelli, muri a secco, ecc.) con materiali tipici della tradizione.
- 58.5 E' consentita, altresì, la formazione di nuovi percorsi poderali a servizio della zona onde poter esercitare opere di manutenzione e taglio del bosco; tali nuovi percorsi dovranno integrarsi in maniera corretta con lo stato dei luoghi e dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
- 58.6 La zona è idonea alla formazione di ambienti di carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza alla flora e alla fauna spontanea.
- 58.7 In tale zona sono vietati:
- nuove edificazioni o ampliamenti dell'esistente;
 - nuove recinzioni, tranne quelle previste dal comma 58.3.
 - scavi e movimenti di terra fatte salve le opere di sistemazione e difesa idraulica e di miglioramento del deflusso delle acque, purchè realizzate con criteri di ingegneria naturalistica e con soluzioni tecniche che prevedano l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente circostante;
 - il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione di flora spontanea;
- 58.8 Nella stessa zona sono consentite:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, solamente per la loro conservazione;
 - la realizzazione di nuovi impianti tecnici finalizzati alla conduzione idraulica del bacino.

ART. 59 – FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA

59.1 Gli edifici esistenti in zona agricola, sono individuati ai sensi della L.R. 07.06.80 n. 93 nella tavola di P.R.G., mediante specifica nomenclatura riferita alla loro attuale destinazione d'uso, ed ognuno di essi è valutato in funzione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali mediante schedatura allegata alle presenti norme. La nomenclatura utilizzata è la seguente:

RE: edificio residenziale esistente;
RR: edificio rurale e/o abitazione rurale;
RD: edificio rurale e/o abitazione rurale dismesso;
RC: casello rurale;
AA: attrezzature agricole (stalle, fienili, depositi atrazzi e mezzi meccanici, ecc.)
AT: impianti e/o servizi tecnologici;
AR: accessori alla residenza;
AP: edifici per attività produttive;
AT: attrezzature tecnologiche;
SP: superfetazioni baracche.

Qualora tali fabbricati non risultino assentiti sono comunque soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

59.2 La demolizione totale o parziale di tali edifici potrà essere autorizzata solo per comprovati motivi di sicurezza e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata nei limiti di volumetria, giacitura e di altezza preesistenti ad esclusione delle superfetazioni e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari e dei caratteri tipologici dell'edificio totalmente o parzialmente demolito.

59.3 Per gli edifici individuati con apposita classificazione nelle schede "di rilevazione dei fabbricati in zona agricola" e regolarmente "autorizzati" sono consentiti i seguenti interventi:

59.4 Fabbricati contrassegnati RE

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso a residenza dei volumi esistenti aventi requisiti di abitabilità.

Non sono consentiti aumenti di volumetria.

59.5 Fabbricati contrassegnati RR, RD ed RC

Oltre a quanto previsto per i fabbricati contrassegnati RE, è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza, a condizione che il richiedente del Permesso di Costruire dimostri di essere:

- proprietario da almeno 5 anni;
- di non coltivare più il fondo (non sia più agricoltore) da almeno 3 anni;

- atto di impegno a non cedere la proprietà per almeno altri 5 anni.
- **Accertamento preliminare di disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente e di sistemi di smaltimento degli scarichi conformi alla normativa vigente**

59.6 Fabbricati contrassegnati con RC

Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

59.7 Fabbricati contrassegnati AA

Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Sono ammessi interventi in ampliamento nel rispetto della L.R. 93/80.

59.8 Fabbricati contrassegnati AR

Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

59.9 Fabbricati contrassegnati AP

Manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitari.

L'attività preesistente è tollerata non è consentito l'insediamento di nuove attività.

59.10 Fabbricati contrassegnati AT

Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento per motivi legati alla funzionalità dell'opera.

59.11 Fabbricati contrassegnati con (*)- Edifici con particolare valenza architettonica.

Sono individuati nelle schede di piano con apposita notazione grafica.

La finalità dell'intervento edilizio è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio, da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' prescritta:

1. La conservazione delle facciate e della loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originali ritrovate; nel caso che le facciate siano prive di connotati architettonici è consentito dare nuovi allineamenti alla partitura delle finestre, con facoltà di aprire nuove aperture;
2. Conservazione della pendenza attuale dei tetti e dell'intero apparato decorativo (gronde, marciapiedi, portali);
3. Conservazione delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando si tratti di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
4. Conservazione degli impianti scala e collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
5. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati; fontane, edicole, lapidi;

6. Eliminazione delle sovrastrutture d'epoca recente che non rivestono alcun interesse e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- Traslazione di solai privi di valore architettonico, sempre che ciò non comporti modifiche nella posizione di finestre dell'intera facciata;
- Introduzione di nuove scale solo interne;
- Modifica di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;
- Installazione di servizi igienici illuminanti ed areati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- I porticati e i loggiati possono essere chiusi ai piani superiori con superfici vetrate che consentono la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzavano la tipologia originaria;
- Utilizzazione dei sottotetti a scopo residenziale ai sensi della Legge 15/96 e 22/00 solo quando si abbia altezza minima di mt. 1.50 e media di 2.40 per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda, purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e nell'andamento della falda del tetto.
- In caso di intervento di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento deve essere predisposta una progettazione unitaria in modo tale da riqualificare tutta l'area interessata dall'azienda agricola, prevedendo demolizioni ed eventuali ricostruzioni di superfetazioni o manufatti realizzati con struttura precaria.

59.12 Fabbricati contrassegnati con (PR)

Il P.R.G. individua un complesso di fabbricati "Cascina Rinata" ormai diroccato.

L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero ai sensi L. 457/78 esteso all'ambito individuato nella scheda che preveda la ristrutturazione urbanistica e cioè la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti anche con sagoma diversa dall'esistente.

Il Piano di Recupero dovrà rispettare le indicazioni di cui ai seguenti "tipi architettonici".

La destinazione dell'intervento dovrà essere unicamente a carattere residenziale.

59.13 **Tipi architettonici**

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli d'ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione. A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a) la copertura dovrà essere in coppi di cotto con pendenza massima del 45%;

- b) è prescritta la formazione di porticati al piano terra e loggiati al piano superiore in maniera tale da ricomporre la tipologia architettonica della Cascina Bergamasca; per quanto sopra tali porticati e loggiati non rientrano nel conteggio della volumetria preesistente;
- c) le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno;
- d) i canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- e) i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- f) i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- g) gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- h) i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione (pietra o legno);
- i) le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- l) i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta o nel caso di murature in pietra, di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate;
- m) i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- n) la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale o intonaco grezzo;
- o) è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- p) le colorazioni, le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- q) le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o in legno a disegno tradizionale;
- r) i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- s) le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali, particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di "ruralità" del contesto edilizio preesistente.

59.14 Per quanto concerne la possibilità d'illuminazione dei sottotetti resi abitabili valgono le seguenti disposizioni:

- a) inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico.
- b) la gronda potrà essere solo innalzata mantenendo pertanto una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento (in legno) dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda.

- c) per i fabbricati privi di valore architettonico sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda con distacco dal muro perimetrale di cm. 80 al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino.
- d) le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.
- 59.15 Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala 1:20, riportanti particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.
- 59.16 I balconi esistenti qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche potranno essere demoliti e ricostruiti con materiali e magisteri tipici.
All'esterno dei fabbricati, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo, atte a delimitare tali proprietà; si intendono vietate anche semplici cordonature in rilievo dal piano di calpestio.
- 59.17 Nel caso di richiesta di Permesso di Costruzione o Denuncia di Inizio Attività, deve essere prevista la sistemazione delle parti esterne con magisteri e materiali tipici e tradizionali; in particolar modo dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto della "Ruralità" nella quale i fabbricati sono inseriti e pertanto sarà necessario procedere ad uno studio esteso ad ambiti non strettamente legati al fabbricato, ma bensì più estesi come ad esempio ai sistemi d'accesso, ai percorsi preesistenti, ai filari esistenti, ecc. in maniera tale che l'intervento si inquadri in un'ottica di riqualificazione anche di carattere ambientale e non solo architettonico.
- 59.18 Al momento del rilascio della licenza d'uso dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere non autorizzate.
- 59.19 Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ambientale, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Responsabile del Procedimento, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

- 59.20 Nel caso di intervento di ristrutturazione le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o, comunque non in vista, ferma restando, l'osservanza delle norme vigenti in materia.
- 59.21 Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra; sono tollerate le tubazioni del metano a vista.
- 59.22 Nel caso di interventi di ristrutturazione le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca di costruzione.
- 59.23 Osservanza del regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene.
Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.
- 59.24 Documentazione a corredo dei progetti.
Nel caso di edifici subordinati ad intervento diretto, il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:
- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
 - b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotate;
 - c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti nel fabbricato oggetto di intervento edilizio;
 - d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde – scala 1:50;
 - e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
 - f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e di riqualificazione del verde;
 - g) relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;

- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani;
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L.13/89 – L.R. 6/89 – L. 104/92 – L. 46/90) e del Regolamento Locale d'Igiene.

CAPO VIII – ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

ART. 60 - ZONA F – ATTREZZATURE PUBBLICHE E PER SERVIZI COMUNALI NORME GENERALI

- 60.1 Per dette zone, definite in planimetria dagli appositi cartigli, il P.R.G. prevede la proprietà pubblica, o l'uso pubblico delle aree, delle attrezzature su di esse realizzate e degli spazi verdi e parcheggi organizzati costituenti l'impianto fondamentale delle zone.
- 60.2 I progetti di strade urbane o di quartiere e parcheggi dovranno sempre prevedere la messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino.
- 60.3 I progetti per la realizzazione o sistemazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni e svincoli.
- 60.4 In dette zone F, il Responsabile del Servizio, sentita la Giunta Comunale, può concedere per motivi di comprovata e documentata importanza la realizzazione di recinzioni con paletti in legno e/o ferro infissi nel terreno senza fondazione con interasse di m 2,00 e rete metallica di altezza massima di m 1,60; ciò' previa sottoscrizione di una impegnativa registrata e trascritta di futuro non indennizzo in caso di acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 60.5 In tutte le zone F è prevista la possibilità di intervento da parte di soggetti attuatori privati, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale in relazione alle destinazioni di uso ed agli obblighi di costruzione.

ART. 61 - ZONA F1 – AREE PER VERDE VARIAMENTE ATTREZZATO, IMPIANTI SPORTIVI

61.1 E' individuata nel P.R.G. con indicazione specifica di zona, ed è destinata alla creazione di giardini pubblici ad ospitare impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi, campi sportivi, piscine, ecc. e i servizi attinenti ai suddetti impianti quali bar e sedi di società sportive e alloggio custode, attrezzature comuni e ricreative in genere.

61.1 Gli indici di edificazione massimi sono i seguenti:

<u>densità (If):</u>	1,00 mc/mq
<u>rapporto di copertura (Qf):</u>	1/4
<u>altezza (H):</u>	m 9.00
<u>distanze dei confini:</u>	m 10.00
<u>distanze dalle strade:</u>	m 10.00

62.1 Per le strutture realizzate dall'Amministrazione Pubblica sono possibili deroghe come previsto all'art. 9 delle presenti N.T.A.

ART. 62 - ZONA F2 – AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI E DI PROGETTO

62.2 Sono aree individuate nella tavola di azionamento con apposita notazione grafica.

62.3 Gli indici di edificazione massimi sono i seguenti:

<u>densità (If):</u>	2.50 mc/mq
<u>rapporto di copertura (Qf):</u>	1/3
<u>altezza (H):</u>	9.00 m
<u>distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade :</u>	vedi art. 25-26-29

62.4 Per le strutture realizzate dall'Amministrazione Pubblica sono possibili deroghe come previsto all'art. 9 delle presenti N.T.A.

ART. 63 - ZONA F3 - ATTREZZATURE COMUNI

63.1 Sono zone individuate nella tavola di azionamento con apposita notazione grafica.

63.2 Tali zone sono destinate ad ospitare le seguenti attività:

- a) Municipio, Biblioteca, Auditorium;
- b) Attrezzature assistenziali e sanitarie, ambulatori, casa per anziani;
- c) Centro Civico. Nel Centro Civico sono ammessi uffici amministrativi pubblici, di associazioni sindacali varie, sale

riunioni, cinema, bar, farmacie, ambulatori, uffici postali, centri assistenziali in un complesso organico e funzionale.

63.3 Gli indici di edificazione massimi sono i seguenti:

densità (If): 2,00 mc/mq
rapporto di copertura (Qf): 1/3
altezza (H): 9,00 m
distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade : vedi art. 25,26,29.

63.4 Per le strutture realizzate dall'Amministrazione Pubblica sono possibili deroghe come previsto all'art. 9 delle presenti N.T.A.

ART. 64 - ZONA F4 - ATTREZZATURE RELIGIOSE

64.1 Sono zone individuate nella tavola di azionamento con apposita notazione grafica.

64.2 Tali zone sono destinate ad ospitare le seguenti attività:

- Chiesa;
- Oratorio;
- Attrezzature religiose o impianti destinati al culto ed attività collaterali, come l'insegnamento religioso;
- Attività culturali e di svago, sportive e ricreative.

64.3 Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione.

64.4 Per quanto concerne i fabbricati esistenti di valore storico, vale quanto prescritto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

64.5 In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti demolizioni integrali di corpi di fabbrica, nonché spostamento di volumetrie preesistenti, prima del rilascio del Permesso di Costruire, è obbligatoria la formazione di un Piano di Recupero esteso ad un ambito individuato ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

64.6 Gli indici massimi in caso di redazione di Piano di Recupero sono i seguenti:

densità (If) volumetria preesistente
rapporto di copertura (Qf) secondo prescrizioni del Piano di Recupero
altezza (H) secondo prescrizioni del Piano di Recupero
distanza dai confini e dalle strade: secondo le prescrizioni o gli allineamenti del Piano di Recupero.

64.7 Nella redazione del Piano di Recupero non sarà necessario reperire alcuno standard urbanistico, da cedere al comune, dal momento che l'intera zona classificata "Attrezzature Religiose" rientra nel dimensionamento del P.R.G. per la determinazione delle Attrezzature Pubbliche e/o di uso pubblico.

64.8 In caso di interventi di nuova costruzione nelle aree individuate o di ampliamento, gli indici di edificazione massimi sono i seguenti:

<u>densità (If)</u>	1,2 mc/mq
<u>rapporto di copertura (Qf)</u>	1/3
<u>altezza (H)</u>	m 9,00
<u>distanza dai confini e dalle strade:</u>	vedi artt. 25,26,29

64.9 Per quanto concerne la zona ad ovest del torrente "Buliga", al piede della collina individuata con apposita notazione grafica nelle tavole di azionamento, non è possibile alcuna edificazione; è consentita unicamente la posa in opera di strutture leggere asportabili ed a carattere temporaneo.

ART. 65 - ZONA F5 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' -PARCHEGGI

65.1 Sono aree individuate nella tavola di azionamento con apposita notazione grafica.

65.2 Nelle aree destinate per parcheggio pubblico è escluso ogni tipo di edificazione comprese le recinzioni anche se parziali; è possibile concedere previo convenzionamento l'uso del sottosuolo per parcheggi privati e/o di uso pubblico.

65.3 Nel caso di un numero di posti auto superiore a 30, gli stessi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti di tipo verde armato, con esclusione dei corselli e delle aree di manovra.

ART. 66 - ZONA F6 – AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

66.1 Sono aree individuate nella tavola di azionamento con apposita notazione grafica.

66.2 Su tali aree sono ammesse attrezzature tecnologiche di interesse comune quali centrali o cabine per le telecomunicazioni e l'energia elettrica, metanodotti, impianti di depurazione, stazione ecologica, ecc....

66.3 Sono consentiti interventi in relazione alle esigenze d'uso.

**ART. 67 - ZONA F7 – AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE AL SERVIZIO DI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PUBBLICHE O
ASSOGGETTATE A USO PUBBLICO.**

67.1 Sono aree individuate nella tavola di azionamento con apposita notazione grafica.

67.2 Tali aree sono destinate ad ospitare le seguenti attività:

- parcheggi a servizio delle attività produttive
- attrezzature a carattere collettivo e ricreativo a servizio degli addetti delle attività produttive
- mense a carattere aziendale
- asili di tipo aziendale

67.3 Gli indici di edificazione massimi sono i seguenti:

densità (If) = 1,2 mc/mq
rapporto di copertura (Qf) = $\frac{1}{4}$
altezza (H) = 7.00 mt
distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade = vedi art. 25,26,27,29

57.4 Per le strutture realizzate dall'Amministrazione Pubblica ad uso pubblico sono possibili deroghe come previsto all'art. 9 delle presenti N.T.A.

CAPO IX – ZONE G FASCE DI RISPETTO**ART. 68 - ZONA G1 - RISPETTO CIMITERIALE**

- 68.1 La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali e nella relativa area di rispetto sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
- 68.2 All'interno dell'area di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione quali parcheggi ed aree verdi a servizio del cimitero.

ART. 69 – ZONA G2 - RISPETTO STRADALE

- 69.1 La zona di rispetto stradale interessa le aree adiacenti alle strade ed è indicata con apposito segno grafico sulla tavola di azionamento.
- 69.2 Le aree inserite in fascia di rispetto stradale sono conteggiabili ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici della zona di appartenenza del lotto.
- 69.3 Sono ammesse lungo le strade solo attrezzature connesse al servizio automobilistico (posteggi, parcheggi, ecc.) oltre alle cabine per servizi primari. Sono ammesse altre recinzioni e accessi nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 70 - ZONA G3 – VERDE PRIVATO DI RISPETTO

- 70.1 Il P.R.G. individua con apposito segno grafico le zone soggette a salvaguardia per il rispetto ambientale, inerente alcuni giardini o aree di particolare pregio.
- 70.2 Sono ammessi e sollecitati interventi per la formazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi; le essenze autoctone esistenti sono da conservare, mentre quelle non autoctone possono essere sostituite.
- 70.3 Sono ammesse recinzioni con muri in cemento armato intonacati o rivestiti in pietra di altezza massima cm 30 nonché sovrastante rete metallica di altezza m 1,50. E' consentita la realizzazione di barriera metallica unicamente su aree prospicienti spazi pubblici o altre zone azionate come residenziali nella tavola di azionamento.

- 70.4 Sono consentiti unicamente manufatti di cui all'art. 76 delle presenti N.T.A.

ART. 71 – TUTELA FOSSI IRRIGUI ED ACQUE PUBBLICHE

- 71.1 Sono tutelati:
i corsi d'acqua con andamento naturale o di interesse paesaggistico, i fossi irrigui, la rete idrografica minore, i corpi idrici di origine incerta e che hanno assunto nel tempo caratteri naturali evidenziati da tratti sinuosi, i canali irrigui principali, la estesa e fitta rete idrografica minore.
- 71.2 La tutela paesistico-ambientale dei corsi d'acqua e dei meandri si esplica innanzi tutto attraverso il controllo della quantità e della qualità dell'acqua e la salvaguardia degli elementi che di tali ambiti sono parti costitutive fondamentali.
- 71.3 Obiettivi: Tutela idrogeologica, conservazione della morfologia del tracciato e dell'alveo, valorizzazione delle sponde e della vegetazione, mantenimento della funzione di "corridoio ecologico".
- 71.4 Prescrizioni: Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico, l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque, la riduzione delle sedi di deflusso.
- 71.5 Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di ingegneria naturalistica.
- 71.6 Da tutti gli orli di scarpata dovranno essere rispettate le seguenti distanze : m 4,00 per la realizzazione di recinzioni e pavimentazioni impermeabili o semipermeabili; m 10,00 per la realizzazione di qualsiasi manufatto anche se per scopi agricoli. Per i corsi d'acqua e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del Testo Unico n. 1775/33, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904 ed in particolare sono vietate :
entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività :
- la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota di campagna (muretti di recinzione);

- 71.7 Entro la fascia fra 4 m e 10 m dal piede degli argini sono consentite:
- le piantagioni ed i ripristini di terreno;
 - i movimenti di terreno;
 - recinzioni formate da pali in ferro o legno con fondazione singola e rete metallica altezza massima m 1,60.
- 71.8 Entro la fascia fra 0 m e 4 m dal piede degli argini sono consentite:
- le piantagioni ed i ripristini di terreno;
 - i movimenti di terreno per il consolidamento delle scarpate;
 - opere di arginatura;
- 71.9 Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del Regio Decreto n. 523 del 1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato Regio Decreto n. 523/1904.

ART. 72 - TUTELA E DI RISPETTO DEI POZZI

- 72.1 Valgono le prescrizioni di cui all'art. 21 del D.Lgs. 152/99 nonché della L.R. 26/03 e "Programma di Tutela e Uso delle Acque" adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 7/19359 del 12.11.04.
- 72.2 La zona di tutela assoluta adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche. L'estensione di tale zona viene fissata con raggio di m 10.00 dall'opera di presa.
- 72.3 La zona di rispetto ha un'estensione di m 200,00 dal punto di captazione.
- 72.4 Nelle zone di rispetto sono vietate:
- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

72.5 La localizzazione dei pozzi e delle sorgenti è stata individuata sulle tavole relative allo studio geologico del territorio facente parte integrante del P.R.G. ; la norma di cui sopra si applica anche se la relativa fascia di rispetto non è espressamente indicata graficamente sulle tavole di azzonamento.

ART. 73 – ELEMENTI MINORI DELLA COLTURA LOCALE

- 73.1 Fanno parte di questa categoria le percorrenze storiche e tutti gli apparati e manufatti idraulici quali chiuse, arginature, fontane, alzaie, ponti ecc.; gli apparati e manufatti delle strade quali cippi, indicatori di luogo o di direzione, ecc.; dedicazioni quali dipinti murali, affreschi, decorazioni, ecc.; gli elementi della proprietà e delle sistemazioni agrarie quali muri, portali, pilastrature di ingresso, terrazzamenti, ciglioni, ecc., i manufatti religiosi come le santelle, i tabernacoli, ecc.
- 73.2 Obbiettivi: Tutela di tutte le componenti volte al mantenimento e/o al ripristino della loro originaria struttura e consistenza.
- 73.3 Prescrizioni: Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo dei manufatti e delle strutture.
- 73.4 Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento o al ripristino dei particolari architettonici.
- 73.5 I sentieri o strade campestri di origine storica (la cui esistenza è documentata dai catasti napoleonico e austriaco) o la cui percorribilità è condizione necessaria per la fruizione del paesaggio agrario e naturale, dovranno essere resi agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede nel rispetto rigoroso delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.

ART. 74 – SALVAGUARDIA DELLE AREE COMPRESSE NEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

- 74.1 Sulle tavole di azionamento del P.R.G. è individuato il perimetro delle aree comprese nel Parco locale di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 30 novembre 1983 n. 86, per tali zone sono sottoposte alle norme tecniche attuative del Piano Regolatore Generale, nonché ai regolamenti del Parco Locale di interesse sovracomunale approvati dall'Ente competente.

ART. 75 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

- 75.1 Per tutto quanto concerne la tutela dall'inquinamento acustico si fa espressamente riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione, in quanto lo stesso fa parte integrante e sostanziale delle P.R.G.

ART. 76 - FABBRICATI ACCESSORI - SERRE – PERGOLATI

76.1 COSTRUZIONI ACCESSORIE:

- 76.1.1. Si intendono come tali quelle costruzioni che sono destinate ad accogliere i servizi complementari dell'edificio.
- 76.1.2. Nella pertinenza esterna ai nuovi fabbricati le eventuali costruzioni accessorie sono concesse solo se interrato nelle aree di pertinenza; l'estradosso della soletta di copertura dovrà essere posizionato almeno 30 cm al di sotto del piano di campagna e dovrà essere ricoperto con terra vegetale.
- 76.1.3. L'altezza netta interna potrà superare i m 2,50 limitatamente ad una superficie corrispondente a 1 mq ogni 10 mc edificati e/o da edificare; oltre tale limite l'altezza netta interna non potrà superare i m 2,50.
- 76.1.4. La copertura dovrà essere sistemata a giardino pensile, limitatamente attrezzata con percorsi pedonali.
- 76.1.5. Potranno essere eretti sul confine di proprietà mentre per quanto riguarda le distanze dalle strade dovranno essere arretrati di m 2.00 dalla sede stradale.
- 76.1.6. Ove sono previsti allargamenti o rettifiche nella tavola di azionamento dovranno essere rispettati gli allineamenti di P.R.G. mentre nel caso in cui la strada ha larghezza inferiore a m 7,50; e non sia previsto alcun allargamento sulla tavola di P.R.G.; la larghezza stradale deve essere

considerata comunque di m 7,50 per questo i fabbricati accessori devono distare dalla mezzeria stradale almeno m 3,75 oltre m 2,00.

- 76.1.7. Le costruzioni prefabbricate di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi planivolumetrici; cio' vale per qualunque altra costruzione prefabbricata.
- 76.1.8. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. incluse nelle zone residenziali con esclusione della zona "A Centro Storico" ed a verde privato nell'area di pertinenza delle stesse alla medesima data è tollerata la realizzazione di costruzioni accessorie, ad uso autorimessa, anche interamente fuori terra purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:
- 1) la superficie coperta non puo' superare il 7% dell'area libera del lotto ed in tal caso le costruzioni accessorie non rientrano nel computo dei rapporti planivolumetrici, in caso contrario questi verranno applicati sull'intero volume.
 - 2) La superficie non puo' essere superiore a mq 20,00 per ogni appartamento del fabbricato pertinente.
 - 3) Non possono essere realizzate sul confine verso strada e debbono rispettare da questo la distanza come una qualsiasi altra costruzione.
 - 4) Lo sviluppo lungo il confine non puo' superare 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui prospetta.
 - 5) L'altezza della quota del piano di spiccato alla quota piu' alta di estradosso della copertura non puo' superare mt 3.30 con tetto in coppi o tegole; non sono ammesse coperture piane
 - 6) L'altezza dell'imposta interna non puo' essere superiore a mt 2.20
 - 7) Le distanze dai confini privati debbono essere di mt 0.00 o mt 5.00 minimo; la distanza dalle costruzioni esistenti di pertinenza sul lotto deve essere o mt. 0.00 o mt. 2.50 minimo.
- 76.1.9. Su tutto il territorio comunale i fabbricati accessori realizzati con struttura in lamiera, legno, ondulux, materiali vari autorizzati e/o condonati alla data di adozione delle presenti norme, dovranno essere sistemati previol'autorizzazione di un progetto di adeguamento ambientale; l'Amministrazione Comunale potrà redigere il censimento di tali fabbricati accessori e dettare con appositi provvedimenti prescrizioni in relazione alle tempistiche di esecuzione dei lavori di adeguamento.

- 76.1.10. Trascorso tale termine il Responsabile del Servizio ordinerà la demolizione di tutti i manufatti ancora da riadattare.
- 76.1.11. L'intervento edilizio dovrà essere subordinato al rilascio di relativo Permesso di Costruire o alla facoltà di Denuncia di Inizio Attività.

76.2. SERRE in zone residenziali:

- 76.2.1. In tutte le zone residenziali a verde privato, con esclusione della zona A "Centro Storico", è possibile la realizzazione di serre ad uso familiare con superficie massima complessiva di mq 20,00 a distanza minima di m 2,50 dai fabbricati esistenti e dai confini di altra proprietà e con altezza massima di m 2.00.
- 76.2.2. Tali serre dovranno sorgere sul terreno di pertinenza dell'abitazione.
- 76.2.3. La struttura dovrà avere carattere precario e/o stagionale ed almeno tre pareti oltre alla copertura dovranno essere in materiale traslucido.
- 76.2.4. La costruzione di tali serre familiari non rientra nel computo dei rapporti planivolumetrici e non è subordinata al rilascio di autorizzazioni.
- 76.2.5. Le serre da realizzare su aree classificate agricole dal P.R.G. dovranno rispettare i disposti della Legge Regionale n. 93/80.

76.3 PERGOLATI in zone residenziali:

- 76.3.1. E' consentita in tutte le zone residenziali, ad esclusione della zona A, previa richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., la realizzazione di pergolati aperti su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, senza copertura, con tralicciatura solo di sostegno alle eventuali essenze arboree vegetali.
- 76.3.2 Tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq 25,00 ed altezza interna di m 2,70, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 3,00.

76.4 GAZEBO

- 76.4.1 E' consentita in tutte le zone residenziali ed a verde privato, ad esclusione della zona A, previa richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., la realizzazione di gazebo con superficie massima di mq. 12,00 ad altezza interna massima di mt. 3,00 aperti su quattro lati e staccati da corpo di fabbrica principale. Tali manufatti potranno avere copertura fissa, mentre le pareti verticali dovranno essere in legno con tralicciatura aperta.

76.4.2 Tali manufatti dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di mt 2.00

CAPO X- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

**ART. 77 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI
PREESISTENTI**

- 77.1 Il Responsabile del Servizio, per motivi di pubblico interesse, sentita la Commissione Edilizia ed il Consiglio Comunale e, se del caso, la Sezione Urbanistica Regionale, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti le aree di uso pubblico previste dal Piano Regolatore ed eseguite nei termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari in caso di adeguamento alle norme del P.R.G.

ART. 78 - MISURE DI SALVAGUARDIA

- 78.1 A decorrere dalla data della delibera consiliare di adozione del P.R.G. e fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione, le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni e integrazioni sono obbligatorie.
- 78.2 Tali misure di salvaguardia hanno comunque efficacia non oltre il termine di cinque anni dalla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G. e sono esercitate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51 e successive.

**ART. 79 - RAPPORTI DI MISURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E
ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI**

- 79.1 Per le presenti Norme e le previsioni del Piano Regolatore hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi attive e passive formatesi o definite a vario titolo sui singoli lotti e nei rapporti tra i singoli lotti e i lotti ad essi confinanti.
- 79.2 Le presenti Norme e le previsioni del P.R.G. non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.
- 79.3 Allo stesso modo le Autorizzazioni, i Permessi di Costruire, rilasciati in osservanza delle presenti Norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi per confirmatoria, del rispetto dei diritti medesimi, la dichiarazione

effettuata in sede di presentazione della domanda di Permesso di Costruire.

- 79.4 In tal senso il richiedente del Permesso di Costruire dovrà presentare contestuale dichiarazione della piena assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti dei terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sui fabbricati oggetto della domanda di Permesso di Costruire, sollevando conseguentemente il Responsabile del procedimento da ogni e qualsiasi responsabilità rispetto all'osservanza di tali diritti nel rilascio del Permesso di Costruire.

CAPO I - DISCIPLINA URBANISTICA	1
ART. 1 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE.....	1
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	2
ART. 3 - OPERATIVITA'	3
ART. 4 – PIANO ATTUATIVO	3
ART. 5 – INTERVENTO EDILIZIO	6
ART. 6 – ASSUNZIONE DEGLI ONERI.....	6
ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA: DEFINIZIONE E QUANTITA'	7
ART. 8 - DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI	8
ART. 9 – DEROGHE.....	12
CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI E CALCOLI	13
ART. 10 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St).....	13
ART. 11 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).....	13
ART. 12 - INDICE VOLUMETRICO TERRITORIALE (It).....	13
ART. 13 - INDICE VOLUMETRICO FONDIARIO (If).....	13
ART. 14 - RAPPORTO DI COPERTURA (Qt) (Qf)	14
ART. 15 - SUPERFICIE COPERTA (Sc).....	14
ART. 16 - SUPERFICIE UTILE (Su).....	15
ART. 17 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR).....	15
ART. 18 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC).....	15
ART. 19 - SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO (SLP)	16
ART. 20 - SUPERFICIE DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO – SUPERFICIE DRENANTE ...	16
ART. 21 - PIANO DI SPICCATO.....	17
ART. 22 - ALTEZZA DEI FABBRICATI	17
ART. 23 - VOLUME DEGLI EDIFICI	19
ART. 24 - DISTANZA FRA EDIFICI - METODO DI MISURAZIONE.....	20
ART. 25 - DISTANZA FRA GLI EDIFICI (De).....	20
ART. 26 - DISTANZA DAL CONFINE (Dc).....	21
ART. 27 – LIMITE DI ARRETRAMENTO E DI CONTENIMENTO DELLE COSTRUZIONI	22
ART. 28 - ASSERVIMENTO DELL' AREA DI PERTINENZA.....	23
ART. 29 - DISTANZA DALLE STRADE (Ds).....	23
ART. 30 - SINOSSI DELLE SEZIONI STRADALI TIPO	25
ART. 31 - LOTTI LIBERI.....	27
ART. 32 - LOTTI DI PERTINENZA	27
ART. 33 – DESTINAZIONI D'USO	27
CAPO III - PRESCRIZIONE DI INTERVENTO E VINCOLI.....	30
ART 34 - TIPOLOGIA – DISTACCHI INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.....	30
ART. 35 - PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	33
ART. 36 – PARCHEGGI PRIVATI	33
ART. 37 - EDIFICI MONUMENTALI DI VALORE STORICO, ELEMENTI MINORI DELLA CULTURA LOCALE ARTISTICO E/O AMBIENTALE DA SALVAGUARDARE	34
ART. 38 - EDIFICI ESISTENTI CHE RICADONO SU SEDI VIARIE O IN AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	34
ART. 39 - EDIFICI ESISTENTI ISOLATI PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE	35
ART. 40 – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO	35
CAPO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	37
ART. 41 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	37
CAPO V – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	38
ART. 42 - DESTINAZIONE D'USO E NORME GENERALI.....	38

ART. 43 - ZONA A1- CENTRO STORICO	43
43.2 <u>INTERVENTO PREVENTIVO</u>	43
43.3 <u>INTERVENTO DIRETTO</u>	45
43.4 <u>DESTINAZIONE D'USO</u>	46
43.5 <u>DENSITA' EDILIZIA</u>	46
43.6 <u>PARCHEGGI ED AUTORIMESSE</u>	48
43.7 <u>TIPI ARCHITETTONICI</u>	49
43.8 <u>OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DEL REGOLAMENTO LOCALE</u> <u>D'IGIENE</u>	60
43.9 <u>DISCIPLINA AREE VERDI - ZONE RESIDENZIALI "A"</u>	60
43.10 <u>GRADI DI INTERVENTO</u>	60
43.10.1.1. - GRADO 1 –.....	60
43.10.2.1. - GRADO 2 –.....	61
43.10.3.1 - GRADO 3 –.....	62
43.10.4.1 - GRADO 4 –.....	62
43.10.5.1 - GRADO 5 –EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI	62
43.10.6.1 - GRADO 6 –.....	62
43.10.7.1 - GRADO 7 –EDIFICI DA DEMOLIRE.....	63
43.10.8.1-CONSERVAZIONE DELLE AREE LIBERE	63
43.10.9.1-CROLLI DI EDIFICI.....	64
43.10.10.1-MODALITA' DI INTERVENTO	64
43.10.11.1-INTERVENTI PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO	65
43.10.12.1-PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI	65
ART. 44 - ZONA B1 – RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO.....	66
ART. 45 - ZONA B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITIVA	67
ART. 46 - ZONA C1 – RESIDENZIALE ESTENSIVA SOGGETTA A PIANO DI LOTIZZAZIONE AUTORIZZATO,APPROVATO O ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE	68
ART. 47 - ZONA C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO ...	69
ART. 48 - ZONA C3 – RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	69
CAPO VI – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	70
ART. 49 - DESTINAZIONI D'USO E NORME GENERALI.....	70
ART. 50 - ZONE D1 – ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO A CARATTERE MISTO	77
ART. 51 – ZONA D2 – ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO.....	78
ART. 52 - ZONA D3 – INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO	79
ART. 53 - ZONA D4 – PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	79
ART. 54 - ZONA D5 – COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO	80
ART. 55 – ZONA D6 –AREE SCOPERTE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	80
CAPO VII – ZONE AGRICOLE	82
ART. 56 - ZONE AGRICOLE "E"	82
ART. 57 - ZONA E1- AGRICOLA E INSEDIAMENTI RURALI	84
ART.58 – ZONA E2 - RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA VEGETAZIONE AD ELEVATA NATURALITÀ.....	88
ART. 59 - FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA.....	89
CAPO VIII – ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	95
ART. 60 – ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE E PER SERVIZI COMUNALI NORME GENERALI.....	95
ART. 61 - ZONA F1 - AREE PER VERDE VARIAMENTE ATTREZZATO, IMPIANTI SPORTIVI...	96
ART. 62 - ZONA F2 - AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI E DI PROGETTO	96
ART. 63 - ZONA F3 - ATTREZZATURE COMUNI	96

ART.64 – ZONA F4 - ATTREZZATURE RELIGIOSE	97
ART. 65 - ZONA F5 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ -PARCHEGGI	98
ART. 66 - ZONA F6 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	98
ART. 67 - ZONA F7 - AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PUBBLICHE O ASSOGGETTATE A USO PUBBLICO.	99
CAPO IX – ZONE G FASCE DI RISPETTO	100
ART. 68 – ZONA G1 - RISPETTO CIMITERIALE	100
ART. 69 - ZONA G2 - RISPETTO STRADALE	100
ART. 70 - ZONA G3 - VERDE PRIVATO DI RISPETTO.....	100
ART. 71 – TUTELA FOSSI IRRIGUI ED ACQUE PUBBLICHE.....	101
ART. 72 - TUTELA E DI RISPETTO DEI POZZI	102
ART. 73 - ELEMENTI MINORI DELLA CULTURA LOCALE	103
ART. 74 – SALVAGUARDIA DELLE AREE COMPRESSE NEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	104
ART. 75 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	104
ART.76 - FABBRICATI ACCESSORI - SERRE – PERGOLATI.....	104
CAPO X- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	108
ART. 77 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	108
ART. 78 - MISURE DI SALVAGUARDIA	108
ART. 79 - RAPPORTI DI MISURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI.....	108