

COMUNE DI PIZZALE

Provincia di Pavia

REVISIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

(LEGGE 1150/42 E LEGGI REGIONALI 51/75 E 1/2000)

<h2>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</h2>

(MODIFICATE E APPROVATE CON L'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI)

Delibera Approvazione Consiglio Comunale n..... del.....

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

.....

.....

.....

<p>Progettista : dr. arch. Gian Franco Dazzan - Via Emilia 39 - 27058 Voghera (PV) Tim 3356854202 Tel 038242760 Fax 1782210255 E mail : gdazzan@aznet.it</p>
--

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Applicazione del P.R.G.
- Art. 2 - Attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio
- Art. 3 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti
- Art. 4 - Deroghe
- Art. 5 – Edificabilità
 - 5.1 - Componente geologica del P.R.G.
- Art. 6 - Destinazione d'uso
- Art. 7 - Allineamenti stradali
- Art. 8 - Decoro dell'ambiente urbano
- Art. 9 - Responsabilità nell'attività costruttiva edilizia

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E

TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

- Art. 10 - Modalità di attuazione
- Art. 11 - Intervento urbanistico preventivo: strumenti di attuazione
 - 11.1 Piani particolareggiati di esecuzione
 - 11.2 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
 - 11.3 Piani di Lottizzazione convenzionata
 - 11.4 Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare
 - 11.5 Piani delle Aree destinate ad Insediamenti Produttivi
 - 11.6 Programmi Integrati di Intervento
- Art. 12 - Convenzioni nei Piani di Lottizzazione
- Art. 13 - Tutela ambientale ed ecologica
 - 13.1- Corridoi ecologici
 - 13.2 -Edificio monumentale o di interesse storico-ambientale
- Art. 14 - Compatibilità e impatto ambientale
- Art. 15 - Boschi e zone alberate e tutela del patrimonio arboreo
- Art. 16 - Ambito di pertinenza dei corsi d'acqua
- Art. 17 - Intervento edilizio diretto
- Art. 18 - Obbligo di richiedere il Permesso di Costruire

TITOLO III – URBANIZZAZIONI

- Art. 19 - Urbanizzazione primaria
- Art. 20 - Spazi di parcheggio relativi all'urbanizzazione primaria nei piani attuativi
- Art. 21 - Verde attrezzato relativo alla urbanizzazione primaria nei piani attuativi
- Art. 22 - Urbanizzazione secondaria
- Art. 23 - Infrastrutture generali

Art. 24 - Oneri di urbanizzazione

TITOLO IV

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - CATEGORIE D'INTERVENTO

- Art. 25 - Descrizioni e definizioni generali
- Art. 26 - Indici urbanistici
- Art. 27 - Distanze minime dalle strade urbane e di lottizzazione
- Art. 28 - Parcheggi privati e box
- Art. 29 - Saturazione delle aree
- Art. 30 - Definizione delle categorie di intervento edilizio
- Art. 31 - Altre categorie d'intervento edilizio
- Art. 32 - Costruzioni accessorie

TITOLO V - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art. 33 - Delimitazione del territorio comunale
- Art. 34 - Suddivisione in zone omogenee
- Art. 35 - Zone soggette a tutela paesistica e ambientale
- Art. 36 - Zone verdi di rispetto
- Art. 37 - Nucleo Antico
 - 37.1 - Modalità di intervento riguardanti edifici ed opere
 - 37.2 - Prescrizioni di carattere generale sugli interventi
 - 37.3 - Prescrizioni edilizie puntuali
 - 37.4 - Aree ed interventi soggetti a Piano di Recupero
- Art. 38 – “BR” zone di risanamento e di ristrutturazione urbanistica
- Art. 39 – “B” zone residenziali di completamento
- Art. 40 - Nuclei sparsi
- Art. 41 – “C” zone residenziali di espansione
- Art. 42 – “D1” zone artigianali di completamento
 - 42.1 - “D1-PR” zone artigianali di completamento soggette a Piano di Recupero
- Art. 43 – “D2” zone industriali e artigianali di espansione
- Art. 44 - Zone a verde privato
- Art. 45 - Zone agricole
 - 45.1 – “ER” zone agricolo-produttive di ristrutturazione
 - 45.2 - “E1” zone agricole generiche
- Art. 46 - Zona di interesse naturalistico
- Art. 47 - Zone di salvaguardia agricolo ambientale
- Art. 48 - Aree per attrezzature pubbliche comunali
- Art. 49 - Aree per servizi ferroviari
- Art. 50 - Aree per servizi privati
- Art. 51 - Zone destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale
 - 51.1 Accessi ed intersezioni
 - 51.2 Strade private

51.3 Marciapiedi

Art. 52 – Zone destinate ad attrezzature tecnologiche

Art. 53 – Zone Cimiteriali

Art. 54 – Cave e torbiere

Art. 55 – Norme particolari riguardanti le attrezzature per la
distribuzione di carburante e le stazioni di servizio

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale secondo le modalità contenute nelle presenti Norme e le previsioni urbanistiche indicate dalle tavole di azionamento in scala 1:5000 e 1:2000.

Le presenti Norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche indicate dalle tavole grafiche del Piano anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/11/1952 n°1902 e successive modificazioni e integrazioni.

Ad integrazione delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed/od edilizia del territorio comunale è subordinata al rispetto delle Leggi vigenti in materia, nonché alle disposizioni dei Regolamenti Comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Gli edifici che alla data di adozione del PRG siano in contrasto con le disposizioni dello stesso, potranno subire solo trasformazioni per adeguarvisi ammettendo le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art.30 delle presenti Norme, con la tassativa esclusione di tutte le opere che possano aggravare il contrasto con le suddette disposizioni.

Art.2 - ATTIVITÀ COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO

In conformità all'art.10 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e alla successiva legislazione statale e regionale vigente in materia, delle disposizioni del PRG e di ogni altro Regolamento Comunale, le opere descritte, od ad esse assimilabili, nei successivi commi del presente articolo, sono considerate effetto di attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e soggette a regolare Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Opere di urbanizzazione sono quelle previste dagli articoli 19,20,21,22,23 delle presenti Norme. L'esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività anche quando si tratti di modifiche ad infrastrutture e a manufatti esistenti, comprese le demolizioni.

Costruzioni edilizie sono tutti gli interventi descritti all'art.30 delle presenti Norme, comprese le costruzioni realizzate con strutture prefabbricate, anche precarie e amovibili, quali chioschi, bungalovs ecc. e le costruzioni realizzate nel sottosuolo. Sono da considerarsi costruzioni edilizie anche gli ampliamenti di edifici esistenti, nonché i volumi inerenti l'impianto distributivo (scale ecc.), gli impianti tecnologici, i porticati ed ogni altra parte, anche accessoria, degli edifici quali autorimesse private, locali di sgombero esterni, cabine elettriche ecc. Sono altresì da ricondursi a questa categoria anche le demolizioni parziali o totali di edifici esistenti.

Manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria sono da considerarsi tali le opere previste al punto 2 e 3 dell'art.31 delle presenti Norme.

Recinzioni sono tutte quelle opere che delimitano i terreni, anche quando non siano realizzate in muratura, fatte salve quelle dei fondi rustici aventi un'altezza inferiore a ml. 0,60.

E' soggetta a Denuncia di Inizio Attività anche quando la costruzione della recinzione sia stata ingiunta ai sensi dell'art.8 delle presenti Norme e anche quando si tratti di demolizioni o modifiche di recinzioni esistenti.

Arredo urbano e opere minori sono da considerarsi tali tutte quelle opere e/o oggetti che, per il loro particolare significato figurativo spaziale, concorrono alla formazione e qualificazione dell'ambiente urbano e del paesaggio

agrario quali le sculture e ogni altra struttura tridimensionale che abbia funzione decorativa e/o di comunicazione, le decorazioni e le pitture murali, la cartellonistica a struttura autoportante e non, le insegne commerciali luminose e non.

Rimangono ferme le disposizioni vigenti per la realizzazione delle opere suddette lungo le strade provinciali e statali e la necessità di nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti quando ad esse siano interessate zone tutelate da vincolo di salvaguardia del paesaggio.

Alterazione dei terreni: sono da considerarsi tali tutti gli scavi non pertinenti la normale attività produttiva agricola; le cave, la creazione di rilevati o di muri di sostegno, qualunque opera che modifichi la quota naturale dei terreni, il drenaggio a scopo non agricolo, lo spianamento dei terreni per il deposito di materiali vari compresi i rottami, la creazione di parcheggi per roulotte o altri mezzi semoventi.

Alterazione delle colture boschive e legnose e sistemazioni a verde: sono tali gli interventi sulle alberature di alto fusto e da frutta eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione e il normale avvicendamento delle colture per la produzione agricola forestale. Sono altresì subordinate a Denuncia di Inizio Attività le sistemazioni a verde di giardini e parchi, comprese le modificazioni di quelli esistenti.

Fatte salve le disposizioni contenute nel decreto legislativo 29-10-1999, n. 490 , i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria definiti all'art.31 delle presenti Norme;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 3 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono vincolate d'ufficio alla volumetria degli edifici stessi dalla data di adozione del presente P.R.G.; non possono quindi concorrere alla formazione di superficie fondiaria per nuove volumetrie da edificarsi da parte di operatori anche diversi dei proprietari degli edifici esistenti quando risultino cedute posteriormente alla data di adozione del P.R.G.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.

Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento edificatorio, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita servitù "non aedificandi", registrata e trascritta a cura e spese dei privati, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto di richiesta della concessione edilizia o di intervento attuativo, nel caso ove questa non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano Regolatore, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di

pertinenza dura con il durare degli edifici.

Tutti i frazionamenti di aree relative ad edifici esistenti o cessioni di aree ad essi contigue, posteriori all'adozione del P.R.G., devono essere segnalate all'Ufficio Tecnico Comunale che rilascerà parere da allegarsi alla eventuale futura richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività relativa all'area libera risultante dal frazionamento o adiacente all'edificio esistente, la cui area di pertinenza, individuata ai sensi del 1° e 2° comma, deve essere vincolata a servitù "non aedificandi" con regolare atto pubblico (impegnativa edilizio - volumetrica) trascritto a cura e spese del proprietario.

La proprietà può variare la delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti purché ne derivi un'area che, comprendendo la superficie coperta dell'edificio, formi una sola figura geometrica avente superficie sufficiente a soddisfare gli indici di edificabilità fondiaria del P.R.G.

La demolizione parziale degli edifici esistenti riduce la superficie fondiaria delle relative aree di pertinenza delle quantità risultanti dalla differenza tra la superficie totale originaria e a quella occorrente per la volumetria dell'edificio conservato secondo gli indici di edificabilità del P.R.G. La demolizione totale rende edificabile l'area secondo gli indici di edificabilità del P.R.G.

Art.4 - DEROGHE

Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nel rispetto delle procedure e dei limiti enunciati nell'art. 14 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29-10-1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Art.5 - EDIFICABILITÀ

La possibilità edificatoria delle aree non è conferita dalla sola previsione del P.R.G. ma dalla congiunta dotazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti a,c,d, del successivo articolo 19.

Ove le opere di urbanizzazione primaria esistenti di cui al comma precedente non siano a diretto servizio dell'area, il Permesso di Costruire può essere rilasciato quando il richiedente si impegna a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali, portandone a termine la esecuzione prima del completamento delle costruzioni autorizzate.

Art.5.1 COMPONENTE GEOLOGICA DEL PRG

In tutti gli interventi edilizi si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nello Studio Geologico del territorio comunale, redatto ai sensi del D.G.R. 6645 del 29.10.2001 "Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'art.3 della l.r. 41/97), che è parte integrante del progetto di Piano Regolatore Generale, ed in particolare della Carta di Fattibilità geologica e della suddivisione del territorio in classi di fattibilità geologica a diversa limitazione e ai disposti normativi relativi all'individuazione delle fasce fluviali A-B-C del PAI

Art.6 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia nei piani di intervento urbanistico preventivo in conformità alle disposizioni del

P.R.G.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei Piani di Lottizzazione nonché negli atti di rilascio del Permesso di costruire.

La verifica della conformità di cui al comma precedente verrà effettuata sia nel rilascio del Permesso di Costruire che all'atto dell'autorizzazione dell'agibilità.

I mutamenti della destinazione d'uso sono subordinati alle previsioni del P.R.G. che, per le singole zone omogenee, individua la destinazione d'uso principale e quelle non ammissibili. In riguardo alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono comunque salvaguardate le previsioni dell'art.21 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n.490.

Qualora, anche se in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, con l'esecuzione di opere venga variata la destinazione d'uso prevista per i fabbricati e/o altre strutture negli atti di rilascio del Permesso di Costruire, i proprietari, con le modalità previste dalle leggi vigenti, sono tenuti a chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, attuati in mancanza di opere edilizie, sono liberi quando la S.l.p. interessata sia inferiore a 150 mq e soggetti a preventiva comunicazione nel caso invece di S.l.p. superiore a 150 mq.

Nei casi di cui al comma precedente, i contributi di cui all'art.16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e all'articolo 5 della legge regionale 5/12/1977 n° 60, inerenti la concessione originaria, devono essere adeguati corrispondendo l'eventuale maggior somma dovuta per la nuova destinazione.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche che comportano opere edilizie, sono soggetti alla verifica del fabbisogno di standards il cui reperimento subordina il mutamento di destinazione d'uso.

La violazione delle disposizioni in materia, si configura ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente come abuso edilizio e comporta l'applicazione di sanzioni amministrative.

Vengono di seguito individuate le principali categorie di funzioni e attività fra di loro omogenee e compatibili, in relazione alle destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone del P.R.G.

Nelle destinazioni d'uso a carattere principale, di seguito elencate, ed in quelle eventualmente non previste ma classificabili per analogia, devono esservi ricomprese le destinazioni d'uso accessorie, ossia strettamente connesse con le funzioni principali (locali tecnici, autorimesse ecc.).

Anche quando non specificamente individuate, le destinazioni d'uso complementari, sono sempre consentite in riferimento alle principali ammesse.

Categoria A :

FUNZIONI RESIDENZIALI

A1 - abitazioni, compresi accessori e pertinenze

A2 - abitazioni collettive

A3 – edifici esistenti in zona agricola non più adibiti ad uso agricolo ed utilizzati come residenza, individuati con apposita simbologia nelle tavole di piano. L'uso residenziale ricomprende anche gli spazi accessori e di servizio.

Categoria B :

ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

B1) commercio al dettaglio, in riferimento alle tipologie distributive definite dall'art.4 del d.lgs.114/98: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centro commerciale

In relazione a detta destinazione d'uso si precisa che:

"per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate a permettere l'attività di vendita, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi."

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- 1) alimentare
- 2) non alimentare

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono individuate le seguenti tipologie distributive:

B1a) esercizi di vicinato (VIC): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;

B1b) media struttura di vendita 1 (MS1): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 600 mq;

B1c) media struttura di vendita 2 (MS2): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 ed i 1.500 mq;

B1d) grande struttura di vendita (GS): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 1501 ed i 2.500 mq ;

B1e) grande struttura di vendita sovracomunale (GS1) : attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 2.501 ed i 5.000 mq;

B1f) grande struttura di vendita di area estesa (GS2) : attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 5.000 mq;

B1g) centro commerciale (CC) : una media o grande struttura di vendita nella quale più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

B2) studi professionali e sedi di uffici e agenzie per attività direzionali e commerciali

B3) attrezzature per l'ospitalità (alberghi, collegi, case di riposo, residence)

B4) fabbricati per il commercio all'ingrosso

B5) fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, attrezzature edili ecc.)

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è superiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite"

Specifiche :

- Commercio all'ingrosso : attività di compravendita fra operatori commerciali ed utilizzatori professionali
- Commercio al dettaglio : attività di vendita direttamente al consumatore finale

Categoria C :

ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

C1 - uffici pubblici o d'interesse pubblico

C2 - servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune di carattere sociale, assistenziale, politico, culturale, scolastico, ricreativo, religioso.

C3 - attrezzature tecnologiche non inquinanti e moleste, di interesse generale quali centraline telefoniche, cabine elettriche ecc.

Categoria D :

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO

D1 - botteghe artigiane e laboratori artigiani di servizio

D2 - officine artigiane di servizio non moleste ed inquinanti

Categoria E :

AUTORIMESSE

E1 - autorimesse private, pubbliche o di uso pubblico per autoveicoli leggeri

Categoria F :

ATTIVITA' PRODUTTIVE

F1 - attività industriali

F2 - attività artigianali

F3 - depositi per stoccaggio materiali

F4 - uffici amministrativi connessi alle attività produttive

F5 - spazi per l'esposizione e il commercio connessi alle attività produttive

Categoria G :

ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE

G1 - fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

G2 - fabbricati ed attrezzature per la raccolta dei prodotti agricoli e per il ricovero degli attrezzi ed automezzi

G3 - fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali in genere

G4 - residenza agricola

G5 - attività agrituristiche.

Art.7 - ALLINEAMENTI STRADALI

In caso di costruzione o ricostruzione o di notevole trasformazione di fabbricati, il comune potrà imporre la rettifica degli allineamenti stradali stabiliti dal P.R.G. senza ricorrere al piano particolareggiato.

La rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di P.R.G. aggiustamenti fino al limite massimo di mt.1,50.

L'Amministrazione può concedere di norma, l'arretramento dagli allineamenti del P.R.G, soltanto per edifici o gruppi di edifici la cui fronte su strada abbia una estensione uguale o maggiore di mt.15 e per una profondità minima di mt.3, fatte salve le disposizioni di cui al 4° comma del successivo articolo 8 delle presenti norme.

Art.8 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

E' facoltà dell'Amministrazione di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione, a loro cura e spese, di quelle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di pavimentazioni, di giardini, e di aree verdi, ecc.) necessarie per mantenere aree e fabbricati nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano.

Tale facoltà può essere esercitata anche nei casi in cui i fabbricati, nonché parte di essi, non conformi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, al decoro dell'ambiente urbano, vengano ad essere esposti alla pubblica vista per effetto della esecuzione del P.R.G.

L'Amministrazione potrà, ingiungendo l'esecuzione delle opere secondo un progetto conforme alle disposizioni del P.R.G. ed ai regolamenti comunali vigenti, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o mancato inizio, l'Amministrazione avrà la facoltà di procedere secondo legge.

Il rilascio del Permesso di Costruire per demolizioni e/o arretramenti è consentito se, a seguito dei suddetti interventi, non vengano a determinarsi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, condizioni non conformi al decoro dell'ambiente urbano anche per i fabbricati o le aree adiacenti. Il rilascio del permesso di costruire è altresì consentito subordinatamente alla impegnativa, da trasciversi in atto pubblico, del richiedente di provvedere, a sua cura e spese, alla sistemazione dei fabbricati delle aree suddette, anche se di proprietà diversa, secondo un progetto approvato dall'amministrazione.

L'Amministrazione può negare il rilascio del permesso di costruire per tutte quelle opere che, pur nel rispetto delle disposizioni di P.R.G, non siano conformi al decoro dell'ambiente urbano.

Art.9 - RESPONSABILITÀ NELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA

Per quanto riguarda le norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia, è richiamata la responsabilità comune del committente, dell'assuntore dei lavori, del direttore dei lavori, come espressamente specificato nell'art.41 della legge urbanistica, nell'art.29 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 nonché quanto previsto dai locali Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene e dalle vigenti normative in materia di sicurezza nei cantieri.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

Art.10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G, si attua mediante strumenti di intervento urbanistico preventivo, sia pubblici che privati e con l'intervento edilizio diretto.

Gli strumenti di attuazione descritti nei successivi articoli, salvo deroghe ammesse dalle vigenti leggi, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle Tavole e previste dalle presenti Norme.

Art.11 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO : STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del P.R.G mediante l'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio nelle zone e/o sulle aree del territorio comunale specificatamente indicate dalle Tavole e regolamentate delle presenti Norme.

Esso richiede una progettazione urbanistica intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio diretto.

Eventuali Piani Attuativi in variante allo strumento urbanistico generale, sono soggetti alle procedure di approvazione della L.R. 23-6-1997, n. 23 .

Ai sensi del disposto dell'art.31 della Legge Regionale n.51 del 15/4/1975 e delle altre leggi vigenti in materia, i piani di attuazione del P.R.G. sono:

11.1) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):

sono di iniziativa pubblica, da attuarsi ai sensi dell'art.13 della Legge 17/8/1942 n.1150, nelle zone graficamente indicate con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G., ed in qualsiasi parte del territorio comunale in cui, per un più organico assetto urbanistico, il Consiglio Comunale intendesse deliberarne la redazione anche quando non previsti dal P.R.G.

I Piani Particolareggiati potranno prevedere la conservazione, il risanamento conservativo o la ristrutturazione di interi comparti o di porzioni degli stessi, nel rispetto delle specifiche previsioni di zona e verranno attuati con le modalità di cui agli art.13,14,15,16 e 17 della Legge 17/8/1942 così come successivamente modificata ed integrata.

11.2) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):

possono essere di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art.28 e segg.della legge 5/8/1978 n.457, così come modificati dall'art.13 della Legge 17/2/1992 n.179.

Essi hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici ricompresi all'interno del perimetro delle Zone di Recupero individuate con deliberazione comunale ai sensi dell'art.27, comma 3 della Legge 5/8/1978 n.457.

Ai Piani di Recupero, quando non diversamente regolamentati da specifiche disposizioni, si applicano le modalità e le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati delle presenti norme e dalla legislazione nazionale e regionale.

Per quanto qui non espressamente richiamato, valgono le prescrizioni della Legge 5/8/1978 n.457 e successive

modificazioni ed integrazioni.

Le modalità per la determinazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da individuare nell'ambito di ciascun Piano di Recupero, dovranno corrispondere a quanto prescritto per la zona omogenea alla quale il Piano di Recupero appartiene.

11.3) Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.):

sono previsti in conformità all'art.10 della legge 6/8/1967, n.765, nonché dell'art.12 della legge regionale 5/12/1977, n.60/61, nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue Norme di Attuazione, ma potrà essere richiesto ogni qualvolta, ricorrendone i presupposti di legge, l'Amministrazione, al di fuori delle individuazioni del P.R.G., ne ravvisi la necessità in relazione a concrete esigenze urbanistiche.

I Piani di Lottizzazione, che saranno di norma di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti al penultimo comma dell'art.28 della Legge 17/8/1942 n.1150, hanno lo scopo di predisporre un organico sviluppo del territorio dotando le aree di adeguati servizi e di opere di urbanizzazione.

Presentazione e contenuto dei Piani di Lottizzazione :

La richiesta di lottizzazione di aree a scopo edificatorio deve essere avanzata dai rispettivi proprietari o aventi titolo, che, nel caso fossero più di uno, devono unire alla domanda un atto nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione impegnandosi a sostenere gli oneri relativi in solido fra di loro.

La domanda deve essere corredata dalla documentazione nello specifico di seguito elencata :

- a) stralcio delle tavole grafiche del P.R.G. con evidenziata la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione e stralcio delle norme che disciplinano il Piano di Lottizzazione con relative tabelle delle prescrizioni di zona e dei servizi pubblici;
- b) mappa catastale corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione;
- c) planimetria orientata dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con indicati i fabbricati esistenti, nonché le corrispondenti superfici coperte, altezze, cubature e destinazioni d'uso.
- d) planimetria orientata del progetto di lottizzazione in scala non inferiore a 1:500 ed altri elaborati necessari con evidenziati :
 - 1 - rilievo planimetrico del terreno con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
 - 2 - profili altimetrici dei fabbricati;
 - 3 - schemi planimetrici dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 - 4 - schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, rete gas di uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondarie;
 - 5 - tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità totali e suddivise per destinazioni d'uso, riferite ai volumi e alle superfici coperte di ogni singolo lotto, comprese le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento, con le corrispondenti verifiche di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
 - 6 - le norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di finitura, sui tipi di recinzione, sulle essenze

arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;

7 - relazione illustrativa

9 - documentazione ai sensi del Decreto Legislativo 11 Maggio 1999 N. 152 e successive modifiche ed integrazioni;

10 - proposta di convenzione, ai sensi della legge regionale 30 luglio 1986 n.31. Nel caso di vendita di uno o più lotti o frazioni immobiliari, i lottizzanti sono tenuti a trasferire all'acquirente i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune;

11 - scheda informativa dei piani attuativi in variante al piano regolatore generale di cui alla legge regionale del 23/06/1977 n.23

Qualora le proprietà interessate dal perimetro del piano di lottizzazione non riescano a concordare un comune piano attuativo e relativa convenzione da presentare all'Ente, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'art.28 undicesimo e dodicesimo comma della legge 17/08/1942 n.1150.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale l'approvazione di Piani di Lottizzazione anche parziali rispetto alle perimetrazioni individuate dal P.R.G., purché da parte dei proponenti venga garantita, per l'intero comparto, la conforme e contestuale realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione e delle cessioni di aree standard riportate nelle tavole del P.R.G.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 13 gennaio 1970 n.227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Zona di lottizzazione.

11.4) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.):

si attuano su iniziativa comunale ai sensi della Legge 18/4/1962, n.167 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone destinate ad insediamenti residenziali.

11.5) Piani delle Aree destinate ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.):

sono attuati su iniziativa comunale ai sensi dell'art.27 della Legge 22/10/1971 n.865, nell'ambito delle zone destinate ad insediamenti produttivi.

11.6) Programmi Integrati di Intervento :

sono previsti all'art.16 della legge 17 febbraio 1992, n.179 e legge regionale 12 aprile 1999, n.9

Altri Piani Urbanistici Attuativi previsti dalla Legislazione Statale e Regionale.

Art.12 - CONVENZIONI NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Ai sensi dell'Art.28 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni e integrazioni, dell'Art.36 della Legge Regionale 15/04/75 n°51 modificato con l'art.12 della Legge Regionale 5/12/77 n°60 e successive modificazioni ed integrazioni, il rilascio dell'autorizzazione ai P.L. è subordinata alla stipula di una Convenzione che preveda:

- a) l'assolvimento degli oneri relativi alla urbanizzazione primaria secondo le modalità previste al 7° comma dell'Art. 24 delle presenti Norme, fatto salvo quanto disposto dall'8° comma del medesimo articolo
- b) l'assolvimento degli oneri relativi alla urbanizzazione secondaria secondo le modalità previste al 9° comma dell'Art.24 delle presenti Norme, fatto salvo quanto disposto dal 10° comma del medesimo articolo;
- c) l'impegno da parte della proprietà a cedere, all'atto dell'approvazione del Piano di Lottizzazione, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria per le quali sia stata convenuta tale modalità, anche in forma congiunta a quella dei contributi, per l'assolvimento degli oneri di cui ai punti a) e b) del presente comma;
- d) i tempi per il completamento da stabilirsi comunque entro i 10 anni, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali sia stata convenuta l'esecuzione diretta da parte della proprietà come modalità, anche in forma congiunta a quella dei contributi per l'assolvimento degli oneri di cui ai punti a) e b) del presente comma; contestualmente deve essere previsto un esplicito impegno da parte degli operatori a rispettare i progetti approvati e i relativi capitolati ed accettare la supervisione dei lavori dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- e) le forme e i tempi per i versamenti dei contributi quando sia stata convenuta tale modalità, anche in forma congiunta a quelle della cessione di aree e/o alla esecuzione diretta di opere, per l'assolvimento degli oneri di cui ai punti a) e b) del presente comma.
- f) il programma di attuazione, comunque non superiore ai 10 anni, degli interventi edilizi previsti dal P.L., con l'indicazione delle diverse fasi, l'impegno della proprietà a rispettarne le scadenze e le eventuali sanzioni;
- g) l'impegno della proprietà a curare la manutenzione delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino alla loro definitiva cessione alla Amministrazione
- h) l'impegno a non mutare la destinazione d'uso degli edifici in progetto, anche in relazione alle indicazioni di volumetria e di superficie lorda di pavimento come definite dalle presenti Norme, fatta salva la precisazione delle tolleranze ammesse e deroghe di legge
- i) le congrue garanzie finanziarie da parte della proprietà per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Qualora l'area appartenesse a più proprietari, essi dovranno assumersi in solido gli obblighi di cui al precedente comma.

Nella Convenzione potrà essere previsto l'eventuale impegno dei proprietari a realizzare la volumetria residenziale in progetto, tutta o in parte, in regime di Permesso edilizio convenzionato ai sensi degli art.7 e 8 della legge 28/01/77 n° 10.

La Convenzione deve essere registrata trascritta a cura e spese dei richiedenti.

Art. 13 - TUTELA AMBIENTALE ED ECOLOGICA

La tutela ambientale ed ecologica è disciplinata, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, dalle leggi vigenti in materia.

In particolare la Legge 431/85 come sostituita dal Dec.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 include tra le zone da sottoporre a tutela ambientale :

- a - le zone umide;
- b - le zone di interesse archeologico

Sono escluse dal vincolo le zone A e B, nonché le altre zone così come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 1446 del 1968.

All'esclusione di cui sopra fanno eccezione le ville, i giardini ed i parchi che presentano caratteristiche di particolare pregio.

Sono altresì sottratti alle procedure previste dalla Legge n.431/85 come sostituita dal Dec.lgs. 22 gennaio 2004 n.42, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici e le attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi.

Il Sindaco promuove la dovuta vigilanza in ordine all'ottemperanza, agli obblighi e ai divieti posti dalla Legge Regionale n.33 del 26/07/1977, in speciale riguardo alla tutela della flora spontanea e della fauna minore, con particolare tutela degli ambienti naturali spontanei prodottisi lungo i corsi d'acqua, per i quali è fatto divieto della loro alterazione, distruzione e danneggiamento.

Per la flora spontanea prodottasi sulle scarpate e ai margini delle strade, è fatto divieto della eliminazione della stessa mediante il fuoco e l'impiego di sostanze erbicide.

Art. 13.1 - CORRIDOI ECOLOGICI

Nelle tavole di azionamento sono individuati i Corridoi Ecologici, ossia quegli elementi lineari naturali o naturalizzati quali torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche ecc. per i quali sussiste l'obiettivo della salvaguardia nella loro funzione naturalistica e paesistica, finalizzata alla "messa in rete" del sistema naturalistico Provinciale.

All'interno delle fasce che costituiscono i Corridoi Ecologici lungo i corsi d'acqua deve essere perseguito l'obiettivo della conservazione del corso naturale e dei bacini imbriferi con la ricostituzione o risarcimento della vegetazione ripariale;

Negli ambiti di pertinenza dei Corridoi Ecologici, come individuati nelle tavole di azionamento del P.R.G., è vietata ogni nuova costruzione. Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti, nel rispetto degli indici di zona, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ai sensi dell' art.9 punto d) della Legge 10/77.

In tutti i casi, per gli interventi edilizi è comunque prescritto il rispetto di tutti gli elementi naturalistici presenti, quali orli, scarpate morfologiche, vegetazione, vecchie difese, muri ecc.

Art. 13.2 - EDIFICIO MONUMENTALE O DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Nelle tavole di azionamento del PRG sono individuati con apposita simbologia edifici storici che presentano caratteri monumentali nonché ville con giardini e parchi che presentano caratteristiche di particolare pregio.

Per tali edifici, indipendentemente dalla zona urbanistica in cui sono ricompresi, è da prevedersi la tutela e la conservazione ed in mancanza di preventivo Piano di Recupero di cui all'art.28 della Legge 5/8/1978, n.457, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione MO ed MS, di restauro RR e risanamento conservativo RS.

Art.14 - COMPATIBILITA' E IMPATTO AMBIENTALE

In osservanza alla normativa del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per tutti i progetti soggetti a Permesso di costruire, ancorché interessanti aree non paesaggisticamente vincolate, è necessario valutare la loro incidenza paesistica e la loro compatibilità con il contesto, con le modalità previste dal titolo IV del citato piano, concernente il - controllo paesistico degli interventi -.

Ai sensi dell'art.25 della normativa del PTPR, il progettista predispone una relazione al fine di verificare l'assoggettabilità o meno dell'intervento proposto al procedimento di verifica paesistica disciplinato all'art.30 delle citate norme. Nel caso in cui in base alla relazione tecnica si accerti che l'opera non sia da assoggettare alla fase di verifica paesistica di cui al citato art.30, di tale esclusione si dà espressamente atto nel Permesso di Costruire, allegando, a tal fine, la predetta relazione tecnica.

In considerazione della valenza paesaggistica delle aree del territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici posti :

- nelle zone di ristrutturazione e risanamento edilizio e urbanistico
- nelle zone agricole

sono soggetti ad **esame dell'impatto paesistico** sotto il profilo del loro inserimento nel contesto in osservanza delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla Del.G.R. 08 novembre 2002 - n.7/11045, approvate come previsto dall'art.30 del PTPR, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'art.7 della L.R. 23/1997, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggette al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 490/1999 (ex leggi 1497/39, 1089/39, 431/1985), ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal presente P.R.G..

Per interventi riguardanti :

a) insediamenti produttivi

b) insediamenti commerciali

c) insediamenti riguardanti allevamenti

d) trasformazione e recupero di cave o aree dismesse su richiesta dell'Amministrazione, quando questa ne ravvisasse l'opportunità in relazione al tipo di intervento, lavorazione e/o alle caratteristiche della zona, deve essere anche prodotta da parte del richiedente un'adeguata documentazione di **Compatibilità Ambientale** che dovrà considerare le conseguenze sull'ambiente derivanti dalle previste trasformazioni, dalle normali attività concernenti i nuovi insediamenti e da eventuali straordinari eventi ipotizzabili.

In particolare devono essere precisate le precauzioni ed i dispositivi di sicurezza assunti e diretti ad evitare danni ambientali.

Opere aventi particolare rilevanza sul paesaggio, dovranno essere sottoposte a verifica di **Impatto Ambientale** ai sensi della direttiva C.E.E. del 27/06/1985 n.337 e delle vigenti leggi e normative.

L'apertura di Centri Commerciali realizzati nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha,

ridotti a 10 ha nel caso di progetto inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di valutazione di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della l.r.20/99 e del D.P.R. 12 aprile 1996 e loro successive modificazioni.

In riferimento alla normativa del PTCP sono inoltre da considerarsi con particolare attenzione i seguenti interventi:

- a) interventi estrattivi;
- b) allocazioni d'impianti o siti per la raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
- c) interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica con particolare riguardo a:
 - c.1) regimazioni idrauliche con consistente asportazione di materiale e modifiche morfologiche;
 - c.2) protezioni di sponda artificiali;
- d) muri di sostegno e opere similari (anche se accessorie a corpi stradali) d'estensione superiore ai 100 m e/o altezza superiore ai 7 m;
- e) livellamenti superficiali con sostanziali modifiche morfologiche, quando riguardano aree non ancora dissestate;
- f) opere complementari quali strade, piste provvisorie ecc. necessario per l'esecuzione degli interventi di risanamento;
- g) infrastrutture e grandi progetti quali:
 - g.1) autostrade, strade statali, provinciali e d'interesse locale, con esclusione di quelle di servizio per l'attività agro-forestale;
 - g.2) ferrovie, aeroporti, poli logistici ed interporti;
 - g.3) porti fluviali;
 - g.4) ponti e viadotti;
 - g.5) circuiti per l'esercizio d'attività sportive motorizzate;
 - g.6) impianti di risalita e piste per la pratica dello sci;
 - g.7) bacini idrici artificiali superiori a 50.000 mc. di capacità d'invaso;
 - g.8) centrali per la produzione d'energia elettrica;
 - g.9) elettrodotti di media e alta tensione;
 - g.10) impianti per lo smaltimento ed il trattamento di rifiuti;
 - g.11) grandi installazioni a carattere civile e militare (antenne, ripetitori, stazioni radar ecc.);
 - g.12) centri direzionali, turistici e residenziali con superfici interessate dall'intervento superiori a 10.000 mq. da realizzarsi all'esterno delle aree di completamento previste dai PRG. nonché le grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 4 del D.LGS 114/98, della LR 14/99 e del relativo regolamento.

Come richiamato dal PTCP, per questi interventi vanno assunte come riferimento le indicazioni tecnico-operative contenute nel "Manuale d'ingegneria naturalistica" adottato dalla G.R. con delibera n. 50989 del 7.04.1994. e per tutti i progetti che riguardano le infrastrutture sopra elencate, ed in qualsiasi contesto esse ricadano, viene richiesto l'esame dell'impatto paesistico secondo quanto previsto al CAPO IV delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per tutti gli interventi che riguardano le infrastrutture tecnologiche a rete e la viabilità dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni contenute nei piani di sistema "Infrastrutture a rete" e "Tracciati base paesistici" allegati al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art.15 – BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO

Sono considerati bosco i popolamenti arborei od arbustivi a qualsiasi stadio di età di superficie superiore a 2000 mq., compresi i terreni che per cause naturali e/o antropiche siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale ed esclusi gli impianti a rapido accrescimento.

Il taglio dei boschi è subordinato alle prescrizioni dalla Legge Regionale n.80/89, modificativa ed integrativa della Legge Regionale 05/04/1976 n.8 ed alle procedure dalla stessa definite.

Al fine di tutelare il patrimonio arboreo esistente non rientrante fra quello definito bosco, con particolare riguardo ai giardini privati, ai parchi urbani, alle fasce alberate di larghezza inferiore a 25 m., fatte salve più restrittive norme di zona di cui ai successivi articoli dalle N.T.A. del P.R.G. e le procedure previste dalle leggi vigenti, nonché le disposizioni riguardanti gli impianti a rapido accrescimento, in generale valgono le seguenti disposizioni :

- a) l'abbattimento di alberi di alto fusto, è soggetto a preventiva autorizzazione del Sindaco ed all'impegno della loro ripiantumazione entro il termine di un anno, eventualmente con alberi di altra specie purché ad alto fusto ed in diversa allocazione, purché su proprietà dell'interessato;
- b) qualsiasi abbattimento di alberi, sia di basso che di alto fusto, di cespugli e di qualunque essenza arborea, posti a difesa di ripe, scarpate, strade e sentieri, pubblici e privati, è soggetto alla disciplina di cui al punto precedente;
- c) qualsiasi richiesta del Permesso di costruire ricadente nell'ambito di terreni piantumati, dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione nonché l'impegno ad una adeguata ripiantumazione nei termini e nei modi di cui al precedente punto a.

Art.16 - AMBITO DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA

Sono soggetti alla disciplina del presente articolo i corsi d'acqua, o tratti di questi, riportati nell'elenco allegato alle presenti N.T.A., compreso il relativo ambito di rispetto individuato nelle tavole di azionamento.

Tali porzioni di territorio presentano particolare interesse paesistico-ambientale, in relazione a valenze naturalistiche (geomorfologia, vegetazione, fauna) e pertanto l'obiettivo è la conservazione del corso naturale e dei relativi sistemi.

Quando il corso d'acqua risultasse compromesso a seguito di interventi di regimentazione impropri o soggetto a degrado ambientale (inquinamento, disordine idraulico ecc.), devono essere redatti appositi progetti che prevedano:

- a) una corretta regimentazione idraulica che favorisca il mantenimento del corso naturale e la evoluzione dei relativi ecosistemi;
- b) il miglioramento della qualità biologica delle acque;
- c) la ricostituzione o risarcimento della vegetazione ripariale;
- d) opere volte alla valorizzazione del contesto. Negli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua, come individuati nelle tavole di P.R.G. è vietata ogni nuova costruzione.

Esternamente al perimetro del centro edificato riferito alla legge 865/71, ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamenti, nel rispetto degli indici di zona, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ai sensi dell'art.9 punto d) della Legge 10/77.

Modeste espansioni degli insediamenti esistenti, sono ammesse previa dimostrata impossibilità alternativa (es: situazioni geomorfologiche e/o vincolistiche limitrofe) e comunque previa verifica di compatibilità idraulica e paesistica nel rispetto della salvaguardia ambientale.

Internamente al perimetro del Centro Edificato, per gli insediamenti compatibili con le destinazioni e gli indici di zona, sono ammessi interventi di completamento.

In tutti i casi, per gli interventi edilizi è comunque prescritta una distanza minima di 50 m dalla sponda del corso d'acqua, con rispetto di tutti gli elementi naturalistici presenti, quali orli, scarpate morfologiche, vegetazione, vecchie difese, muri ecc.

Le porzioni di territorio soggette a vincolo sono inedificabili, pertanto gli indici e parametri urbanistici alle stesse

attribuite, in funzione della zona in cui sono ricomprese, concorrono al computo dei relativi volumi e superfici coperte ammessi sulle aree omogenee contigue.

Art.17 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone e/o sulle aree ove non siano previsti gli strumenti della pianificazione particolareggiata esecutiva di cui all'art.11 delle presenti Norme, l'attuazione del PRG avviene per intervento edilizio diretto mediante il semplice rilascio del Permesso di Costruire o presentazione di D.I.A., conformi alle prescrizioni delle tavole di azzonamento alle disposizioni delle presenti Norme, nonché dei Regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

Il rilascio del Permesso di Costruire per l'intervento edilizio diretto è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nella zona e a servizio dell'area interessata, nonché per le opere soggette, alla corresponsione del contributo di cui all'art.3 della Legge 28.10.1977 n°10.

Ove al servizio dell'area interessata all'intervento edilizio diretto le opere di urbanizzazione primaria non esistano o siano incomplete, ai sensi del quinto comma dell'art.31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150, applicando la procedura prevista dall'art.8 della Legge Regionale 5.12.1977 n.60, può essere rilasciato Il Permesso di Costruire in subordine alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto, che lo impegni alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere stesse, entro e non oltre i termini fissati per il completamento delle costruzioni in osservanza delle eventuali prescrizioni particolari dell'Amministrazione.

Ove ricorra il caso previsto dal comma precedente è facoltà dell'Amministrazione richiedere un Progetto Planivolumetrico esteso alle aree adiacenti a quella per cui è richiesta la costruzione, sottoscritto dai relativi proprietari e da essi riconosciuto impegnativo in un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto.

Art.18 - OBBLIGO DI RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi dell'art.1 della Legge 28.1.1977 n. 10, l'esecuzione di opere di cui all'art.2 delle presenti Norme, è subordinata alla richiesta e al rilascio del Permesso di Costruire con le modalità, la procedura e gli effetti stabiliti dal Regolamento edilizio in conformità agli artt.31 e 32 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 nonché dell'art.4 della già citata Legge 28.1.1977 n.10 e dell'art.7 della Legge Regionale 5.12.1977 n.60.

Il Permesso di Costruire può essere richiesto solo per opere conformi alle prescrizioni e alle previsioni delle tavole di azzonamento del PRG, alle disposizioni delle presenti Norme, di quelle del Regolamento edilizio e degli altri Regolamenti comunali nonché ad ogni altra Legge vigente in maniera urbanistico-edilizia. Nelle zone ove sia previsto l'intervento urbanistico preventivo devono essere inoltre rispettate le Norme particolari e le prescrizioni degli strumenti della Pianificazione particolareggiata esecutiva approvati e le Convenzioni ad essi relative.

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione del contributo di cui all'art.3 della Legge 28.1.1977 n.10 determinato per le opere in progetto, secondo le modalità previste dalle Delibere Comunali e Regionali inerenti in conformità alle Leggi vigenti in materia.

Il contributo di cui al comma precedente non è dovuto nei casi di cui all'art.9 della Legge 28/01/1977 n° 10.

Il Permesso di Costruire è attribuito ai proprietari, o a coloro i quali dimostrino di essere in possesso del diritto di

uso e/o di superficie, degli immobili interessati alle opere in progetto, fatte salve le disposizioni vigenti per le opere eseguite dalle Amministrazioni statali.

Il suo rilascio è subordinato alla preventiva verifica di quanto disposto dal comma secondo, dall'esecutività degli strumenti della Pianificazione urbanistica particolareggiata nelle zone ove siano previsti dal PRG, all'assolvimento degli obblighi finanziari previsti dal PRG, all'assolvimento degli obblighi finanziari previsti dal terzo comma del presente articolo e di ogni altro obbligo previsto dal Regolamento Edilizio.

L'inizio e il termine dei lavori per l'esecuzione delle opere oggetto del Permesso di Costruire sono previsti nel relativo provvedimento secondo quanto disposto dal Regolamento edilizio in conformità al quarto comma dell'art.4 della Legge 28.1.1977 n. 10.

Il Permesso di Costruire può essere annullato d'ufficio per violazioni sostanziali di quanto prescritto dalle Leggi vigenti, dal PRG e dal Regolamento edilizio.

Il Permesso di Costruire è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla Legge 28.1.1977 n.10 e quando l'esecuzione delle opere divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute.

TITOLO III **URBANIZZAZIONI**

Art.19 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di aree e opere necessarie a rendere edificabile un'area ai sensi dell'Art.31 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150 e sue successive modificazioni.

Ai sensi dell'Art.4 della Legge 29/09/1964 n° 847 e in base alle circolari Ministeriali LL.PP. 28/10/67 n°3210, 13/01/1970 n°227, 31/03/1972 n° 2015, l'insieme di cui al comma precedente si considera costituito da:

- a) strade di lottizzazione o di quartiere comprese le tratte di connessione alla viabilità urbana
- b) spazi di sosta e di parcheggio a diretto servizio dei lotti edificabili
- c) le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione della energia elettrica, e la rete telefonica a diretto servizio dei quartieri o delle aree lottizzate, comprese le connessioni alle condotte e alle linee principali.
- d) la pubblica illuminazione a diretto servizio dei quartieri o nelle aree lottizzate.
- e) aree a verde attrezzato in prossimità e a diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni

Art. 20 - SPAZI DI PARCHEGGIO RELATIVI ALL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEI PIANI ATTUATIVI

Gli spazi di sosta e parcheggio devono essere obbligatoriamente previsti dai Piani di lottizzazione e dagli altri strumenti di intervento urbanistico preventivo di cui all'art.11 delle presenti Norme e le relative aree ed opere dovranno essere cedute al Comune ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150.

La quantità di area da destinare agli spazi di sosta e parcheggio relativi alla urbanizzazione primaria è determinata dai rapporti seguenti:

- insediamenti residenziali minimo mq 3/abitante
- insediamenti produttivi " mq 3/100 mq Sf
- insediamenti terziari " mq 3/100 mq Slc

Tali spazi di sosta e parcheggio possono essere previsti sia su aree accorpate, sia in fregio alla carreggiata stradale, purché organicamente relazionati agli strumenti attuativi ed essere di libero accesso pubblico.

Non sono obbligatoriamente soggetti a quanto disposto dal presente articolo gli interventi edilizi diretti di cui all'art.17 delle presenti Norme.

Art.21 - VERDE ATTREZZATO RELATIVO ALL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEI PIANI ATTUATIVI

La quantità delle aree a verde attrezzato relative alla urbanizzazione primaria è determinata dai rapporti seguenti:

- insediamenti residenziali minimo mq 3/abitante
- insediamenti produttivi " mq 3/100 mq Sf
- insediamenti terziari " mq 3/100 mq Slc

Tali aree a verde attrezzato possono essere previste sia concentrate sia diffuse purché organicamente relazionate agli strumenti attuativi e debbono essere di libero accesso pubblico.

Su tali aree dovrà essere prevista una piantumazione nella misura minimale di un albero ad alto fusto ogni 40 mq, salvo diverse disposizioni od accordi con l'Amministrazione.

Non sono obbligatoriamente soggetti a quanto disposto dal presente articolo gli interventi edilizi diretti di cui all'art.17 delle presenti norme.

Art.22 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di aree ed opere necessarie alla vita sociale degli insediamenti.

In riferimento agli articoli 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2.4.1968, all'art.44 della Legge 22.10.1971 n. 865, integrativo dell'art.4 della Legge 29.9.1964 n.847, e in base alle indicazioni della Circolare Ministeriale si considera costituito dalle seguenti attrezzature di servizio:

- a) asili nido, scuole materne e dell'obbligo
- b) edifici per le attività amministrative comunali
- c) centri sociali, culturali e attrezzature sanitarie di livello comunale e di zona e attrezzature di servizio all'industria
- d) chiese e attrezzature parrocchiali
- e) mercati di quartiere e cittadini
- f) parchi, giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago
- g) i parcheggi pubblici cittadini di livello comunale

Le attrezzature di servizio agli insediamenti di cui al comma precedente sono previste dal PRG mediante l'individuazione puntuale sulle Tavole di azionamento delle aree necessarie alla loro realizzazione, nel rispetto dei minimi stabiliti col Piano dei Servizi Comunale di cui alla legge regionale n.1/2001.

Art. 23 - INFRASTRUTTURE GENERALI

Le aree e le opere relative alle reti principali della viabilità nel territorio comunale, dei trasporti, della fognatura compresi gli impianti di depurazione della distribuzione dell'energia elettrica, dell'approvvigionamento idrico, della pubblica illuminazione e della distribuzione del gas, sono assimilate alla urbanizzazione primaria.

Art.24 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'Art.28 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n°1150, degli articoli 3 e 5 della Legge 28/01/77 n° 10, sia gli interventi urbanistici preventivi sia gli interventi edilizi diretti, di cui agli art.11 e 17 delle presenti Norme, sono subordinati alla corresponsione di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

Nei casi di intervento edilizio diretto gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria sono assolti con la corresponsione di contributi nella misura e con le modalità stabilite nella delibera del Consiglio Comunale di cui all'Art.3 della Legge Regionale 5/12/77 n°60.

Al versamento di tali contributi, oltre che a quello previsto dall'art.6 della Legge 28/01/77 n°10, è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire.

Quando ricorra il caso previsto al 3° comma dello Art.17 delle presenti Norme, il contributo inerente l'urbanizzazione primaria viene ridotto dello ammontare del costo delle opere realizzate direttamente dai proprietari ai sensi e secondo le procedure stabilite dall'Art.8 della Legge Regionale 5/12/77 n°60.

Quanto stabilito dal comma precedente vale anche nei casi di realizzazione parziale e totale di opere di urbanizzazione secondaria.

Nei P.L, il concorso degli operatori all'urbanizzazione delle opere e/o aree di intervento si realizza nei termini e con le modalità stabilite nei successivi commi.

L'onere per l'urbanizzazione primaria si assolve con :

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti, di cui agli Art.19,20,21 delle presenti Norme
- b) l'esecuzione diretta delle relative opere secondo progetti approvati dall'Amministrazione e con la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale, o, alternativamente, quando l'Amministrazione lo ritenga opportuno, con la corresponsione di un contributo pari al costo effettivo delle suddette opere.

L'onere complessivo di cui al comma precedente, ai fini della determinazione del quale il valore delle aree cedute è computato ai sensi dell'Art.16 della Legge 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni e integrazioni, non deve in ogni caso essere inferiore al contributo che sarebbe dovuto applicando gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria previsti dalla Delibera del Consiglio Comunale di cui al 2° comma e, ove esso risultasse superiore, dovrà essere corrisposta la differenza secondo quanto disposto dall'Art.8 della Legge Regionale 5/12/77 n° 60.

L'onere per l'urbanizzazione secondaria si assolve con:

a) la corresponsione di un contributo per l'acquisizione delle aree necessarie sulla base di valori definiti, specificatamente per i P.L., nella delibera del Consiglio Comunale di cui all'art.3 della Legge Regionale 5/12/77 n° 60 in riferimento ai costi medi di acquisizione e nelle quantità minime sotto riportate o puntualmente definite con il Piano dei Servizi

- insediamenti residenziali mq. 18/abitante
- insediamenti produttivi mq. 10/mq. 100 Sf
- insediamenti commerciali mq. 100/mq. 100 Slc

Ove all'interno o nelle immediate adiacenze del P.L. ricadano aree previste dal P.R.G. per l'urbanizzazione secondaria, e quando la Amministrazione lo ritenga opportuno, esse potranno essere cedute ed il loro valore, computato ai sensi dell'art.16 della Legge 22/10/71 n°865 e successive modificazioni e integrazioni, verrà detratto dall'onere complessivo dovuto per l'urbanizzazione secondaria.

Ai sensi dell'art.12 della Legge Regionale 5/12/1977, n.60, quando non vi sia espresso divieto nelle norme specifiche di zona, qualora l'acquisizione delle aree relative alle urbanizzazioni non venga ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro localizzazione, estensione o conformazione ed ai programmi comunali di intervento, è consentita la monetizzazione di tutta o parte dell'area a standard urbanistico.

Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato al costo di acquisizione di altre aree e all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

La monetizzazione viene disciplinata nel modo seguente:

ZONE A e ZONE B

Quando non diversamente previsto dalle tavole grafiche o dai successivi articoli delle N.T.A. del P.R.G., è ammessa la monetizzazione di tutte le aree destinate a standard urbanistico, con esclusione dei casi in cui la proprietà delle aree interessate dai piani attuativi sia estesa ad aree aventi destinazione a standard puntualmente individuate nelle tavole di azionamento e poste in adiacenza ai comparti di intervento.

ALTRE ZONE

a) Quando non diversamente previsto dalle tavole grafiche o dai successivi articoli delle N.T.A. del P.R.G., è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico, con esclusione delle aree destinate a parcheggio e verde nella misura minima complessiva di 6 mq/abitante.

Per gli interventi comprendenti funzioni commerciali di media o grande distribuzione, il ricorso alla monetizzazione è ammesso nei casi e alle condizioni previste, rispettivamente, dai commi 6 e 9 dell'art. 8 del Regolamento regionale n. 3/2000 e successive modifiche e in conformità alle norme di zona del presente P.R.G e di quanto previsto dal successivo art. 48.3.

b) la corresponsione di un contributo per la realizzazione di una quota parte, o il potenziamento, delle opere di cui agli Art.22 e 23 delle presenti norme, commisurato all'entità e alle caratteristiche funzionali dell'insediamento in progetto secondo costi unitari definiti, specificatamente per i P.L., nella delibera del Consiglio Comunale di cui all'Art.3 della Legge Regionale 5/12/77 n° 60, ove all'interno o nelle immediate adiacente del P.L. siano previste dal P.R.G. opere di urbanizzazione secondaria, e quando l'Amministrazione lo ritenga opportuno, esse potranno essere realizzate direttamente dagli operatori ed il loro costo verrà detratto dall'onere complessivo dovuto per l'urbanizzazione secondaria.

L'onere complessivo di cui al comma precedente non deve in ogni caso essere inferiore al contributo che sarebbe dovuto applicando gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria previsti dalla delibera del Consiglio Comunale di cui al 2° comma e, ove esso risultasse inferiore, dovrà essere corrisposta la differenza secondo quanto disposto dall'art.8della legge Regionale 5/12/77 n°60.

Nei casi di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, ai sensi del 1° comma dell'art.10 della Legge 28/01/77 n° 10, oltre e ad integrazione degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere corrisposto uno specifico contributo inerente la incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, gassosi e liquidi e la realizzazione degli interventi è subordinata alla sistemazione diretta da parte dei concessionari dei luoghi le cui caratteristiche risultano alterate dall'intervento stesso.

Per tutto quanto non previsto dal presente articolo si richiamano le disposizioni della Legge Regionale 5/12/77 n° 60.

TITOLO IV

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, CATEGORIE D'INTERVENTO

Art.25 DESCRIZIONI E DEFINIZIONI GENERALI

Gli indici di edificabilità enunciati al successivo art.26 delle presenti Norme si riferiscono alle seguenti definizioni:

1) St = Superficie territoriale

E' definita dalla superficie complessiva di un'area perimetrata con apposita simbologia nelle tavole grafiche, sulla quale il P.R.G. si attua mediante un intervento preventivo.

Essa si compone delle superfici da destinarsi all'edificazione e da quelle rimanenti, comprese quelle necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie definite e quantificate dalle presenti norme in riferimento alla sua perimetrazione.

Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della Volumetria complessiva e/o della Superficie Lorda di Pavimento edificabile, comprese le strade in progetto con l'esclusione delle aree e degli spazi già di uso pubblico.

2) Sf = Superficie fondiaria

E' un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo; è comprensiva di quelle aree per la urbanizzazione primaria non indicate dalle planimetrie ma previste parametricamente dalle norme.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate dal piano alla viabilità e dalle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area e destinate al pubblico transito.

3) Sc = Superficie coperta

E' la superficie reale della proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le scale esterne; non sono computate come superficie coperta le parti aggettanti profonde non più di ml 1,50 e aventi i 2/3 del perimetro aperti. All'esterno della proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, sono ammesse e non sono computate come superficie coperta le costruzioni nel sottosuolo quando non occupano più del 50% della superficie scoperta del lotto, hanno copertura con estradosso a quota non superiore a ml 0,40 misurata dalla quota naturale del terreno o da quella del marciapiede e sono ricoperte con uno strato di terreno coltivabile di spessore non inferiore a ml 0,50.

4) Slc = Superficie lorda di calpestio

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (pareti perimetrali esterne, tavolati interni, pilastri, canalizzazioni impianti, vani ascensore e scale).

Negli edifici a destinazione prevalente residenziale le superfici dei piani sottotetti o dei piani seminterrati aventi i requisiti, a norma di Regolamento edilizio, di abitabilità e di agibilità per attività produttive, commerciali, amministrative, devono essere computate come superficie lorda di calpestio.

Sono esclusi invece dal computo della superficie lorda di calpestio i porticati pubblici e privati al piano terra, le logge rientranti non più di ml. 1,50 le terrazze aperte ed i balconi in aggetto sporgenti non più di ml 1,50 ed aventi i 2/3 del perimetro aperti (saranno altresì computate le eventuali eccedenze ai limiti suddetti), i box-auto e i locali di deposito ai piani interrati e seminterrati a diretto servizio degli alloggi o dei locali aventi eventuale diversa destinazione dell'edificio. Negli edifici a destinazione industriale, sono considerate superficie lorda di calpestio tutte le superfici coperte escluse soltanto le tettoie aperte per più di 1/2 del loro perimetro e con superficie non superiore al 15% della Slc.

Negli edifici a destinazione turistica, commerciale e per uffici sono da computarsi come superficie lorda di calpestio quelle precedentemente descritte in riferimento agli edifici residenziali.

5) V = Volume dei fabbricati

La volumetria degli edifici da considerarsi ai fini del calcolo delle densità edilizie è quella risultante dalla somma dei prodotti delle superfici lorde complessive di calpestio (Slc) dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata dal pavimento all'intradosso del solaio se orizzontale, o nel punto medio dell'intradosso del solaio di copertura, se inclinato. Nel caso di edifici produttivi e commerciali insistenti su zone prevalentemente residenziali, il volume viene calcolato considerando un'altezza virtuale pari a ml.3,00.

Art.26 - INDICI URBANISTICI

I seguenti indici di edificabilità servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica delle varie zone in cui è suddiviso il PRG:

1) It = Indice di edificabilità territoriale

E' definito dal rapporto V/St , tra volume massimo edificabile espresso in mc e la superficie territoriale espressa in mq

2) If = Indice di edificabilità fondiaria

E' definito dal rapporto V/Sf , tra il volume massimo edificabile espresso in mc e la superficie fondiaria espressa in mq

3) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

E' definito dal rapporto Slc/St , tra la massima superficie lorda di calpestio coperta costruibile espressa in mq e la superficie territoriale espressa in mq

4) Uf = Indice di utilizzazione fondiario

E' definito dal rapporto Slc/Sf , tra la massima superficie lorda di calpestio coperta costruibile espressa in mq e la superficie fondiaria espressa in mq

5) Q = Rapporto di copertura

E' definito dal rapporto Sc/Sf , tra la massima superficie copribile espressa in mq e la superficie fondiaria del lotto edificabile espressa in mq

6) Hf = Altezza delle fronti

E' la massima altezza consentita degli edifici, misurata dalla quota naturale del terreno o da quella del marciapiede a quella della linea d'intersezione tra intradosso del piano di copertura e faccia esterna delle fronti. Nelle coperture

piane deve essere computata la eccedenza dei parapetti pieni di altezza superiore a ml 1,50; nelle coperture a falda con inclinazione superiore ai 30° deve essere computata la maggiore altezza della linea di colmo (nei casi di falde composte deve essere assunta come riferimento l'inclinazione da cui consegue la maggior altezza della linea di colmo). Quando il terreno sia in pendenza o il lotto edificabile affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle medie delle quote del terreno o del marciapiede lungo ciascuno lato del fabbricato. Per quota naturale del terreno si intende quella esistente alla data di adozione del PRG.

7) Dc = Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea

E' la distanza minima consentita, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro della superficie coperta dai confini di proprietà e di zona omogenea. In deroga alla norma, all'interno di una stessa zona omogenea, l'Amministrazione ha facoltà di consentire una distanza dal confine di proprietà inferiore alla minima consentita, comunque mai inferiore a ml 1,50, quando alla richiesta del Permesso di Costruire è allegato un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto, che impegna il proprietario del lotto confinante al rispetto della distanza Dff e/o Dfc, nonché degli altri indici di zona, anche per gli ulteriori vincoli all'edificazione conseguenti all'applicazione della deroga. Le costruzioni a confine possono essere consentite nel caso in cui con l'atto unilaterale d'obbligo il proprietario del lotto confinante si impegni altresì a edificare anche egli a confine, in riferimento ad un progetto planivolumetrico vincolante che assicuri caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee e ben definite alle costruzioni stesse.

Nell'ambito della medesima proprietà o di accordo fra confinanti, i valori minimi dell'indice Dc fissati per ciascuna zona edificabile possono essere non osservati per le distanze dal confine con le zone di cui agli artt.36,44 e 45 delle presenti Norme.

8) Dff = Distanza tra frontespizi finestrati.

E' la minima distanza consentita, misurata in proiezione orizzontale, tra i frontespizi di edifici diversi quando anche uno solo sia finestrato, salvo restando il rispetto di quanto disposto in materia dall'art.9 del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

9) Dfc = Distanza tra frontespizi chiusi

E' la minima distanza consentita, misurata in proiezione orizzontale, tra i frontespizi chiusi degli edifici.

Art.27 - DISTANZE MINIME DALLE STRADE URBANE E DI LOTTIZZAZIONE

In tutte le zone omogenee del P.R.G. ove sono consentiti gli interventi di sostituzione ST e/o di nuova costruzione NC i fabbricati devono rispettare le distanze minime previste dai successivi commi dalle strade urbane esistenti o in progetto, nonché da quelle eventualmente previste negli strumenti di intervento urbanistico preventivo.

Per distanza minima si intende quella, misurata in proiezione orizzontale, intercorrente tra il perimetro della superficie coperta del fabbricato e il ciglio della strada, come definito dall'art.2 del D.I. 1/04/1968 n.° 1404.

Nei casi di strade in fregio ad entrambi i lati delle quali esistono zone edificate od edificabili per le previsioni, del P.R.G., le distanze minime, di cui al 1° comma, sono le seguenti:

- min. ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml.7
- min. ml. 7,5 per le strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15
- min. ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml.15

Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In deroga a quanto stabilito dai commi precedenti, negli interventi di sostituzione ST lungo cortine di edifici a schiera delle zone di ristrutturazione e risanamento urbanistico edilizio di cui all'Art.38 delle presenti Norme devono essere osservati gli allineamenti, preesistenti, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere in casi specifici, quando sussistono motivate ragioni, eventuali arretramenti.

Sono sempre fatte salve eventuali maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R. 16 DICEMBRE 1992 N. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Art.28 - PARCHEGGI PRIVATI E BOX

Ai sensi dell'art.2 della Legge 24/3/1989, modificativa dell'art.41 sexies della Legge 17/8/1942 n.1150, nelle nuove costruzioni e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse o in spazi previsti immediatamente adiacenti, asserviti alle costruzioni medesime, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Ai fini della determinazione della superficie di cui al comma precedente possono essere considerate le aree scoperte, non destinate al verde e alle piantumazioni, utilizzabili per lo stazionamento l'accesso e la manovra e/o le superfici al lordo delle murature, dei box ricavati all'interno del volume della costruzione principale o in costruzioni accessorie.

I box e i posti macchina coperti non rientrano nel calcolo del volume, della Slc e della Sc ammessa dalle norme di zona, nei limiti di superficie lorda calcolata come al primo comma del presente articolo, quando presentino altezza lorda esterna non superiore a m.3,00 ed altezza interna non superiore a m.2,50.

Ai sensi dell'art.9 della Legge 24/3/1989 n.122 sono sempre permessi parcheggi sotterranei ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti, anche in deroga al Regolamento Edilizio e alle prescrizioni di zona delle presenti N.T.A., limitatamente alla quota di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

Sono in ogni caso consentite le opere accessorie anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, areazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

I parcheggi realizzati in deroga alle normative previste per le singole zone sono legati da vincolo pertinenziale con le unità immobiliari secondo il disposto del punto 5 del citato art.9 della Legge 122/89.

Art. 29 - SATURAZIONE DELLE AREE

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il valore massimo consentito dai rispettivi indici.

La costruzione delle massime volumetrie, o superfici utili, consentite su una determinata area dagli indici di edificabilità e di utilizzazione, esclude ogni successiva richiesta di edificazione sull'area stessa tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni del P.R.G. vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini.

Le volumetrie e/o le superfici lorde di calpestio delle nuove costruzioni, nonché di quelle conservate insistenti sull'area stessa, sono vincolate alle relative superfici fondiaria mediante impegnativa edilizia volumetrica, trascritta e registrata con atto pubblico a cura e spesa dei richiedenti, alla quale è subordinata il rilascio del Permesso di Costruire.

Art.30 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Considerando l'articolazione che assume l'intervento edilizio in rapporto alle diverse zone di previsione del PRG, delle diverse modalità d'attuazione e, in particolare, agli obiettivi di risanamento del Nucleo Antico e più in generale, ai sensi dell'art.31 della Legge 5/agosto/1978 n.457 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono definite le seguenti categorie d'intervento:

1) NC = Nuova costruzione

Per nuova costruzione NC si intendono gli edifici realizzati su aree libere al momento della richiesta del Permesso di Costruire, o occupate da strutture precarie, rustici agricoli in disuso, ruderi e comunque da strutture di nessuna rilevanza storico ambientale. Le nuove costruzioni devono rispondere, oltretutto alle prescrizioni e alle disposizioni del PRG e delle presenti Norme, a quelle del Regolamento igienico-edilizio e a quelle delle Leggi nazionali e regionali vigenti.

2) RR = Restauro

Per restauro RR si intende un insieme di opere edilizie volto alla conservazione e al recupero funzionale di un edificio di particolare rilevanza monumentale o ambientale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche originali.

E' quindi obbligatorio:

- Conservare le facciate con le aperture e gli elementi decorativi originali eliminandone le sovra-strutture di epoca recente che abbiano carattere di precarietà o di accidentalità.
- Conservare l'impianto distributivo originario, fatta salva la possibilità di una sua integrazione anche con moderne tecnologie (montacarichi, ascensori ecc...) quando sia richiesta da esigenze di recupero funzionale dell'edificio e comunque non annulli o riduca il carattere di restauro dell'intervento.
- Conservare le altezze interpiano originali
- Conservare i materiali interni ed esterni procedendo al massimo recupero degli stessi durante l'intervento.
- Conservare le strutture statiche originarie orizzontali e verticali (tetti compresi) reintegrando quelle fatiscenti anche con materiali e tecnologie non originali quando ciò sia possibile nel rispetto della loro morfologia.

E' consentito l'adeguamento degli impianti tecnologici e igienico sanitario compatibilmente alle operazioni di conservazione sopra descritte. L'abitabilità potrà essere concessa anche per locali aventi un'altezza minima di mt.2,40 purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa.

Dovranno essere eliminate le sovrastrutture e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse né storico né ambientale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

3) RS = Risanamento

Per il risanamento RS si intende un insieme di opere edilizie volto all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento delle strutture statiche di un edificio.

Fatto salvo l'obbligo della sostanziale conservazione dei caratteri tipologici, morfologici e delle strutture statiche, nonché della sua destinazione d'uso è consentito:

- la creazione dei servizi igienici (W.C., bagni, cucine) nei singoli alloggi (o uffici, laboratori, ecc.)
- la sostituzione e il potenziamento degli impianti (idrico, elettrico, termico)
- la demolizione e la ricostruzione dei tavolati interni
- sostituzione intonaci esterni e interni, infissi esterni ed interni, gronde ecc...
- sostituzione dei componenti le strutture statiche limitatamente a quelle pericolanti o deteriorate (solai conservando le altezze interpiano, elementi portanti verticali e orizzontali conservando le misure interasse, in particolare per le travature dei tetti a falda conservando l'inclinazione originaria)
- sostituzione dei materiali (di copertura, di rivestimento ecc...)
- la modifica dell'impianto distributivo quando compatibile con il carattere di risanamento dell'intervento.

Negli edifici sottoposti a risanamento RS dovrà essere richiesto nuovo certificato di abitabilità che potrà essere concesso anche per locali aventi altezza minima di ml 2.40 purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa.

Nell'intervento di risanamento si dovranno eliminare le superfetazioni relative all'area di pertinenza dell'edificio.

4) RT = Ristrutturazione

Per ristrutturazione si intende un intervento edilizio volto alla sola conservazione dei caratteri morfologici (intonaci, aperture, elementi decorativi) delle facciate per ragioni storico ambientali, nonché delle coperture.

E' quindi consentito: modificare la destinazione d'uso e non sono posti limiti all'intervento dell'involucro edilizio nel rispetto delle prescrizioni del PRG, indici di edificabilità compresi, nonché alle disposizioni delle presenti norme, del regolamento edilizio e di ogni altra Legge regionale e nazionale vigente in materia di costruzioni edilizia;

5) ST = Sostituzione

Per sostituzione ST si intende la demolizione e la nuova costruzione di un edificio. Quando l'intervento di sostituzione è attuato nel Nucleo Antico, è subordinato al parere della Commissione edilizia sulla demolizione dell'edificio esistente, anche in mancanza di specifiche indicazioni relative al valore storico ambientale dell'edificio stesso, e comunque la nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni, indici di edificabilità compresi, del P.R.G., nonché delle disposizioni delle presenti Norme, del Regolamento edilizio e di ogni altra Legge nazionale e regionale vigente in materia, di costruzioni edilizie.

Art.31 - ALTRE CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Oltre agli interventi edilizi descritti precedentemente all'art. 30 delle presenti Norme vengono definite le seguenti categorie relative ad opere edilizie minori.

1) Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intende quel complesso di lavori di piccola entità e di ricorrente esecuzione necessari a mantenere in buono stato di conservazione gli edifici e che non comportino mutamento alcuno delle caratteristiche originarie.

2) Manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intende quel complesso di lavori volti a mantenere efficienti nel tempo gli edifici.

Possono essere considerati relativi alla manutenzione straordinaria quindi quelle opere edilizie relative a parti dell'edificio in stato di deterioramento quando siano attuate in tempi diversi e non configurino nel loro complesso interventi di restauro o risanamento o ristrutturazione.

In particolare possono essere considerate opere di manutenzione straordinaria:

- quelle relative al consolidamento statico
- quelle relative agli impianti (riparazioni, sostituzione ecc...)
- quelle relative agli elementi costruttivi degli edifici (riparazione di tetti anche mediante sostituzione dei loro materiali, rifacimento di intonaci, infissi, gronde ecc...)

Art.32 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Si considerano costruzioni accessorie fuori terra (depositi attrezzi per giardino, legnaie ecc.) quelle che hanno un'altezza non superiore a ml 3,00, un'altezza media interna non superiore a m.2,40 e una superficie, al lordo delle eventuali murature di tamponamento, inferiore al 15% della Slc, della costruzione principale.

Le costruzioni accessorie devono essere realizzate in aderenza alle costruzioni principali o ad una distanza da esse non inferiore ai ml 3 e, in deroga alle norme sulla distanza dai confini stabiliti per ciascuna zona, possono essere edificate sul confine di proprietà, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti, purché la loro altezza all'estradosso del piano di copertura non sia superiore a quella ammessa dal Regolamento Edilizio per i muri delimitanti la proprietà dei lotti e comunque non sia superiore a ml 3,00.

Le disposizioni delle presenti Norme relative alla distanza della costruzione principale dalle strade, dai confini, dalle fronti di altra costruzione principale ad essa prospiciente, devono comunque essere rispettate indipendentemente dalla costruzione accessoria interclusa, anche quando essa è realizzata in aderenza all'edificio principale.

Le costruzioni accessorie aventi l'estradosso della soletta di copertura a quota inferiore a ml. 0,30 misurata dalla quota naturale del terreno o da quella del marciapiede e quando la suddetta soletta è ricoperta da uno strato di terreno coltivabile di almeno ml 0,50 di spessore non sono computate ai fini della verifica del rapporto di copertura Q e dell'indice fondiario If, purché non occupino più del 50% della superficie scoperta del lotto.

Le tettoie aperte per più di metà del loro perimetro non sono computate ai fini della verifica degli indici If e Uf ed ove siano al servizio di edifici industriali possono avere altezza superiore a quella stabilita al primo comma del presente articolo, salvo restando il rispetto di ogni sua altra disposizione.

TITOLO V

SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.33 DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

L'intero territorio comunale, ai fini della salvaguardia e della riqualificazione degli antichi nuclei abitati e dell'ambiente naturale, nonché della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, viene suddiviso dal Piano Regolatore Generale in Zone Territoriali Omogenee, ai sensi dell'art.2 del D.I. 2/4/1968 n.1444.

Le Zone Territoriali Omogenee, come definito nei successivi articoli delle N.T.A. e rappresentato graficamente sulle tavole di azionamento del P.R.G., si articolano a loro volta in zone aventi specifica destinazione.

Art.34 - SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Ai sensi dell'Art.7 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150 e sue successive integrazioni e modificazioni e del Decreto Interministeriale 2/04/1968 n.1444, il territorio Comunale viene ripartito nelle seguenti zone urbanistiche e nelle specifiche articolazioni di cui ai successivi articoli:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a mc/mq 1,5;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Nelle zone urbanistiche le costruzioni sono soggette alle disposizioni dei successivi articoli delle presenti Norme.

Le zone urbanistiche sono indicate graficamente nelle Tavole di Azionamento del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000.

Art.35 - ZONE SOGGETTE A TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE

Sono le zone che hanno un rilevante interesse per la morfologia del suolo e/o della vegetazione e sono consentiti

esclusivamente gli interventi finalizzati alla loro tutela. In particolare le piantumazioni e i verdi esistenti devono essere mantenuti procedendo alle necessarie periodiche rotazioni.

Sono consentiti i soli interventi di Restauro RR, Risanamento RS e Ristrutturazione RT di cui all'art.30 delle presenti Norme, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art.31, degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG nei limiti della loro volumetria considerata al netto delle sovrastrutture di epoca recente.

Art.36 – ZONE VERDI DI RISPETTO

Sono aree sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Per la loro particolare ubicazione rispetto alle infrastrutture (rete ferroviaria ecc.) e/o alle aree urbanizzate o urbanizzabili, esse hanno lo scopo di costituirne una protezione evitando la compromissione dei sedimi liberi per eventuali ulteriori sviluppi delle infrastrutture e/o dell'abitato.

In queste zone sono ammessi soltanto lavori inerenti le coltivazioni, nonché la costruzione di strade nel verde per l'accesso ai campi, sentieri e percorsi pedonali.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole o infrastrutture presenti.

Tali aree vengono considerate in zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n.1444 e per le costruzioni esistenti comprese in queste zone, in contrasto con le destinazioni e funzioni ammesse, sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione MO ed MS, di restauro RR, risanamento conservativo RS e di ristrutturazione RT, nonché la realizzazione di pertinenze (box e rustici), in misura non superiore a 1,00 mq ogni 10 mc residenziali e di altezza lorda esterna non superiore a m 3,00 ed altezza netta interna non superiore a m 2,50.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di rispetto ferroviario comprese le disposizioni dell'art.235, 1° comma, legge 20.3.1865, n° 2248, che vieta la piantumazione ad alto fusto a distanza inferiore a 2 metri dal piede del rilevato ferroviario, e di 6m. dalla più vicina rotaia.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questa zona sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola generica E di cui al successivo art.45.2, fermo restando il fatto che i suddetti volumi potranno essere realizzati solo nelle zone agricole in cui è consentita l'edificazione.

Art.37 – NUCLEO ANTICO

Ai sensi del D.I. 2/4/1968 n.1444 è individuata dalle tavole di piano la zona omogenea A, considerata Zona di Recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 5/8/1978 n.457.

Nell'ambito della zona A vengono individuate le seguenti utilizzazioni del territorio:

- 1) zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- 2) aree destinate a strade e piazze;
- 3) zone prevalentemente residenziali soggette ad intervento diretto;

4) zone prevalentemente residenziali soggette a Piano di Recupero;

1) Zone per Attrezzature Pubbliche

Sono destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Gli interventi sugli edifici esistenti saranno assoggettati alle modalità di intervento puntuali individuate nella tav. del P.R.G. in scala 1:1000

2) Aree destinate a strade e piazze

Tali aree sono destinate al traffico dei pedoni e dei veicoli ed il loro utilizzo, compresa la sosta, è regolamentato dalle apposite disposizioni di polizia urbana.

Gli spazi indicati nelle tavole di P.R.G. sono comprensivi dei marciapiedi, mentre, i percorsi pedonali sono individuati con simbologia convenzionale, essendo rinviato alla progettazione esecutiva il puntuale dimensionamento e tracciato.

3) Zone prevalentemente residenziali

In tali zone, definite A ai sensi del D.I. 2/4/1968 n.1444, la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5
- Categoria D (attività artigianali di servizio) limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie

Le destinazioni ed attività compatibili con la Zona A possono interessare fabbricati esistenti e di progetto, nel rispetto delle norme puntuali sugli edifici.

Art.37.1) MODALITA' DI INTERVENTO RIGUARDANTI EDIFICI ED OPERE

Il grado e le caratteristiche degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. inerenti le "Modalità di Intervento" e alle prescrizioni degli artt.30 e 31 delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi nell'ambito della Zona A si attuano, nel rispetto delle Unità Minime di Intervento, mediante:

- a) D.I.A. per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- b) singolo permesso di costruire per gli altri interventi edilizi;

c) mediante Piano di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n.457 del 1978;

L'Unità Minima di Intervento è la dimensione minima cui devono riferirsi gli interventi relativi alla Zona A e, in relazione al tipo di intervento, le modalità da adottarsi sono le seguenti:

- 1) Per gli Interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria, l'autorizzazione non è vincolata dall'Unità Minima di Intervento;
- 2) Per gli altri interventi soggetti ad intervento edilizio diretto, l'Unità Minima di Intervento è costituita dall'insieme delle proprietà catastali adiacenti incluse in una medesima modalità di intervento ed appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente strumento urbanistico;
- 3) Per i Piani di recupero già individuati graficamente, l'unità minima di intervento è quella perimetrata nella tavola delle modalità di Intervento;
- 4) I Piani di recupero non individuati preventivamente dal P.R.G. dovranno essere estesi almeno ad una unità urbanistica corrispondente alla definizione di cui al precedente punto 2.

Nel caso in cui l'Unità Minima di Intervento, così come sopra formulata, non garantisca una soluzione urbanistica e/o architettonica formalmente corretta, la stessa, su parere della Commissione edilizia, può essere ridefinita in ampliamento.

Art.37.2) PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE SUGLI INTERVENTI

Nelle Zone A, valgono per tutti gli interventi le seguenti prescrizioni generali, tese ad un rispetto delle forme e delle tipologie locali e con l'obiettivo della riqualificazione ed il recupero della omogeneità del tessuto urbano :

1) Nuove costruzioni :

Tranne i casi in cui non viene esplicitamente prevista dalle presenti norme, è vietata ogni nuova costruzione anche a titolo precario.

2) Aperture nelle facciate :

E' consentito, con la sola esclusione dei casi diversamente disciplinati dalle norme specifiche, variare il disegno e le dimensioni delle aperture esistenti ed inserirne di nuove, nel rispetto di una adeguata risoluzione formale dell'intera facciata ed in relazione alla tipologia del manufatto e nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti.

E' fatto obbligo inoltre della conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi architettonici in evidenza o rinvenuti nel corso dei lavori, ritenuti significativi a giudizio della Commissione Edilizia.

3) Superfettazioni :

E' fatto obbligo di eliminare tutte le superfettazioni quali parti aggettanti chiuse, elementi atipici, tettoie, tamponamenti di logge, di balconi, di terrazze e porticati.

4) Passaggi :

E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza e suddividere con recinzioni i cortili comuni.

5) Recinzioni :

Le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente in muratura piena, intonacata o a vista in mattoni pieni o pietra, e/o in ferro verniciato.

E' vietato l'uso di recinzioni in blocchi o elementi prefabbricati di cemento.

6) Parchi, giardini, orti e cortili :

Devono essere mantenute e sistemate le aree inedificate attualmente destinate a parco, giardino e orto, con la facoltà di trasformare gli orti in parchi o giardini mediante un adeguato progetto di piantumazione.

Le essenze delle nuove alberature e degli arbusti dovranno essere di norma scelte fra quelle tipiche della zona.

L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato, tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di essenze malate, pertanto, i progetti dovranno essere definiti nel rispetto della vegetazione presente.

7) Aree scoperte di risulta :

Le superfici che a seguito di demolizioni di edifici esistenti si renderanno libere, dovranno essere sistemate a verde o pavimentate secondo i criteri e le modalità di cui al successivo punto.

8) Tecnologie e materiali prescritti negli interventi di recupero edilizio :

L'involucro esterno degli edifici deve essere realizzato con materiali della tradizione costruttiva locale, tranne che nei casi in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi.

Pertanto, negli interventi di recupero edilizio, con la sola eccezione degli interventi di Manutenzione Ordinaria, si devono prevedere :

- per il manto di copertura l'uso del tradizionale coppo in laterizio, salvo che non venga dimostrato, per particolari casi, l'uso originario di materiali diversi.

I comignoli devono essere realizzati secondo le forme in uso nella tradizione costruttiva locale, con finitura esterna debitamente intonacata o in mattoni pieni a vista.

Le gronde devono essere previste con travetti di legno di colore scuro con sovrastante assito, con canali e pluviali tondi in rame o lamiera verniciata.

Nel caso di cornicioni è da prevedersi l'uso di tradizionali sagome finite ad intonaco o, in casi particolari, il mattone a vista o lastre di pietra.

- per le finiture esterne delle murature, di norma deve essere realizzato l'intonaco di tipo civile tingeggiato nelle tinte indicate tra il campionario depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Per tipologie particolari, a giudizio della commissione edilizia, è permesso l'uso dell'intonaco rustico di calce grigia o la muratura di mattoni pieni.

E' fatto divieto di utilizzare intonaci plastici, pietre levigate e rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.

- per i davanzali e le soglie devono essere utilizzate di norma pietre di tradizionale uso locale (beole, arenarie e similari), non lucide e lavorate con adeguati spessori.

Per tipologie particolari è permesso, sentito il parere della Commissione Edilizia, l'uso di pietre e graniti di origine lombarda o piemontese, con lavorazioni martellate o similari.

Può essere inoltre previsto, sempre in relazione a specifiche tipologie, la realizzazione di davanzali e soglie in cotto nei suoi formati tradizionali.

Le pavimentazioni esterne dei cortili e quelle dei percorsi pedonali coperti di uso pubblico dovranno essere realizzate esclusivamente in pietra, sotto forma di lastre, cubetti o ciotoli o in cotto (pianelle e ammattonato).

- per le finestre e porte finestre è prescritto l'uso di serramenti in legno, con imposte del tipo a persiana o ad anta piena.

I portoncini su esterno devono essere realizzati con uno o più battenti ciechi in legno, con adeguato disegno.

Le essenze impiegate per la realizzazione di serramenti ed imposte devono essere verniciate o mordenzate di colore scuro.

I serramenti dei negozi al piano terreno e dei locali accessori seminterrati possono essere realizzati, oltre che in legno, anche in ferro o in profili lisci di alluminio verniciato a polvere o anodizzato nella sola gamma del brunito.

Le porte delle autorimesse, se realizzate in ferro, devono essere verniciate della stessa tinta della facciata.

- sono vietate le insegne a bandiera luminose ed è fatto obbligo di conservare quelle esistenti se pregevoli.

Per i nuovi interventi ammessi nella zona, non vengono posti vincoli in merito ai materiali da utilizzarsi, rimandando alla Commissione Edilizia e agli altri organi all'uopo preposti la valutazione del progetto in relazione all'impatto ambientale dovuto al futuro inserimento.

La Commissione Edilizia, al riguardo, potrà richiedere la preventiva campionatura dei materiali e un'adeguata documentazione cartografica (fotomontaggio, verifica delle condizioni al contorno ecc.) per i necessari approfondimenti dell'istruttoria.

9) Distanze tra edifici, dell'edificio dai confini e dell'edificio dalle strade:

- negli interventi di risanamento valgono le distanze esistenti;

- nei Piani di Recupero le distanze vengono fissate dal piano di recupero, nel rispetto delle distanze minime prescritte all'art.9, comma primo, numero 1, del D.M. 2/4/1968.

10) Limiti di densità edilizia :

Devono essere rispettati i limiti di densità edilizia prescritti dall'art.7, comma primo, numero 1, del D.M. 2/4/1968.

11) Limiti di altezza :

Devono essere rispettati i limiti di altezza prescritti dall'art.8, comma primo, numero 1, del D.M. 2/4/1968.

12) Autorimesse private ed altri locali accessori: devono essere realizzate nel corpo degli edifici

esistenti o nel sottosuolo, nel rispetto tipologico e formale delle preesistenze edilizie.

Gli accessi carrai, salvo la dimostrata impossibilità, devono essere ubicati sui lati dei fabbricati non prospicienti gli spazi pubblici.

Le rampe di raccordo ai livelli di piano interrati, di massima, non potranno immettersi direttamente sulle pubbliche strade ma dovranno raccordarsi con le medesime mediante un tratto piano di almeno m.3 escluso l'eventuale marciapiede.

Art.37.3) PRESCRIZIONI EDILIZIE PUNTUALI

Nell'esame dei progetti la Commissione Edilizia, in relazione alle caratteristiche specifiche degli interventi può stabilire prescrizioni edilizie puntuali.

Esse possono riguardare :

- 1) L'obbligo di aprire o ripristinare passaggi o percorsi pedonali di uso pubblico, la cui realizzazione e gestione saranno regolamentate da apposita convenzione.
- 2) L'obbligo di conferma o di nuova apertura di androne carraio, sia in relazione ad opportunità di carattere funzionale e di sicurezza, sia per garantire la sopravvivenza di caratteristiche costruttive e formali degli edifici del tessuto antico.
- 3) Obbligo del mantenimento della facciata esistente per gli edifici le cui facciate presentano motivi di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e formali della fronte. Eventuali anomalie determinatesi nelle aperture o nelle decorazioni devono essere corrette, ripristinando l'originaria concezione della facciata nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti.
- 4) Obbligo del rifacimento della facciata per gli edifici che evidenziano soluzioni di facciata inadeguate, per composizione e/o forma delle aperture o per inadatti materiali di finitura, generalmente dovute a trasformazioni inopportune subite in tempi recenti, volto al ripristino delle corrette caratteristiche formali della facciata nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti.
- 5) Possibilità di traslazione della gronda, nei casi in cui si ravvisa l'opportunità di una maggiore conformità architettonica, da ottenersi mediante nuovo allineamento con una gronda più alta appartenente ad un edificio adiacente.

Art.37.4) AREE ED INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

All'interno del perimetro delle zone classificate di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 4/8/1978 n.457, quando individuati puntualmente dal P.R.G. o su iniziativa dei soggetti attuatori previsti dall'art.28 della Legge 5/8/1978, n.457 così come modificata dalla Legge 17/02/1992, n.179, tutti gli immobili e complessi edilizi possono diventare

oggetto di Piani di Recupero.

In particolare l'obbligo di Piano di Recupero sussiste in tutti i casi in cui, compatibilmente con quanto ammesso dalle modalità di intervento, è prevista la demolizione degli edifici e la loro ricostruzione.

Art.38 - "BR" ZONE DI RISANAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE"URBANISTICA

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 si tratta di zona omogenea B, a prevalente destinazione d'uso residenziale, caratterizzata da edifici residenziali, rustici, strutture edilizie e portici che, per il loro generale stato di fatiscenza, necessitano di interventi unitari di risanamento e di ristrutturazione urbanistica.

Per queste aree, caratterizzate da un tessuto edilizio tipologicamente simile per certi aspetti agli edifici del centro storico, ma improntati ad una maggior libertà compositiva e a stili diversificati anche per la presenza di edifici isolati, si persegue l'obiettivo della riorganizzazione volumetrica e funzionale nel rispetto di un corretto inserimento tipologico e morfologico.

La zona BR è considerata di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 5/8/1978.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano con le seguenti modalità :

- 1) mediante intervento edilizio diretto;
- 2) mediante Piano di Recupero ai sensi dell'art.27 e successivi della Legge n.457/78

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni: F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5
- Categoria D (attività artigianali di servizio) limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie

Indici :

If = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT, e RU.

Per nuove costruzioni NC, ampliamenti CT e demolizioni con ricostruzione If= 1,2 mc/mq

Q = 1/3

Hf = ml.8,50

Dc = l'esistente; per nuove costruzioni ml. 5,00 ;
è consentita la costruzione convenzionata a confine o in aderenza.

Dff = l'esistente; per nuove costruzioni Dff = H del fronte finestrato di maggiore altezza (minimo ml.10,00)

Dfc = l'esistente; per nuove costruzioni Dfc = minimo ml.5,00

Modalità di intervento :

Intervento edilizio diretto per gli interventi di cui all'art.31 e per quelli di restauro, risanamento, ristrutturazione e sostituzione di cui all'articolo 30 delle presenti norme, nonché per ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente per esigenze igienico-funzionali.

Le nuove costruzioni e le trasformazioni urbanistiche degli edifici esistenti, sono subordinate a Piano di Recupero ai sensi dell'art.27 e successivi della Legge n.457/78.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, esistenti e/o derivanti da demolizioni, devono essere sistemate a verde ad esclusione di quelle relative ai cortili lastricati o necessario ai passaggi ed agli accessi.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO: Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione di standards prescritte agli art.24 e 48.3 delle presenti N.T.A.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive D1; D1-PR; D2, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

Art.39 - "B" ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 si tratta di zona omogenea B, a prevalente destinazione d'uso residenziale

Tipo degli edifici ammessi:

- a- isolati in serie aperta
- b- a cortina

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

If = 1,0 mc/mq

Q = max 1/3

Hf = max. ml. 8,00

Dc = min. ml 5,0; consentita la costruzione a confine per gli edifici del tipo b nel rispetto di quanto stabilito dal punto 7 dell'art.26

Dff = Hf del fronte finestrato di maggior altezza; min.ml.10

Dfc = min.ml 5

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-

B1f-B1g-B5

- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5
- Categoria D (attività artigianali di servizio) limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie

Modalità di attuazione del PRG:

- intervento edilizio diretto, anche convenzionato, di cui all'art.17

Prescrizioni particolari;

- nei progetti devono essere previste aree a verde privato e condominiale nella misura di almeno i 2/3 della superficie scoperta

- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, in deroga a quanto prescritto al terzo comma dell'art.32 delle presenti Norme, non è subordinato alla verifica dell'indice fondiario If il volume delle autorimesse private corrispondente ad una superficie complessiva, al lordo delle murature, inferiore ai 18 mq per abitazione, salvo restando il rispetto di ogni altra prescrizione inerente le costruzioni accessorie.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive D1; D1-PR; D2, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

Art. 40 – NUCLEI SPARSI

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 si tratta di zona omogenea B, a prevalente destinazione d'uso residenziale, riguardante nuclei edificati sparsi.

Tipo degli edifici ammessi:

a- isolati in serie aperta

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

If = 0,6 mc/mq

Q = max 1/5

Hf = max. ml. 6,50

Dc = min. ml 5,0; consentita la costruzione a confine per gli edifici del tipo b nel rispetto di quanto stabilito dal punto 7 dell'art.26

Dff = Hf del fronte finestrato min.ml.10

Dfc = min.ml 5

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5
- Categoria D (attività artigianali di servizio) limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie

Modalità di attuazione del PRG:

- intervento edilizio diretto, anche convenzionato, di cui all'art.17

Prescrizioni particolari;

- nei progetti devono essere previste aree a verde privato e condominiale nella misura di almeno i 2/3 della superficie scoperta
- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, in deroga a quanto prescritto al terzo comma dell'art.32 delle presenti Norme, non è subordinato alla verifica dell'indice fondiario If il volume delle autorimesse private corrispondente ad una superficie complessiva, al lordo delle murature, inferiore ai 18 mq per abitazione, salvo restando il rispetto di ogni altra prescrizione inerente le costruzioni accessorie.

Prescrizioni generalizzate zona

Gli interventi edilizi dovranno essere compatibili per tipologia, forme e materiali con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

In particolare dovranno essere conservate le caratteristiche morfologiche ed ambientali tipiche delle costruzioni rurali del luogo. Pertanto è prescritto :

- il divieto di demolizioni strutturali quando gli edifici presentano caratteristiche significative in relazione alla tipologia e/o alle caratteristiche costruttive.

La presentazione dei progetti deve essere opportunamente corredata da documentazione fotografica e da accurato rilievo dello stato di fatto;

- conservazione delle griglie e di tutti quegli elementi decorativi esistenti, e, quando è possibile, delle strutture lignee originarie;
- uso di materiali tradizionali e tecniche idonee nel recupero dei fabbricati esistenti.

Le pareti sull'esterno devono pertanto essere previste con materiali pigmentati o tinteggiati con colore scelto nella gamma definita per le zone rurali e relazionata al tipo di edificio; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi su falde di adeguata pendenza, comunque non inferiore al 30%.

Art.41 - "C " ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Si tratta di zone omogenee C, inedificate o la cui presenza di edificazione rientra nei limiti previsti dal D.I. 02/04/1968 n.1444, destinate alla realizzazione di nuovi edifici con prevalente funzione residenziale del tipo :

Tipo degli edifici ammessi:

a - isolati in serie aperta

b - a schiera in serie aperta

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

It = 1,2 mc./mq.

If = 1,6 mc./mq.

Q = 1/3

Hf = ml. 8,00

Dc = min. ml. 5,0 ; consentita la costruzione a confine per gli edifici tipo b

Dff = Hf del fronte finestrato di maggior altezza; min. ml.10

Dfc = min. ml.5

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1d-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5
- Categoria D (attività artigianali di servizio) limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie

Modalità di attuazione del PRG:

- Piano di lottizzazione convenzionato di cui all'art.17 delle presenti Norme.

Prescrizioni particolari:

- nei progetti devono essere previste aree a verde condominiale e/o privato nella misura di almeno i 2/3 della superficie scoperta del lotto.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive D1; D1-PR; D2, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

Art.42 - "D1 " ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 è una zona omogenea D, sulla quale insistono attività artigianali o industriali , la cui Destinazione d'uso principale, con riferimento all'art.7 6 delle presenti norme, è la Categoria F : Attività produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento agli artt.30 e 31 delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di zona sono ammesse tutte le modalità di intervento.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2
- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1d-B1e-B1f-B1g-B3
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La Slc residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

$U_f = 0,6$ mq/mq di cui max 20% per abitazioni

$Q = 1/2$

$H_f = ml$ 10 esclusi i volumi tecnologici

$D_c = H/2$ con min. ml 5,0

$D_{ff} = H_f$ del fronte finestrato di maggior altezza; min. ml 10

$D_{fc} =$ min. ml 5

Prescrizioni particolari:

- nei progetti devono essere previste aree Sistemate a verde nella misura di almeno 1/2 della superficie scoperta del lotto
- Qualora le nuove costruzioni appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo della messa a dimora degli alberi a cortina lungo il perimetro dell'area.
- Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti posti a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde attrezzato ecc., è prescritta la realizzazione di idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempreverdi ad alto fusto).

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta all'art.48.3 delle presenti N.T.A.

**Art.42.1 - "D1-PR" ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO SOGGETTE A PIANO DI
RECUPERO**

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 è una zona omogenea D, sulla quale insistono attività artigianali o industriali, la cui Destinazione d'uso principale, con riferimento all'art.6 delle presenti norme, è la Categoria F : Attività produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- a) D.I.A. per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- b) mediante Piano di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n.457 del 1978;

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2
- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1d-B1e-B1f-B1g-B3
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Nella zona D1-PR non sono comunque ammesse attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La Slc residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

If = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS.

Con Piano di Recupero per nuove costruzioni NC, ampliamenti CT e demolizioni con ricostruzione $U_t = 0,25$ mq/mq

$Q = 1/3$ di St

$H_f = ml$ 10 esclusi i volumi tecnologici

$D_c = H/2$ con min. ml 10,0

$D_{ff} = H_f$ del fronte finestrato di maggior altezza; min. ml 10

$D_{fc} = min.$ ml 10

Prescrizioni particolari:

- nei progetti devono essere previste aree Sistemate a verde nella misura di almeno 1/2 della superficie scoperta del lotto
- Qualora le nuove costruzioni appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo della messa a dimora degli alberi a cortina lungo il perimetro dell'area.
- Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti posti a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde attrezzato ecc., è prescritta la realizzazione di idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempreverdi ad alto fusto).

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta all'art.48.3 delle presenti N.T.A.

Art.43- "D2" ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

Si tratta di zone omogenee D, inedificate o la cui presenza di edificazione rientra nei limiti previsti dal D.I. 02/04/1968 n.1444, destinate alla realizzazione di nuovi edifici con prevalente funzione produttiva del tipo :

- a - edificio isolato nel lotto
- b - edificio a schiera.

$$U_t = 0,50 \text{ mq/mq}$$
$$Q = 3/5$$

$$H_f = \text{ml } 10 \text{ esclusi i volumi tecnologici}$$

$$D_c = \text{ml } 5;$$

$$D_{ff} = H_f \text{ min. ml.}10$$

$$D_{fc} = \text{ml } 5$$

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.6 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2
- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1d-B1e-B1f-B1g-B3
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La Slc residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva.

Modalità di attuazione del PRG:

- intervento urbanistico di cui agli art.li 11.3 e 11.5 delle presenti Norme.

Prescrizioni particolari:

- nei progetti devono essere previste aree sistemate a verde nella misura di almeno 1/2 della superficie scoperta del lotto.
- Qualora le nuove costruzioni appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo della messa a dimora degli alberi a cortina lungo il perimetro dell'area.
- Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti posti a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde attrezzato ecc., è prescritta la realizzazione di idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempreverdi ad alto fusto).

Art.44 - ZONE A VERDE PRIVATO

Sono aree private destinate al mantenimento e alla formazione del verde per orti, giardini, parchi privati, barriere verdi, per le quali è prevista la salvaguardia e la valorizzazione, in conseguenza del loro valore ambientale dovuto alla intrinseca qualità o alla particolare ubicazione nel territorio.

In tali aree gli spazi verdi devono essere rigorosamente rispettati e piantumati, pertanto sono vietate le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, mentre sono consentiti gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

In tali zone sono tuttavia ammessi, quando non sia possibile inglobarli agli edifici principali esistenti, fabbricati accessori e pertinenze, purché siano correttamente inseriti nell'ambiente e siano realizzati, di massima, con copertura a falde inclinate di adeguata pendenza e con sovrastante manto di coppi in laterizio.

E' prescritto inoltre il rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 5%

H = 3,00 m

Art.45 - ZONE AGRICOLE

Sono zone destinate all'attività agricola, intesa non solo quale funzione produttiva, ma anche quale salvaguardia ambientale, del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Prescrizioni generali

Nelle zone E, ad eccezione dei sedimi di diretta pertinenza delle abitazioni e delle strutture edilizie produttive, sono vietate tutte le recinzioni dei fondi che non siano realizzate con rete metallica di colore verde e di altezza non superiore a m.2,00, con eventuale cancello in ferro o legno, da autorizzarsi dietro presentazione di regolare progetto.

Sono ammesse recinzioni a titolo provvisorio e con durata stagionale finalizzate alla stabulazione del bestiame e alla salvaguardia di attività economiche.

Gli interventi edilizi in zona agricola dovranno essere compatibili per tipologia, forme e materiali con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

In particolare dovranno essere conservate le caratteristiche morfologiche ed ambientali tipiche delle costruzioni rurali del luogo. Pertanto è prescritto :

- il divieto di demolizioni strutturali quando gli edifici presentano caratteristiche significative in relazione alla tipologia e/o alle caratteristiche costruttive.

La presentazione dei progetti deve essere opportunamente corredata da documentazione fotografica e da accurato rilievo dello stato di fatto;

- conservazione delle griglie e di tutti quegli elementi decorativi esistenti, e, quando è possibile, delle strutture lignee originarie;

- uso di materiali tradizionali e tecniche idonee nel recupero dei fabbricati esistenti.

Qualora le nuove costruzioni produttive appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, oltre ad opportune schermature verdi, il progetto deve prevedere opportuni accorgimenti per mitigare l'impatto visivo.

Al fine di un più organico inserimento ambientale, sono vietati tamponamenti e coperture in lastre color cemento.

Le pareti sull'esterno devono essere previste con materiali pigmentati o tinteggiati con colore scelto nella gamma definita per le zone agricole e relazionata al tipo di edificio; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi su falde di adeguata pendenza, comunque non inferiore al 30%.

Nelle zone E sono ammesse opere pubbliche di interesse generale.

CRITERI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUZIONE

Il Permesso di Costruire per opere da realizzarsi nelle zone agricole potrà essere rilasciato esclusivamente :

- a) a titolo gratuito ai sensi dell'art.9, lettera a) della Legge 28/01/1977,n.10, all'imprenditore agricolo singolo o associato a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9-5-1975, n. 153
- b) subordinatamente al versamento dei contributi di concessione al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive e/o delle abitazioni per i salariati.

Il rilascio del Permesso di Costruire è inoltre subordinato :

- a) al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola formalizzato con un atto di vincolo da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Il vincolo sull'area decade a seguito di variazione della destinazione di zona operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia da parte dei soggetti di cui al punto b), di documentazione specificamente predisposta attestante anche in termini quantitativi le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Il Sindaco, contestualmente al provvedimento di concessione sul quale è riportata specifica menzione dei requisiti certificati e delle verifiche operate, rilascia un'attestazione inerente il vincolo di "non" edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari ed esteso a tutte le aree computate ai fini edificatori.

ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Le attività agrituristiche sono regolamentate dalla Legge Regionale 31 gennaio 1992, n.3 e dal Regolamento Regione Lombardia 24 dicembre 2001 n. 8.

Ai sensi dell'art.2 della citata legge, l'esercizio dell'agriturismo è considerato agricolo quando si pone in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività di coltivazione del fondo, dell'allevamento, della selvicoltura ecc., che deve comunque rimanere prevalente, ed è prestato dai soggetti di cui all'art.2135 del codice civile.

Rientrano nell'attività agriturbistica l'ospitalità offerta in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta di campeggiatori o in apposite strutture, la somministrazione di pasti e bevande prodotti in prevalenza dall'impresa agricola, nonché l'organizzazione di attività ricreative, sportive e culturali nell'ambito dell'azienda.

Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati gli immobili ubicati in aggregati rurali o sul fondo, adeguati mediante interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente di ampliamento.

Gli interventi edilizi non comportano mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati censiti come rurali e devono essere commisurati all'attività agriturbistica riconosciuta e quantificata con le dovute documentazioni e certificazioni, che dovranno specificare il numero di ospiti/giorno previsti per ciascuna azienda, con il limite massimo previsto per l'attività agriturbistica di 30 ospiti al giorno e/o 15 camere.

Gli immobili interessati dagli interventi restano asserviti a tale attività, decadendo il vincolo solo a seguito di variazione della destinazione di zona operata dagli strumenti urbanistici generali.

Il rilascio del Permesso di Costruire è regolamentato dal primo comma e dal secondo comma lettera a) dell'art.3 della Legge n.93/80 ed avviene nel rispetto delle modalità sopra riportate.

Gli edifici oggetto del Permesso di Costruire, oltre al Regolamento Edilizio e di Igiene vigenti, devono essere conformi al REGOLAMENTO REGIONE LOMBARDIA 24 DICEMBRE 2001 N. 8 B.U.R.L. 28-12-2001, n. 52, 2° s.o.) Regolamento regionale per l'agriturismo ai sensi della legge regionale 31 gennaio 1992, n. 3 e articolo 13, legge regionale 7 febbraio 2000, n. 7.

Art. 45.1- "ER" ZONE AGRICOLO-PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE

Tipo degli edifici ammessi:
- l'esistente

If = il valore più alto tra 0,8 mc/mq e quello corrispondente al volume della costruzione destinata a residenza esistente alla data di adozione del PRG, calcolato, detratte le sovrastrutture di epoca recente, ai sensi dell'art.25 punto 5 delle presenti Norme.

Uf = il valore più alto tra 0,25 mq/mq e quello corrispondente alla Superficie lorda di calpestio Slc delle costruzioni al servizio dell'agricoltura esistenti

Q = il valore maggiore tra l'esistente e ½

Hf = l'esistente; non superiore a quella max. prevalente degli edifici adiacenti o circostanti.

Dc = l'esistente negli interventi di ristrutturazione RT e, limitatamente ai tipi a schiera ove ciò risponda all'esigenza e di non alterare la continuità della cortina stradale, negli interventi di sostituzione ST;
min.ml. 5,0 negli interventi di sostituzione ST per il tipo della casa isolata e, ove non ricorra l'esigenza di non alterare la continuità della cortina stradale, per il tipo della casa a schiera.

Dff = L'esistente negli interventi di ristrutturazione RT e, limitatamente ai tipi a schiera ove ciò risponda all'esigenza di non alterare la continuità della cortina stradale, negli interventi di sostituzione ST;
min.ml 10 negli interventi di sostituzione ST per il tipo della casa isolata.

Dfc= l'esistente negli interventi di ristrutturazione RT;
min.ml 5 negli interventi di sostituzione ST.

Destinazione d'uso consentite:

- edifici e strutture al servizio dell'agricoltura con esclusione delle concimaie o di stalle per gli allevamenti zootecnici che, per dimensione e caratteristiche di nocività ambientale, sono incompatibili con le adiacenti zone urbane e soggetti a particolari disposizioni igienico-sanitarie dei Regolamenti Comunali o delle Leggi vigenti; residenza anche di non addetti alla agricoltura,

- ogni variazione alla destinazione d'uso degli immobili esistente alla data di adozione del PRG è consentita solo quando è in adeguamento e/o compatibile alle destinazioni di cui al comma precedente.

- gli interventi di restauro RR, risanamento RS, ristrutturazione RT non obbligano all'adeguamento alla destinazione d'uso di zona, essendo ammesso il mantenimento di quella esistente alla data di adozione del PRG.

Modalità di attuazione del PRG;

- intervento edilizio diretto di cui all'art. 17

Prescrizioni particolari:

- in queste zone sono ammessi solo gli interventi di restauro RR, risanamento RS, ristrutturazione RT, sostituzione ST, di cui all'art.30 delle presenti Norme, nonché quelli previsti dall'art. 31; sono altresì consentiti gli ampliamenti e/o le nuove costruzioni NC limitatamente agli edifici o strutture al servizio della agricoltura nel rispetto di tutti gli indici urbanistici del presente articolo, nonché della distanza delle strade Ds di cui all'art. 27 delle presenti Norme.

- la superficie fondiaria Sf di riferimento per la verifica degli indici esistenti, è quella complessiva dell'area di pertinenza dell'edificio interessato e delle sue costruzioni accessorie risultante dagli atti catastali, estesa, ai sensi del secondo comma dell'art.3 delle presenti Norme, alle eventuali aree contigue appartenenti alla stessa proprietà alla data di adozione del PRG

- ove sia il cortile comune, e non esista a catasto la ripartizione della superficie di pertinenza di ciascun edificio servito, gli indici esistenti devono essere verificati sui valori complessivi di volume e di area relativi all'insieme degli edifici che di esso fruiscono ed a ciascuno deve essere attribuita in parti uguali l'eventuale maggiore volumetria costruibile, salvo restando i diritti dei terzi

- ai fini della verifica della densità fondiaria If, esistente il volume edificato delle residenze unifamiliari può essere aumentato fino al 20% del suo valore per consentire gli ampliamenti quando sussistono motivate esigenze di adeguamento igienico-tecnologico e/o delle caratteristiche tipologiche, purché l'indice If risultante non sia superiore a 4,5 mc/mq, limite di cui al secondo comma dello art.23 della Legge Regionale 15.4.1975 n° 51; le opere di ampliamento sono comunque soggette al rispetto dei valori, minimi o massimi stabiliti dal presente articolo per gli indici urbanistici Hf, Q, Dc, Dff, Dfc nonché di quelli stabiliti per la distanza dalle strade Ds dall'art. 27 delle presenti Norme;

- il volume delle costruzioni al servizio dell'agricoltura e di quelle accessorie esistenti (rustici, depositi, autorimesse private etc), non facente parte del corpo della costruzione residenziale, non può essere computato ai fini della verifica dell'indice fondiario If esistente; gli interventi di ristrutturazione RT volti alla trasformazione della costruzione destinata al servizio dell'agricoltura o di quella accessoria in edificio destinato a residenza sono consentiti esclusivamente nel rispetto, oltreché dalle norme dei regolamenti comunali e di ogni altra disposizione di Legge vigente, di tutti gli indici urbanistici prescritti dal presente articolo, verificati sull'area complessiva di pertinenza della costruzione accessoria stessa e della sua costruzione principale;

- in deroga a quanto prescritto dall'art.32 delle presenti Norme, non è subordinato alla verifica dell'indice fondiario If il volume delle autorimesse private corrispondente ad una superficie complessiva, al lordo delle murature, inferiore ai mq 18 per abitazione e, in questo limite, ne è consentita anche la nuova edificazione, salvo restando il rispetto di ogni altro indice urbanistico del presente articolo e di ogni altra prescrizione inerente le costruzioni accessorie;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici, esistenti e/o derivanti da demolizioni, devono essere sistemate a verde ad esclusione di quelle relative ai cortili lastricati o necessario ai passaggi e agli accessi.

TUTELA DELLE CASCINE STORICHE

All'interno della zona ER sono individuati ambiti perimetrati che ricomprendono complessi ed edifici che per le loro caratteristiche storiche e/o ambientali richiedono particolari tutele dei caratteri morfologici e tipologici presenti.

Gli interventi in tali ambiti sono da attuarsi esclusivamente nel rispetto dei materiali e tecniche costruttive della tradizione locale e, in assenza di preventivo Piano di Recupero di cui all'art.28 della Legge 5/8/1978, n.457, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione MO ed MS, di restauro RR , risanamento conservativo RS e ristrutturazione edilizia RT.

45.2 - "E1" ZONE AGRICOLE GENERICHE

Ai sensi del D.I. 02/04/1968, n.1444 è una zona destinata alla attività agricola, per la quale valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, di cui alla Legge Regionale 07/06/1980, n.93.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI CONSENTITE

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo quali attrezzature e infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Le abitazioni consentite sono quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

Tipo degli edifici ammessi:

- case isolate

Ut = 0,025 mq/mq (edifici al servizio dell'agricoltura)

It = 0,03 mc/mq (abitazioni)

Q = 1/30

Hf = ml 7,50 salvo silos, serbatoi e altri impianti connessi alla agricoltura

Dc = ml 10 dalle zone residenziali e aree standards ; ml. 5 dalle altre zone

Dff = min. ml 10

Dfc = ml 5

PRESCRIZIONI SPECIALI

a) PATRIMONIO ARBOREO

Riguardo le trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme dell'art.41 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni ed integrazioni.

b) COPERTURE STAGIONALI

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non è subordinata ne' a concessione ne' ad autorizzazione comunale.

c) ALLEVAMENTI

I nuovi impianti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti devono aver garantito dall'azienda agricola almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Devono essere inoltre garantiti, tramite appositi impianti di depurazione, i limiti di accettabilità delle acque di scarico previsti dalle norme vigenti.

d) DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE

Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime :

ALLEVAMENTI DI SUINI :

- distanza dai confini = 200 m
- distanza dalle abitazioni = 150 m, con esclusione della abitazione del personale addetto alla custodia, per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECCIA MINORE :

- distanza dai confini = 150 m
- distanza dalle abitazioni = 100 m, con esclusione della abitazione del personale addetto alla custodia, per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m.

e) ATTIVITA' ESTRATTIVE E CAVE

L'apertura di cave e la coltivazione di sostanze minerali è ammessa esclusivamente in conformità a quanto prescritto dalla Legge Regionale 30/03/1982, n.18 e successive modificazioni ed integrazioni e conformi al Parco Cave della Provincia di Pavia di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n.V/0844 del 30.6.1993

f) COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

Il lotto di pertinenza su cui computare i volumi e le superfici coperte può essere esteso a tutti gli appezzamenti agricoli dell'azienda, anche non contigui e siti in comuni contermini.

Gli indici alla base dei computi, al solo scopo edificatorio, verranno uniformati a quelli della presente zona.

g) ALTRE PRESCRIZIONI

Gli interventi edilizi in zona agricola dovranno essere compatibili per tipologia, forme e materiali con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

h) EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Per le abitazioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., comprese quelle non più di pertinenza agricola, sono consentiti interventi di MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti in misura non superiore al 20%, nonché di realizzazione delle pertinenze e dei volumi tecnici.

i) EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali esistenti non più adibiti ad usi agricoli e puntualmente individuati con apposita simbologia sulle tavole di azionamento del P.R.G. sono ammessi interventi di MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti in misura non superiore al 10% della SLP,

sino ad un massimo di 200 mq.

- in deroga a quanto prescritto dal 3° comma dell'art.32 delle presenti Norme, non è subordinato alla verifica dell'indice territoriale I_t il volume delle autorimesse private corrispondente ad una superficie complessiva, al lordo delle murature, inferiore ai mq 18 per abitazione e, in questo limite, ne è consentita anche la nuova edificazione, salvo restando il rispetto di ogni altro indice urbanistico del presente articolo e di ogni altra prescrizione inerente le costruzioni accessorie.

Art.46 - ZONA DI INTERESSE NATURALISTICO

E' una zona omogenea E ai sensi del D.I. 02/04/1968, n.1444, sulla quale, a seguito di non recenti escavazioni, si è prodotta una trasformazione permanente dell'ambiente, con aree paludose, zone umide e boschive, per le quali è prevista una rigorosa salvaguardia.

In questa zona si persegue la conservazione ed il mantenimento degli alberi esistenti ed è vietato, in assenza di un piano particolareggiato esteso all'intera area e finalizzato alla tutela della flora e della fauna, variare la forma naturale del terreno. Nella zona è vietata ogni nuova costruzione.

Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ai sensi dell' art.9 punto d) della Legge 10/77.

Sono inoltre consentiti ampliamenti degli edifici a destinazione produttiva esistenti in misura non superiore al 10% della S.L.P., sino ad un massimo di 200 mq e comunque entro i limiti di rapporto di copertura di cui all'art.2, comma3, della L.R. 93/80;

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare le modalità e gli indici D_s , D_c , D_f previsti per la Zona Agricola Generica e valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, di cui alla Legge Regionale 07/06/1980, n.93.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi edificabili in altra zona, alle superfici afferenti alla Zona E5 sono attribuiti gli stessi indici e rapporti previsti per la Zona Agricola Generica di cui al citato art.45.2.

La zona è inedificabile pertanto gli indici e parametri urbanistici, da attribuirsi come previsto per la Zona agricola generica, concorrono in altre aree agricole edificabili di competenza dell'azienda, al computo dei relativi volumi e superfici coperte.

RIFERIMENTI AL P.T.C.P.

Per l'area di elevato contenuto naturalistico individuata dal P.T.C.P. e riportata nelle tavole di azionamento del PRG con apposita perimetrazione, devono essere pure recepite le eventuali prescrizioni di tutela imposte dallo strumento di pianificazione provinciale che fossero più restrittive rispetto alle presenti norme di zona di P.R.G.

Art.47 - ZONE DI SALVAGUARDIA AGRICOLO-AMBIENTALE

In queste zone, essendo esse adiacenti a quelle vincolate a tutela paesistica e ambientale di cui all'art.35 delle presenti Norme, gli interventi previsti sono limitati alla sola residenza con indice $I_f = 0,03$ mc/mq da computarsi

sulla sola superficie dell'intera zona, escludendo quindi la possibilità di concentrare all'interno dei suoi confini volumetrie computate su estensioni maggiori di superficie agricola, anche quando appartengano ad una proprietà.

Il soporto di copertura Q degli edifici deve essere inferiore a 1/150, l'altezza Hf a ml 7,0; la distanza Dc dai confini delle zone vincolate a tutela paesistica e ambientale non deve essere inferiore a ml 20, quella dai confini di proprietà o da altre zone di PRG non inferiore a ml 10.

L'intervento edilizio deve essere inquadrato in un progetto relativo all'intera zona, ammettendo opere di sistemazione a verde anche non agricolo purché volte ad estendere le caratteristiche ambientali e paesistiche delle zone tutelate adiacenti e alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire.

Le costrizioni da realizzarsi in queste zone, quando non connesse alla conduzione dei fondi agricoli, non fruiscono della agevolazione prevista dall'art.9, lettera a, della legge 28.10.1977 n°10.

Art.48 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE COMUNALI

48.1) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Sono zone destinate a spazi pubblici ed attrezzature collettive di cui all'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni ed integrazioni, le cui destinazioni specifiche risultano individuate, in linea di massima, nelle tavole di P.R.G.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano in conformità alle disposizioni vigenti per le opere pubbliche e di interesse pubblico.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione temporanea regolamentata da apposita convenzione.

Nel qual caso gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

Prescrizioni particolari:

gli indici urbanistici di cui al presente articolo sono quelli massimi previsti e su di essi prevalgono le disposizioni di leggi vigenti per ogni singola destinazione degli edifici pubblici, valendo altresì i poteri di deroga, di cui all'art.4 delle presenti Norme.

DESTINAZIONI AMMESSE

L'indicazione delle attrezzature per ciascuna area è di larga massima e può essere variata in conformità a quanto disposto dall'art.4 delle presenti Norme.

Le aree pubbliche o di uso pubblico, presentano le seguenti destinazioni principali :

- a) attrezzature per l'istruzione inferiore

Sono aree destinate agli edifici scolastici (asilo nido, scuola materna, scuola elementare scuola media dell'obbligo) e relative pertinenze, comprese le attrezzature sportive di carattere scolastico.

b) attrezzature di interesse comune

Sono aree destinate ad edifici al servizio delle attività di interesse comune : attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e di pubblico servizio, ricreative ecc., comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse.

La servitù ad uso pubblico delle attrezzature religiose e dei servizi annessi è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, come definite dall'art.2 della L.R. 9 maggio 1992, n.20 :

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro;

Ai sensi dell'art.3 della sopracitata legge, le aree riservate ad accogliere le attrezzature religiose non possono essere inferiori al 25% delle aree destinate dal P.R.G. ad attrezzature di interesse comune.

c) Verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi

Sono le aree destinate a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto e al coperto per il gioco, lo sport, il tempo libero, comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse.

d) Parcheggi pubblici

Sono aree specificamente destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta e ad integrazione di quelle previste nelle zone omogenee aventi carattere privato e a quelli previsti nelle zone per la viabilità.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico, oltre che a livello stradale, potranno essere realizzati anche su più piani, fuori ed entro terra, in relazione alle indicazioni comunali.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

$$I_f = 3 \text{ mc/mq}$$

$$R_c = 0,5 \text{ di } S_f$$

$$H = 9,00 \text{ m}$$

$$D_c = 5,00 \text{ m}$$

$$D_f = 10,00 \text{ m}$$

$$D_s = 3,00 \text{ m, oppure in allineamento con edifici esistenti.}$$

b) attrezzature di interesse comune

$$U_f = 3 \text{ mc/mq}$$

$$R_c = 0,5 \text{ di } S_f$$

$$H = 9,00 \text{ m}$$

$$D_c = 5,00 \text{ m}$$

Df = 10,00 m

Ds = 3,00 m, oppure in allineamento con edifici esistenti

c) edifici connessi al verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi

Uf = 15% di Sf

Rc = 15% di Sf

H = 7,00m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 3,00 m, oppure in allineamento con edifici esistenti

d) edifici per parcheggi pubblici

Uf = 80% di Sf

Rc = 50% di Sf

H = 6,00 m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 3,00 m, oppure in allineamento con edifici esistenti

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono. I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio.

Eventuali edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

48.2) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A PREVALENTE SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti per le attività economiche.

Sulle tavole di P.R.G. vengono individuate in linea di massima le relative destinazioni specifiche.

a) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività;

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza della Pubblica

Amministrazione e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione temporanea regolamentata da apposita convenzione. Nel qual caso gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso o interesse pubblico regolarmente trascritta.

DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni di uso pubblico prevedono :

- a) attrezzature di interesse comune quali mense aziendali, locali di riunione e ricreativi destinati agli addetti delle aziende insediate;
- b) verde pubblico e attrezzature sportive;
- c) parcheggi pubblici;

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

If = 3 mc/mq

Rc = 0,5 di Sf

H = 9,00 m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono. I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio.

Eventuali edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

48.3) AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti commerciali.

Nel tessuto urbano consolidato per la realizzazione di esercizi di vicinato la dotazione di standards richiesta è del 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico nel caso in cui l'intervento si realizzi su lotti liberi. Nel caso in cui gli interventi edilizi riguardino il patrimonio edilizio esistente potrà essere monetizzata l'intera superficie destinata a standards qualora il mancato reperimento degli standards non comprometta in misura importante la situazione del traffico e della viabilità.

Le medie strutture di vendita da realizzarsi nel tessuto urbano consolidato, quando la loro realizzazione non contrasti con le specifiche norme di zona, devono prevedere le seguenti dotazioni di standards:

- a) per le strutture di medie superfici di vendita inferiori a 600 mq (MS1), da realizzarsi su lotti liberi, le aree standards devono essere reperite, tramite gli strumenti disciplinati al precedente art.16

bis, in contiguità con l'esercizio ed in quantità almeno pari al 50% della SLP da destinarsi a parcheggio.

b) le medie strutture di vendita di superficie superiore a 600 mq da realizzarsi su lotti liberi devono essere subordinate ad una convenzione, disciplinata dal precedente art.16 bis, che può assumere anche la forma dell'atto unilaterale d'obbligo tra il privato e l'Amministrazione che lo impegni a reperire, in contiguità con l'esercizio, una dotazione di standards che sia almeno il 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

c) per le medie strutture di vendita realizzate attraverso interventi edilizi sull'esistente qualora non sia possibile il reperimento a ridosso delle stesse degli spazi da destinare a standards, dovranno essere individuati spazi in aree limitrofe verificando la compatibilità infrastrutturale e che l'inserimento della struttura commerciale non sia tale da compromettere in misura rilevante il traffico e la viabilità della zona.

Negli ambiti di trasformazione urbana, l'insediamento di medie superfici di vendita è ammesso purché queste siano dotate di standards pari ad almeno il 200% della SLP di cui almeno il 100% destinato a parcheggio.

Nel caso di realizzazione di medie superfici di vendita è consentita la monetizzazione degli standards nella misura massima del 50% di quanto stabilito. Deve in ogni caso essere assicurata la disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Art.49 - AREE PER SERVIZI FERROVIARI

Sono zone riservate alle sedi ferroviarie esistenti e di previsione, alle stazioni, agli impianti e servizi tecnici ed ai loro ampliamenti.

La costruzione di edifici è subordinata al rispetto della normativa di cui al precedente art.48, rimanendo invariato il carattere di pubblica utilità delle attrezzature pur essendo la gestione a cura delle FF.SS.

Le relative fasce di rispetto sono regolamentate dal D.P.R. 11/07/1980 n.753 e successive modificazioni ed integrazioni e più in generale dalle leggi vigenti in materia.

Qualora le aree incluse nella fascia di rispetto ferroviaria siano classificate come edificabili, la relativa edificabilità di pertinenza è utilizzabile nelle aree contigue aventi la medesima destinazione di zona.

Art. 50 - AREE PER SERVIZI PRIVATI

Queste aree sono riservate ad attrezzature connesse all'assistenza, all'istruzione, attività culturali e ricreative gestite da enti o istituzioni private.

La costruzione degli edifici è vincolata al rispetto della normativa di cui al precedente art.48 rimanendo invariato il carattere sociale della loro destinazione d'uso, pur essendo la gestione e la proprietà non pubblica.

La destinazione d'uso delle suddette aree, nonché degli edifici, è modificabile solo mediante variante al PRG.

Art.51- ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le zone destinate alla viabilità sono indicate graficamente sulle tavole di P.R.G. e riguardano strade e piazze, il cui traffico ed utilizzo è regolamentato da disposizioni comunali.

Il tracciato viario individuato potrà essere rettificato o modificato in sede di progetto esecutivo nell'ambito

della fasce di rispetto, quando queste sono presenti, senza dar luogo a varianti al P.R.G.

INTERVENTI CONSENTITI

In aggiunta alle opere funzionali previste per tracciati stradali, a quelle di arredo e per la circolazione e la sicurezza, nelle fasce di rispetto sono ammesse aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

CLASSIFICAZIONE E SPECIFICHE TECNICHE DELLE STRADE

Per la rete viaria esistente o in previsione viene richiamata la classificazione del D.L. 30/4/1992 n.285 :

- a) Autostrade
- b) Strade extraurbane principali
- c) Strade extraurbane secondarie
- d) Strade urbane di scorrimento
- e) Strade urbane di quartiere
- f) Strade locali

Risultano pure definite :

- strade vicinali
- piste ciclabili
- percorsi pedonali
- strade silvo pastorali

Le strade di tipo a) b) c) d) sono da definirsi, in relazione al tracciato e alla loro ampiezza riportata, dalle tavole del P.R.G.

Le strade di tipo e) f) quando vengono definite dalla pianificazione attuativa e quindi non individuate dallo strumento urbanistico generale, dovranno avere ampiezza minima ricompresa fra prospicienti recinzioni di m.9 se a doppio senso di circolazione e di m.6 se a senso unico.

Nel caso vengano previsti spazi destinati a parcheggio a lato delle strade, le sopra indicate dimensioni minime dovranno essere aumentate di m.2 per ciascun lato destinato alla sosta.

Le nuove strade dovranno essere in linea di massima alberate e dotate, almeno su di un lato, di marciapiedi di larghezza non inferiore a m.1,50.

Il P.R.G. individua nelle tavole di azionamento apposite sedi viarie a lato delle strade esistenti o lungo tracciati propri, da destinare a piste ciclabili, come previste dall'art.3 della Legge Regionale 27/11/1989 n.65. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di 2,00 m e la progettazione esecutiva dovrà prevedere, per mezzo di cordoli, parapetti siepi ecc., un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.

FASCE DI RISPETTO

Sono aree destinate alla protezione dei nastri stradali, esistenti e di progetto individuate con misura orizzontale a partire dal ciglio della strada sui tracciati previsti dal P.R.G., nelle dimensioni minime previste dalle normative di legge vigenti, considerata la perimetrazione del Centro abitato definita ai sensi del D.L. 285 del 30/4/1992 e la classificazione della strada.

Nelle fasce di rispetto, fatte salve le leggi specifiche in materia, valgono le norme di zona del P.R.G. Ove siano vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti, per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e, nel rispetto degli indici e

parametri di zona, gli ampliamenti in conformità all'art.1 del D.P.R. 26 aprile 1993 n.147.

Sono invece ammessi, nel rispetto delle norme del D.L. n.285/92 e successive modificazioni ed integrazioni e con il parere favorevole dell'ente che ha competenza sulla strada i seguenti interventi :

- ampliamento e realizzazione di strade e svincoli;
- realizzazione di attrezzature tecnologiche di servizio e relative canalizzazioni;
- realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante;
- recinzioni da prevedersi in conformità all'art.2-quater del D.P.R. n.147/93.

Nelle fasce di rispetto vanno mantenute condizioni decorose, pertanto sono da considerarsi vietate tutte le opere di alterazione del suolo e del paesaggio inerenti la costruzione di depositi di materiale o scarichi di rifiuti.

In assenza di un apposito piano per la regolamentazione delle insegne è altresì vietata l'installazione della cartellonistica pubblicitaria.

51.1) ACCESSI ED INTERSEZIONI

Gli accessi e le intersezioni sulle strade di qualsiasi tipo saranno ammessi, ad eccezione delle eventuali strade di arroccamento, solo se specificatamente individuati dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale e preventivamente autorizzati dall'Ente di competenza.

Le tavole di azionamento del Piano regolatore Generale definiscono, in linea di massima, le intersezioni a raso o su differente livello.

Eventuali intersezioni tra le strade in difformità con le previsioni del Piano Regolatore Generale, dovranno essere gradualmente adeguate ai tracciati indicati dalle tavole grafiche.

PRESCRIZIONI VIABILISTICHE SPECIFICHE

Le aree edificabili individuate in Piani Attuativi, devono prevedere un adeguato collegamento con la viabilità provinciale, con lo scopo di evitare accessi diretti alle strade provinciali, utilizzando la viabilità locale esistente o di nuova realizzazione anche mediante, quando necessita, strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, limitando le interferenze con la viabilità principale e adeguando le intersezioni esistenti gravate dal traffico indotto dai nuovi insediamenti.

La realizzazione di nuovi innesti sulle strade provinciali, sia in centro abitato che non, dovrà comunque essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.

51.2) STRADE PRIVATE

L'apertura di strade private, non previste dal P.R.G., anche se limitate a scopi agricoli, è autorizzata con apposita concessione.

Nelle zone di espansione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista nell'ambito di Piani di Lottizzazione convenzionata.

La manutenzione delle strade private è a carico dei rispettivi proprietari, salvo che il Comune con apposita deliberazione, o in base a

convenzione, ne assuma direttamente l'onere.

51.3) MARCIAPIEDI

Ogni percorso viabile che abbia caratteristiche tali da consentirlo, dovrà essere dotato di marciapiedi o di opportuni spazi delimitati e protetti percorribili dai pedoni.

Ogni intervento di ristrutturazione, ricostruzione o nuova edificazione che prospetta su spazi pubblici, dovrà prevedere la realizzazione del marciapiede e relativi raccordi con la viabilità generale, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale, con l'impegno della manutenzione.

Art.52 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Sono aree da destinarsi alle attrezzature tecnologiche, quali :

- impianti di depurazione
- pozzi ed impianti della rete acquedotto
- centrali telefoniche
- impianti per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le opere sono soggette ad intervento edilizio diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono.

Sono fatte salve le disposizioni previste dalle normative vigenti relative all'ubicazione, alle fasce di rispetto, di tutela, ecc., in merito ai pozzi idropotabili e relative opere di deposito e adduzione, agli impianti di depurazione e per il trattamento e smaltimento dei reflui idrici.

Art.53 – ZONE CIMITERIALI

Sono aree destinate alle attrezzature cimiteriali.

Nelle relative aree di rispetto, di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934 n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art.28 della legge 166/2002, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.31 della legge 5-8-1978, n. 457.

Sono inoltre consentite piccole costruzioni per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita dei fiori e di oggetti per il culto, da erigersi dietro concessione comunale su area pubblica o privata.

Art.54– CAVE E TORBIERE

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla legge Regione Lombardia 8 agosto 1998 n. 14 (B.U.R. 11-8-1998, n. 32, 1° s.o.) concernente “Nuove norme per la

disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava” e dovrà essere conforme al Piano Cave Provinciale.

Oltre agli adempimenti di tale legge, la proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto; in particolare la realizzazione degli impianti e attrezzature (macchinari esclusi) connessi all'attività estrattiva, è assimilata, al fine del pagamento degli oneri di concessione, agli insediamenti produttivi di cui all'art.42 delle presenti N.T.A..

L'apertura di nuove cave (e la riattivazione di quelle inattive) è inoltre subordinata alla presentazione di un progetto di recupero dei luoghi interessati con relativo computo metrico estimativo, in base al quale verrà fissato l'importo da versare come garanzia da parte del concessionario.

Per le aree interessate da ex cave esistenti, esaurite o inattive, con esclusione di quelle individuate fra le zone di interesse naturalistico di cui all'art.46 soggette a rigorosa salvaguardia, devono essere previsti interventi di recupero ambientale da delinearsi con la preventiva autorizzazione degli enti istituzionalmente competenti, finalizzati all'adeguamento della destinazione di zona del P.R.G. in cui sono inserite.

Art.55 – NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LE ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E LE STAZIONI DI SERVIZIO

In conformità al REGOLAMENTO REGIONE LOMBARDIA 13 MAGGIO 2002 N. 2 - Attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (decreto del consiglio regionale 29 settembre 1999, n. VI/1309) - le attrezzature inerenti gli impianti per la distribuzione del carburante, i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori e la prima assistenza agli autoveicoli sono ammesse nelle zone omogenee residenziali C, nelle zone D artigianali, industriali, commerciali e terziarie e, a titolo precario ai sensi della legge regionale 51/1975, in tutte le zone ricomprese nelle fasce di rispetto stradale, quando non in contrasto con i disposti del Codice della Strada e con le incompatibilità di cui alla DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE LOMBARDIA 29 FEBBRAIO 2000 N. 6/48740 (B.U.R. 9-5-2000, n. 19, 1° s.s.) Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

E' inoltre ammessa, a titolo precario e a seguito di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di distributori di carburante nelle aree per parcheggi pubblici, nel rispetto dei limiti previsti dall'art.27.1 d) delle presenti N.T.A.

Le dimensioni delle aree e i requisiti dei nuovi impianti stradali e dell'ammodernamento degli esistenti, dovranno essere conformi ai contenuti e alle procedure di cui agli artt.5,6 e 7 del citato Regolamento R.L. N.2/2002, con possibilità di deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Nella progettazione di nuovi impianti ricadenti in ambiti di interesse storico, ambientale e paesaggistico, al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:

- a) l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- b) il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
- c) la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini.

Gli impianti di uso privato sono ammessi esclusivamente nelle zone D ed ubicati in congrua localizzazione, al fine di rispettare le condizioni di sicurezza incendi, sanitaria ed ambientale e di compatibilità con le strutture e le attrezzature ricadenti nell'area di proprietà e nelle aree limitrofe.

Limitatamente alle attrezzature degli stessi è ammessa la deroga al Rapporto di Copertura previsto dalla zona di P.R.G.