

Variante PRG 2003

Adozione

Delibera C.C. n° 20 del 16/04/2003

Accoglimento osservazioni

Delibera C.C. n° 35 del 23/07/2003

Approvazione regionale

Delibera n° VII/ 17201 del 16/04/2004

PARTE I
DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 – FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modificazioni e dalla legge regionale 15.04.1975, n° 51 e successive modifiche e loro integrazioni.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Al sensi dell'art. 7 della L.U.N. 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti la zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani urbanistici esecutivi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedono la costruzione,ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione o modificazione del suolo.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione nelle specifiche norme di zona, sono sempre ammissibili anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola e la scala di maggior dettaglio e comunque la norma scritta.

I dati planivolumetrici contenuti nelle tabelle allegate alla relazione del P.R.G. si devono intendere indicativi. L'edificabilità sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

Le superfici lorde di pavimento previste nella tabella allegata di cui all'art. 26 devono ritenersi vincolanti.

ART. 4 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA COSTRUTTIVA**• 4.1 - NUOVA COSTRUZIONE**

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, realizzata sia fuori terra che interrata anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

• 4.2 - RICOSTRUZIONE

Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione. La ricostruzione consiste nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano, ecc.) - di quello preesistente e, eventualmente, l'aspetto estetico.

• 4.3 - AMPLIAMENTO

Per ampliamento si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume utile in altezza e/o in maggiore nuova superficie coperta.

Esso consiste perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, ecc.);

- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

- **4.4 - CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA**

Per conversione d'uso e trasformazione tipologica si intendono quegli interventi che mirano a mutare - anche senza l'esecuzione di opere edilizie - la destinazione d'uso in atto di una unità edilizia od immobiliare.

Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle LL. n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) e delle disposizioni regionali in materia.

Detti interventi sono soggetti a concessione negli ambiti territoriali, delimitati dal P.R.G., in cui le destinazioni d'uso sono regolamentate, nonché in tutti i casi in cui il mutamento della destinazione d'uso implica variazione degli standard urbanistici; ciò indipendentemente dal fatto che, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) alla nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie.

Per le definizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria - di restauro - di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della legge 457/78 e successive modifiche.

ART. 5 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona "A" e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio urbanistico esecutivo ai sensi del successivo art. 8), è ammessa la ristrutturazione ai sensi di legge di edifici esistenti a condizione che la destinazione prevista nel progetto di trasformazione sia ammissibile secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.

Può essere consentita la trasformazione in residenza dei sottotetti, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione (ad esclusione della zona "A"), al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, è ammesso l'inserimento di vani ascensori anche esterni all'edificio esistente. Dovranno essere ubicati possibilmente all'interno della maggior sagoma che circonda la pianta dell'edificio, sfruttando le rientranze e rispettando dove possibile gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici. Per detti impianti dovranno essere rispettate le distanze dai confini prescritte dal codice civile.

ART. 6 - FABBRICATI ACCESSORI

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere l'altezza massima media interna misurata in verticale fra pavimento e soffitto di mt. 2.20; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio. Per i corpi accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza

alle condizioni di cui all'art. 45.

ART. 7 - SUPERFICIE A VERDE FILTRANTE

Nelle zone "C" nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde filtrante una percentuale del lotto non inferiore al 35%.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

ART. 7/bis - CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI ALL'INDAGINE GEOLOGICA DEL TERRITORIO COMUNALE"

L'indagine geologica del territorio comunale prodotta a corredo dello studio del PRG è da ritenersi parte integrante del PRG medesimo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità e dalla Relazione geologica.

Titolo II

NORME PROCEDURALI

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della vigente legge urbanistica 17.08.1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della L.R. 15.04.75 n°51 e successive modificazioni ed integrazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, con le seguenti modalità.

In tutte le zone indicate nelle tavole dell'azzoneamento 1:5000 e 1:2000 con contorno e con all'interno la sigla di piano esecutivo ("P.E." "P.A." = piano di lottizzazione, "P.R." = piano di recupero) nonché in tutte le altre zone per le quali, anche successivamente all'adozione del piano, ricorrendone i presupposti di legge il Comune deliberi o richieda la formazione e approvazione di strumento esecutivo, il P.R.G. si attua esclusivamente a mezzo di piano urbanistico esecutivo .

Nei casi sopra citati, in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima previo conseguimento dell'autorizzazione edilizia.

L'estensione planimetrica di tali progetti urbanistici esecutivi è individuata nelle tavole di piano e per le zone "C1" e "D2" si identifica con la superficie di comparto.

I piani urbanistici esecutivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

La ripartizione territoriale delle aree soggette a piano urbanistico esecutivo, indicata nelle tavole dell'azzoneamento è da ritenersi vincolante e pertanto non modificabile per quanto riguarda la superficie lorda di pavimento, le superfici coperte ed i volumi attribuiti alle eventuali diverse destinazioni d'uso (sempre compatibili con le previsioni di zona) che concorrono al dimensionamento complessivo della area soggetta al piano esecutivo.

Mediante il piano urbanistico esecutivo, verranno definite le quantità di aree per "standard urbanistici" rapportate alle varie destinazioni d'uso come prescritto dalla L.R. 15.4.1975 n°51, fatte salve maggiori quantità, anche oltre la dotazione minima di legge, individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., da cedere gratuitamente al Comune o da asservire all'uso pubblico. In alternativa, quando non espressamente vietato dalle specifiche norme di zona, sarà ammessa la monetizzazione parziale o totale ai sensi della L.R. 5.12.1977 n°60.

Alcuni piani attuativi di previsione sono stati individuati e normati come piani particolareggiati o piani di lottizzazione la cui volumetria o superficie lorda di pavimento è prefissata e la cui quantità di standard è prevista in modo specifico nella tabella allegata. Il piano quadro dei servizi riporta gli schemi delle zone "C1", questi schemi dovranno essere di massima rispettati per quanto riguarda la localizzazione degli spazi a verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico, per la viabilità e le altezze massime, mentre possono ritenersi indicative le tipologie edilizie.

I piani attuativi vigenti (P.E. - P.R.) seguono le norme con cui sono stati approvati fino alla scadenza dei piani stessi; dopo di che seguono le norme delle zone in cui sono inseriti nel P.R.G.

Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli interventi edilizi ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singole concessioni ed autorizzazioni nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

ART. 9 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera espletando le procedure previste dalla vigente legislazione.

Titolo III

GLI INDICI EDILIZI

ART. 10 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

- 11.1 - INDICE DI DENSITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra volume edificabile, come definito al seguente art. 12.6 e la superficie del lotto edificabile come specificata all'art. 12.10, al quale esso è attribuito.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'arca di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario. Tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

- 11.2 - DENSITA TERRITORIALE

Si applica ai piani urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.). E' il volume realizzabile, come definito dal seguente art. 12.6 sulla superficie del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali pubbliche esistenti o quelle previste espressamente nelle tavole di azionamento del P.R.G.

In mancanza di previsione specifica nelle singole norme di zona, nella formazione dei piani urbanistici esecutivi si applica la densità territoriale pari alla densità fondiaria prevista nella stessa zona.

- 11.3 - INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici (come definito dall'art. 12.2) e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

- 11.4 - UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

E' la superficie lorda di pavimento massima di cui può essere prevista la realizzazione sulla superficie territoriale, come definita al successivo art. 12.3, dell'area interessata dall'intervento edilizio.

- 11.5 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

ART 12. - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

- 12.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dalla quota 0,00 del piano stradale esistente o previsto o del marciapiede, ove esistente, e l'intradosso dell'ultimo solaio piano o l'altezza media ponderale dell'ultimo solaio, se inclinato, qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio

orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza considerata è la media di quella misurata agli estremi del fronte delle singole porzioni di facciata aventi altezze diverse.

Nel caso di sottotetto abitabile, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde stesse compreso tra l'imposta ed il colmo.

Nel caso di piano esecutivo con alterazione delle quote originali del terreno, per suolo si deve intendere quello risultante dopo i livellamenti ed i movimenti di terra che dovranno essere definiti, di massima, in sede di progetto urbanistico.

Nel caso di concessione singola, e ammesso il computo dell'altezza dal piano di riporto, rispetto al terreno originario, quando tali movimenti di terra non superino l'altezza di metri uno e siano eseguiti per adeguare la quota di campagna a quella della pubblica via, piazza o spazio pubblico.

Tale riporto o compenso dovrà essere eseguito sull'intero perimetro dell'edificio in modo da non comportare, su alcun lato del fabbricato, maggiori altezze fuori terra e nel contempo prevedere adeguati raccordi con il terreno circostante.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Potrà essere ammesso (ad esclusione della zona "A") il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici (vani scale, extracorsa ascensore, ecc.) di limitata entità purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponte, la quota è quella della via di corsa del carroponte stesso.

- 12.2 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificio sovrastante il piano di campagna, compresi i portici ed esclusi i normali aggetti (gronde, balconi, pensiline e simili fino ad una sporgenza di mt. 3,00) e le autorimesse di cui all'art. 12.6 lettera d).

- 12.3 - SUPERFICIE TERRITORIALE

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. e comprende tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi già esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico.

- 12.4 - SUPERFICIE FONDIARIA

E' costituita dalla parte dell'area interessata da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

- 12.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Per superficie lorda di pavimento (s.l.p.) si intende la somma delle superfici dei

singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive.

Non sono computate le superfici interrate o seminterrate di altezza max mt. 2,40 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse e gli spazi di manovra nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Non sono computate le superfici relative ai volumi tecnici dei fabbricati; le logge, i portici nel limite del 40% della s.l.p. dell'edificio di pertinenza; nonché gli aggetti aperti come terrazze e balconi ed i sottotetti comunque non abitabili.

Le logge e i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.

La superficie delle scale, qualora interessante più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale.

Inoltre sono escluse dal computo le superfici fuori terra, adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, purché nei limiti delle leggi vigenti in materia.

- 12.6 - VOLUME

Viene determinato moltiplicando per ogni piano la superficie lorda di pavimento definita al punto 12.5 per l'altezza del rispettivo piano misurata in linea verticale da pavimento a soffitto.

Non sono computabili nel computo dei volumi:

- a) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente articolo. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, ecc.).
Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6),
- b) le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, i volumi tecnici ed i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza purché interrati o seminterrati con estradosso del solaio piano a quota di + 1,20;
- c) le autorimesse interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano a quota + 1,20 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, all'interno della proiezione dell'edificio;
- d) le autorimesse interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano a quota mt. + 1,20 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, esterne alla proiezione dell'edificio fino ad una s.l.p. massima di 50 mq.;
- e) le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto;
- f) gli aggetti aperti quali terrazze, balconi;
- g) i portici e le logge fino alla dimensione equivalente al 50% della superficie coperta della costruzione principale; mentre i portici e le logge nella zona "A" concorrono alla formazione del volume;
- h) i portici asserviti ad uso pubblico;
- i) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

Per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici

necessari a migliorare condizioni igieniche sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive.

- 12.7 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.R.G. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio della concessione edilizia.

Ai fine dell'applicazione della norma generale sul distacco due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che "si fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di mt. 3,00.

- 12.8 - DISTANZA DAI CONFINI

E' la distanza minima, misurata a squadra dal confine del lotto edificabile, alla proiezione orizzontale della superficie coperta.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.R.G. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio della concessione edilizia.

- 12.9 - ARRETRAMENTI DALLE STRADE

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali ed il parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G., o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade o dal nuovo codice della strada (decreto legislativo 30.04.1992, n°285) e successive modifiche ed integrazioni.

Le disposizioni conseguenti ai paragrafi 12.7, 12.8, non si applicano alle eventuali ricostruzioni da effettuarsi nelle zone "A".

- 12.10 - LOTTO EDIFICABILE

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.R.G..

In sede di rilascio di singola concessione, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G.,

che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

- 12.11 - SUPERFICIE UTILE

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio o della superficie dei vani adibiti ad attività, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, gli armadi a muro, le scale, le cantine, le soffitte non abitabili, le superfici comprese negli sguinci, le autorimesse, gli eventuali spazi comuni.

- 12.12 - SUPERFICIE MINIMA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari di nuova costruzione dovranno avere una superficie utile, così come precisata al precedente art. 12 p.to 11, non inferiore a mq. 60,00 (sessantametriquadrati).

Tale minimo dimensionale, è da intendersi applicabile, fatte salve le unità immobiliari già accatastate, anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

PARTE II
LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

Titolo I

SUDDIVISIONE IN ZONE

ART. 13 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Titolo II

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 14 - ZONA "A" - CENTRO STORICO

Nelle aree perimetrare come zona "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, N°1444, e secondo le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. n° 51/75, sono vietati nuovi edifici.

Entro la zona "A" gli interventi autorizzabili riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di Piano con le relative categorie d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.

Solo sulle aree inedificate, destinate nelle tavole di piano ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, potranno essere previsti edifici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

I criteri informativi degli interventi saranno di massima:

- interventi di recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale;
- interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica attraverso P.R. mediante dotazione di servizi pubblici a scala di quartiere od urbana.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute, per la zona "A", negli articoli no 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.68, n°1444, in particolare per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Inoltre non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di superfetazioni o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, mentre eventuali trasformazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

I distacchi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammessi distacchi inferiori a quelli sopra indicati, nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani urbanistici esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche definite.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge N° 457 del 5.8.1978, si individua la zona "A" quale "zona di recupero" del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

ART. 15 - PRESCRIZIONI GENERALI

In tutti gli interventi sia di manutenzione, di restauro, di ristrutturazione o mediante piano di recupero riguardanti tipi edilizi storici, si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali, oltre a quelli censiti nelle tavole degli elementi particolari.

In modo specifico sono da salvaguardare con restauro:

- volte in muratura (a crociera, a vela, a botte, ad ombrello, ecc.);
- portali ed elementi decorativi in pietra;
- aggetti o balconate originali in pietra;
- apparato decorativo originario;
- santelle, dipinti, monumenti e fontane;
- le murature e le cortine murarie individuate nelle tavole degli elementi particolari, dovranno essere conservate attraverso operazioni di restauro, non potranno essere scrostate e reintonacate ma conservate nel loro aspetto senza alterare o modificare la composizione dei materiali; potranno essere consentite aperture pedonali e carraie solo se strettamente necessarie.

I portici e le logge da salvaguardare con ristrutturazioni individuati nella Tav. 15 potranno essere tamponati solo con elementi in ferro e vetro o legno e vetro a larga specchiatura, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Il tamponamento sarà ammesso solo quando l'adeguamento non riduca l'aereo-illuminazione naturale e diretta dei locali tamponati ne quelli prospicienti al locale tamponato a meno di 1/8 della superficie di pavimento. Ovviamente i locali ottenuti con l'intervento di tamponamento dovranno avere i requisiti igienici previsti dal Regolamento locale di igiene (R.L.I) per quanto riguarda altezze e rapporti aereo-illuminanti.

I portici e le logge da salvaguardare con restauro individuati nella Tav. 15 non potranno in alcun modo essere tamponati. Solo eccezionalmente potranno essere consentite chiusure a tutto vetro lasciando leggibile l'intera struttura nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, qualora l'intervento non determini un peggioramento dei rapporti aereo-illuminanti diretti e dei locali esistenti e di quelli di nuova istituzione.

Inoltre:

- i serramenti ed i portoncini di ingresso dovranno essere realizzati in legno, mentre per le aperture dei negozi è ammessa la chiusura a tutto vetro o con supporti in alluminio, ferro o legno verniciati con colori tradizionali, le eventuali saracinesche non dovranno essere cieche ma del tipo a maglia;
- l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno;
- le pitturazioni dovranno essere a calce o con prodotti ai silicati e conformi alle prescrizioni del piano colore, con esclusione di pitture plastiche;
- le gronde dovranno essere in legno o intonacate seguendo la modanatura preesistente;
- le coperture dovranno essere inclinate e protette con i tradizionali coppi in cotto;
- qualora non sia possibile il recupero delle banchine delle finestre in pietra o marmo dovranno essere riproposte dello stesso materiale e con lo stesso profilo;
- sono vietati i nuovi balconi, e le pensiline di qualsiasi tipo. E' consentita la realizzazione di scale esterne qualora sia dimostrata l'impossibilità di una loro collocazione interna;
- negli orti, broli, giardini e cortili e comunque nelle aree pertinenziali sono ammessi piscine, campi da tennis, da bocce, ecc., nella salvaguardia delle alberature esistenti, con esclusione di qualsiasi forma di copertura.

In ogni caso tali operazioni saranno subordinate al progetto dettagliato delle sistemazioni a terra.

Sono vietate le recinzioni interne ai broli, giardini, cortili.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra od acciottolato devono essere conservate e ripristinate.

Le nuove eventuali pavimentazioni dovranno essere autorizzate e risultare consone alle caratteristiche storico-ambientali del contesto.

Gli interventi edilizi sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate per ogni edificio, in relazione alle diverse categorie tipologiche ed allo stato di conservazione dell'impianto ed agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti.

In particolare, per quanto riguarda la destinazione d'uso ammessa si attribuisce alle diverse "tipologie edilizie" la destinazione che maggiormente risulta confacente e compatibile col manufatto edilizio al fine del suo miglior riutilizzo nel rispetto dei valori storico-architettonici-ambientali.

La modificazione della destinazione d'uso di una unità immobiliare o di un

fabbricato su arca di pertinenza è consentita solo per destinazioni ammesse dalle norme di attuazione del P.R.G.

Per il terziario minuto è ammesso il cambiamento di destinazioni d'uso riferito al piano terra, all'interrato ed al primo piano degli edifici.

Gli stabili dotati di piani superiori già destinati a terziario possono mantenere la stessa destinazione.

Le "categorie di intervento" sono invece definite in considerazione oltre che delle tipologie, dei valori storico architettonici del manufatto e del loro stato di compromissione tipologica, nell'ottica del recupero nella salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dell'esistente.

ART. 16 - CATEGORIE TIPOLOGICHE E DESTINAZIONI D'USO

- 16.1 - EDIFICI MONUMENTALI

Sono gli edifici speciali anche a carattere religioso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Si conferma la destinazione in atto.

Qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse collettivo che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

- 16.2 - PALAZZI E CASE PADRONALI

Sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle classi agiate.

Sono caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di un cortile o giardino privato, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati, scaloni di particolare valore architettonico e rappresentativo.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere anche alcune funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Qualora venga richiesto il mutamento della destinazione attuale, questi edifici, possono essere adibiti a sedi per attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

Oltre alla destinazione tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, studi professionali e di rappresentanza, ed al piano terra saranno ammesse anche attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato. Tali nuove destinazioni saranno ammesse purché non richiedano interventi incompatibili con le peculiarità architettoniche dell'edificio.

- 16.3 - RUSTICI DI PALAZZI E CASE PADRONALI

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione attuale prevalente è la residenza o le attività agricole.

L'eventuale riconversione d'uso potrà avvenire per la residenza, per servizi alla residenza, studi professionali, uffici, servizi di interesse collettivo, per attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, oltre che per l'artigianato di servizio, depositi e magazzini non nocivi e non molesti e compatibili con le prescrizioni di tutela e di vincolo sia dell'edificio che degli spazi liberi pertinenziali.

- 16.4 - EDIFICI FINE '800 – PRIMI '900

Sono gli edifici costruiti alla fine del secolo scorso o ai primi del '900. Sono caratterizzati da dimensioni anche emergenti e dalle modanature di facciata.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi

edifici si prestano bene a svolgere anche alcune funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Qualora venga richiesto il mutamento della destinazione attuale, questi edifici possono essere adibiti a sedi per attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

Oltre alla destinazione tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, studi professionali e di rappresentanza, ed al piano terra saranno ammesse anche attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato. Tali nuove destinazioni saranno ammesse purché non richiedano interventi incompatibili con le peculiarità architettoniche dell'edificio.

- 16.5 - CASE A CORTE

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia, a scala urbana, della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti la tipologia sono l'articolazione del fabbricato in corpi a "L" o a "C" od a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione agli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. Il cortile è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione ammessa è la residenza.

Sono ammesse inoltre le attività terziarie, commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, uffici, servizi di interesse collettivo, l'artigianato di servizio (parrucchiere, calzolaio, attività assimilabili).

L'artigianato di servizio deve avere una superficie massima di calpestio pari a mq. 150 compreso i locali accessori, di servizio, depositi, magazzini annessi all'attività.

- 16.6 - RUSTICI

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte della corte e che hanno svolto funzioni accessorie sia alla residenza che alla attività agricole.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione attuale prevalente è la residenza o le attività agricole.

L'eventuale riconversione d'uso potrà avvenire per la residenza, per servizi alla residenza, studi professionali, uffici, servizi di interesse collettivo, per attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, oltre che per l'artigianato di servizio, depositi e magazzini non nocivi e non molesti e compatibili con le prescrizioni di tutela e di vincolo sia dell'edificio che degli spazi liberi pertinenziali.

16.7 - CASE A SCHIERA E ALTRE TIPOLOGIE

Le case a schiera sono corpi di fabbrica con affaccio limitato sulla via pubblica che si sviluppano in profondità verso una piccola corte.

Le altre tipologie sono quelle di non facile classificabilità per assenza di una peculiare tipologia, pur facendo parte integrante dell'antico nucleo storico.

Occupano lotti poco profondi, spesso in posizione d'angolo degli isolati, a volte dotate di modesti cortiletti interni.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione ammessa è la residenza.

Sono inoltre ammesse attività terziarie e commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e l'artigianato di servizio (parrucchiere, calzolaio, attività assimilabili).

L'artigianato di servizio deve avere una superficie massima di calpestio pari a mq. 150 compreso i locali accessori, di servizio, depositi, magazzini annessi all'attività.

- 16.8 - EDILIZIA CONTEMPORANEA

E' rappresentata dagli edifici costruiti o ricostruiti in gran parte dopo la seconda

guerra mondiale.

Si presentano spesso con caratteristiche disomogenee rispetto ai caratteri dei nuclei antichi, sia per elementi costruttivi, materiali (cemento armato, ferro, ecc.)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E'ammessa la residenza.

Sono inoltre ammesse attività terziarie e commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e l'artigianato di servizio (parrucchiere, calzolaio, attività assimilabili).

L'artigianato di servizio deve avere una superficie massima di calpestio pari a mq. 150 compreso i locali accessori, di servizio, depositi, magazzini annessi all'attività.

- 16.9 - FABBRICATI PER LA PRODUZIONE

Sono fabbricati per attività produttive o magazzini che sono stati costruiti per fini produttivi e che si trovano incuneati nell'antico tessuto.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse attività artigianali, depositi, magazzini senza emissioni nocive o moleste di qualsiasi tipo e natura.

Mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero è ammessa la trasformazione in residenza, terziario e servizi di interesse collettivo.

- 16.10 - ACCESSORI

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E 'confermata la destinazione in atto, qualsiasi modifica alla destinazione d'uso non è ammessa.

ART. 17 - ELENCO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Le categorie di intervento sono desunte, con opportune integrazioni specifiche per la zona "A", dall'art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457.

In ordine crescente sono:

categoria "A" - manutenzione ordinaria e straordinaria

categoria "B" - restauro e risanamento conservativo-ristrutturazione interna

categoria "C" - ristrutturazione edilizia

categoria "D" - ricomposizione volumetrica

categoria "F" - demolizione definitiva

- 17.1.1 – CATEGORIA DI INTERVENTO “A”

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La manutenzione ordinaria ha per scopo la buona conservazione e l'efficienza degli elementi costruttivi e si attua mediante sostituzione, rinnovamento o riparazione degli stessi o di loro parti.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono da assentire tutti gli interventi che attengano:

a) all'interno delle unità immobiliari:

- riparazione di pavimentazioni;

- allestimento di arredi fissi;

- riparazione di intonaci e tinteggiature interne;

- riparazione di pavimenti;

- riparazione o sostituzione di infissi e serramenti interni: - rinnovo di servizi igienicosanitari;

b) all'esterno delle unità immobiliari:

- riparazione o parziale sostituzione con materiali aventi la stessa natura e le stesse caratteristiche di quelli preesistenti di:

- manti o pavimentazioni delle coperture piane;
- pavimentazioni di cortili o cavedi;
- pavimentazioni di scale, ballatoi e simili;
- rifare, con materiali di cui sopra, il manto di copertura;
- riparazione della piccola orditura del tetto;
- riparazione c/o sostituzione di grondaie, pluviali e simili;
- riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.

La manutenzione straordinaria ha per scopo il complessivo miglioramento dell'efficienza degli organismi costruttivi e si attua mediante installazione, sostituzione, rinnovamento od integrazione degli stessi.

Quindi sono da considerare di manutenzione straordinaria gli interventi che, in singole unità immobiliari o comunque nelle parti comuni o comunque esterne delle unità edilizie, intendono ridare efficienza fisica, funzionale e tecnologica a parti della costruzione, purché: - siano escluse alterazioni dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari nonché modifica della forma e della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni, di androni, portici e ballatoi, della posizione e del tipo delle scale, del tipo e della pendenza delle coperture e, per gli edifici di classe 1, deve essere salvaguardato il sistema distributivo e delle strutture, salvaguardandone le strutture di pregio.

- siano confermati i caratteri dell'architettura attraverso l'uso dei materiali e tecnologie acconce alle caratteristiche dell'edificio. A tale scopo vanno evitate sia espressioni ridondanti o eccessivamente riduttive delle forme architettoniche tradizionali caratterizzanti il centro storico come ad esempio:

- marcapiani vistosi,
- aggetti e barbe di gronda eccessivi,
- zoccolature elaborate, ecc.

sono in particolare da escludere, quando non costituiscono elementi originali dell'edificio:

- i rivestimenti murali plastici;
- gli infissi in lega leggera;
- gli avvolgibili in legno e plastica;
- le zoccolature ed i rivestimenti in marmo ed in ceramica;
- l'inserimento ex novo di incorniciature di porte e finestre;
- l'alterazione di sagome e la sostituzione ed un diverso uso dei materiali tradizionali, ivi comprese le murature intonacate e sagomate;
- la controsoffittatura di androni e portici laddove esistono volte e solai lignei;
- la chiusura anche con soli serramenti di portici e logge.

Qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruzione elementi e materiali sopra esclusi è prescritto l'adeguamento degli interventi alla presente norma anche mediante la sostituzione delle parti dubitative.

Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono pertanto da assentire tutti gli interventi che attengono a:

a) all'interno delle singole unità immobiliari:

- modifiche del sistema distributivo delle unità stesse attraverso l'apertura o la chiusura di porte o lo spostamento dei soli tavolati;
- riadattamento o destinazione di locali interni esistenti a servizi igienici ed impianti tecnici generali, purché siano simultaneamente soppressi eventuali servizi igienici pensili (o aventi caratteristiche di superfetazioni), senza alcun recupero di volume o superficie d'uso e con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso come ballatoi, cortili e simili;

- formazione, sostituzione o eliminazione: di impianti idraulici, elettrici, impianti di riscaldamento, di ventilazione, di impianti per fornitura di gas, di canne fumarie, di fenomeni di umidità, di inconvenienti causati da insufficiente coibentazione termica, acustica, ed insufficiente ventilazione;
- b) all'esterno delle singole unità immobiliari:
 - tinteggiatura e/o pulitura delle facciate;
 - parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne;
 - parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali (solai e coperture) senza variazione delle quote di imposta e delle pendenze delle strutture stesse;
 - ripristino di singoli elementi di facciata e di altre parti comuni;
 - sostituzione delle pavimentazioni di parti comuni con i materiali preesistenti o tradizionali.

In sede di manutenzione straordinaria devono essere demolite tutte le aggiunte e superfetazioni e devono essere riportati in pristino tutti gli elementi modificati che abbiano turbato la morfologia originale dell'opera e che non siano significative per la storia dell'edificio.

- 17.2. - CATEGORIA DI INTERVENTO "B"

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Il restauro ed il risanamento conservativo e la manutenzione interna si applicano ai fabbricati, ed in casi particolari alle unità immobiliari, quando, costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato all'interno di un fabbricato.

Il restauro ha per scopo la conservazione, accompagnata o meno da riforme strutture ed agli ornamenti degli edifici con valore storico-artistico o dei fabbricati tessuto urbano storico o di loro parti.

Il risanamento conservativo ha lo scopo di bonificare le parti o i locali malsani o antigienici degli edifici e restituirli al loro normale uso tutelando i valori architettonici, artistici ed ambientali e architettonici.

La ristrutturazione interna consiste in opere di rinnovo e anche di spostamento di strutture orizzontali e verticali interne, con espressa esclusione di qualsiasi mutamento esterno, sia nei prospetti che nelle coperture.

Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'opera con particolare attenzione agli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera stessa, e devono essere condotti secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro con l'assistenza, dove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti.

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso purché la nuova azione sia compatibile con la tipologia originaria dell'opera. E', di conseguenza, consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi richiesti dalle esigenze del nuovo uso (scale,

- soppalchi, tavolati, impianti. ecc.) questi interventi si prescrive di
- rispettare i profili esistenti;
- rispettare la sagoma planimetrica, altimetrica e volumetrica dell'edificio esistente;
- rispettare e ripristinare tutti quegli elementi architettonici di valore come: facciate, porticati, androni, cortili, scale, pavimentazioni, ecc.;
- conservare e ripristinare quegli elementi come: fontane, fondali, scenari, affreschi in genere, esedre, decori, lapidi che abbiano una valenza architettonica e decorativa;
- rispettare le pavimentazioni in pietra o di acciottolato;

E' ammesso:

- il consolidamento statico;
- l'adeguamento igienico e sanitario (anche ad areazione forzata);
- la realizzazione di impianti tecnologici compatibili con la conservazione delle

caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali;

- modificare il distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti;
- rinnovare e sostituire le strutture orizzontali senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti solo nel caso non comportino la rottura di strutture architettoniche di pregio; dotare l'interno delle abitazioni di elementi di collegamento verticale (scale ed ascensori) sempreché non provochino gravi alterazioni al sistema distributivo principale (muri, portanti dell'edificio), o la rottura di strutture architettoniche di pregio;
- utilizzare i sottotetti purché non venga modificata la struttura e la tipologia del fabbricato qualora vi siano le condizioni previste dalla normativa specifica; creare finestre complanari alla falda del tetto purché non visibili dal piano stradale.

E' vietato:

- alterare le coperture esistenti;
- ostruire ed aprire autorimesse o accessi ad autorimesse sulla strada;
- cambiare i materiali da costruzione tradizionali, quali: portali, gradini di pietra, cornici, banchine, coppi, ecc.;
- chiudere i portici e le logge;
- occupare il sottosuolo eccetto che per la collocazione di caldaie;
- abbattere gli alberi d'alto fusto dei giardini senza preventiva autorizzazione.

- 17.3 - CATEGORIA DI INTERVENTO "C"

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione si applica agli edifici e può essere parziale o totale.

La ristrutturazione prevede:

- la demolizione di tutte le superfetazioni,
- il rinnovo e lo spostamento delle strutture orizzontali e verticali,
- la variazione dei prospetti, nel rispetto delle relazioni formali con gli edifici circostanti riguardo alle loro caratteristiche architettoniche ed ambientali,
- l'apertura di finestre complanari alle falde di copertura,
- l'apertura di nuove finestre, che dovranno uniformarsi per dimensioni, materiali e finiture a quelle caratteristiche del Centro Storico, sarà effettuata solo allo scopo di ottenere un più adeguato rapporto aeroilluminante,
- all'interno degli alloggi potranno essere creati nuovi servizi igienici anche con aerazione forzata.
- è possibile chiudere con tamponamenti o serramenti portici e logge, purché si tenga leggibile l'orditura originaria dei pilastri;
- è possibile l'utilizzo del sottosuolo per cantine ed autorimesse;
- nel caso di edifici già adibiti ad uso abitativo con carenze igieniche (altezza dei vani inf. ai 2,70 mt) è ammesso l'adeguamento senza che ciò possa essere considerato aumento di volume.

- è possibile realizzare nel cortile di pertinenza un portico per il ricovero delle macchine (sempre che non esistano fabbricati rustici o accessori da utilizzare a questo scopo).

Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali: gronde in legno, copertura in coppi e posizionati a confine con altri edifici esistenti.

Le costruzioni non potranno avere una superficie coperta superiore a 1,00 mq. ogni 10 mc. di edificio, mentre l'altezza media non potrà essere superiore a 3,00 mt. sempre che l'edificio, nel suo complesso, incida sul lotto, come superficie coperta, in misura non superiore al 60%.

E' vietato:

- aprire autorimesse o accessi alle stesse sul fronte strada,
- cambiare i materiali da costruzione tradizionali eccezion fatta per l'uso del C.A. con

funzione portante,

- la bitumatura o asfaltatura di pavimentazioni attualmente in pietra o acciottolato,
- l'abbattimento di alberi d'alto fusto senza preventiva autorizzazione.

- 17.4. - CATEGORIA DI INTERVENTO "D"

RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA

La ricomposizione planivolumetrica consiste nell'edificazione di nuovi volumi ed è possibile solo con piano di recupero.

E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti con modifiche all'impianto volumetrico ferma restando sul fronte strada la posizione della facciata dell'edificio, il rispetto della continuità di gronda con gli edifici circostanti.

L'accorpamento volumetrico non deve portare all'aumento del numero dei piani dell'edificio.

E' possibile l'utilizzo del sottosuolo per cantine ed autorimesse.

E' possibile realizzare nel cortile di pertinenza un portico per il ricovero delle macchine avente caratteristiche tradizionali (gronde in legno, coperture in coppi ecc.) posizionati a confine con altri edifici esistenti. La superficie coperta di tale edificio non potrà essere superiore a 1,00 mq. per ogni 10 mc. di edificio, mentre l'altezza non potrà superare i 3.00 mt. di media sempre che l'edificio incida sul lotto come superficie coperta in misura non superiore al 60%.

E' vietato :

- aprire autorimesse o accessi alle stesse sul fronte strada;
- cambiare i materiali da costruzione tradizionali fatto eccezione per l'uso del C.A. con funzione portante,
- la bitumatura o asfaltatura di pavimentazioni attualmente in pietra o acciottolato, l'abbattimento di alberi d'alto fusto senza preventiva autorizzazione.

I lavori di ricostruzione o di nuova costruzione non possono prevedere un aumento delle volumetrie esistenti.

- 17.5 - CATEGORIA DI INTERVENTO "E"

DEMOLIZIONE DEFINITIVA

La demolizione si applica ai fabbricati, o sezioni di essi, ma sempre per tutto lo sviluppo in altezza fuori terra ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente.

Quando è prescritta si applica indipendentemente dalle condizioni di conservazione dell'edificio.

Quando è consentita ha per scopo la libera scelta dell'operatore rispetto alla convenienza economica tra ristrutturazione e ricostruzione.

Può essere autorizzata solo contestualmente al rilascio per la ricostruzione, salvo particolari casi di appendici di edificio, adiacenti al perimetro del centro storico e confinanti con aree esterne al perimetro stesso, interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti di completamento.

ART. 18 - CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE PER LE VARIE CLASSI DI EDIFICI

- 18.1 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

In tutta la Zona A, ad esclusione degli immobili posti all'interno dei perimetri contrassegnati con P.R. (Piano di Recupero obbligatorio) e di quelli oggetto di Piano di Recupero per la Categoria D - Ricomposizione planivolumetrica, sono possibili interventi edilizi diretti, con riferimento a quanto prescritto nelle Tavole 14 (Interventi in Zona A) e 15 (Prescrizioni specifiche per immobili in Zona A), applicando le definizioni di cui al precedente Art. 17 per le cinque categorie A, B, C, D e E.

Per gli immobili di categoria A sono possibili interventi di tipo A.
Per gli immobili di categoria B sono possibili interventi di tipo A -B.
Per gli immobili di categoria C sono possibili interventi di tipo A – B - C.
Per gli immobili di categoria D sono possibili interventi di tipo A – B – C - D.
Per gli immobili di categoria E sono possibili interventi di tipo A–B–C–D-E.

- **18.2 - PIANI DI RECUPERO OBBLIGATORI**

I piani di recupero obbligatori come previsto nelle Tavole 14 e 15 vengono attuati secondo gli schemi allegati in calce alle presenti norme (P.R. 1, P.R. 2, P.R. 3 e P.R. 4), fermo comunque il rispetto di quanto prescritto nelle Tavole 14 e 15.

ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI - UTILIZZAZIONI AMMESSE

Le zone residenziali "B" e "C" sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali di iniziativa pubblica, istituzioni pubbliche o di interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali; attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione purché non fonte di molestia e disturbi; commercio al minuto e grandi negozi limitatamente agli esercizi di vicinato e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; attrezzature alberghiere e para alberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico e di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti).

Le aziende artigianali di servizio possono avere una superficie lorda di piano sino al 30% della S.l.p. globale dell'edificio, con un massimo di 120 mq. Sono però tollerate le attività esistenti all'adozione della revisione al P.R.G., anche se superano tali limiti.

Sono inoltre ammessi piccoli laboratori artigianali di produzione, purché non producano emissioni moleste o nocive (si intendono emissioni di inquinamento di aria ed acqua o rumori molesti) con superficie massima di calpestio pari a 120 mq., compresi locali accessori, di servizio, depositi, magazzini annessi all'attività.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività commerciali al minuto e direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 20% delle volumetrie previste per ogni singola zona.

ART. 20 - ZONA "BI" RESIDENZIALE INTENSIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Si riferiscono soprattutto a quartieri d'impianto ottocentesco molto degradati verso oriente o in altre piccole zone periferiche al centro storico.

Le destinazioni d'uso sono le stesse della Zona A.

Queste zone mantengono al loro interno piccoli tasselli di aree libere per altro molto frazionati ed una densità edilizia molto modesta.

Le aree libere avranno perciò una possibilità edificatoria entro i limiti di 1,66 mc/mq mentre i fabbricati esistenti potranno usufruire in caso di ristrutturazione o rifacimento dello stesso indice volumetrico massimo, oppure per una sola volta (una tantum) di un ampliamento volumetrico del 10% per adeguamento igienico-sanitario.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli indicati nell'art. 4 e saranno consentiti con autorizzazione o concessione edilizia in conformità alle normative vigenti.

L'altezza massima degli edifici è di mt 7,30 con un massimo di 2 piani fuori terra, nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 1444/68.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o di recupero degli immobili esistenti è consentito mantenere le altezze degli edifici preesistenti.

La distanza minima dai confini di proprietà è di mt 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine su uno o più lotti contigui purché gli edifici vengano realizzati contestualmente; per gli stessi venga presentato un progetto unitario e vengano autorizzati con un'unica concessione edilizia.

E' pure ammessa l'edificazione a confine e i sovralzi di edifici sul confine di proprietà o a distanze inferiori a mt 5,00, nel rispetto degli indici e dei vincoli di zona con convenzione stipulata con il vicino; detta convenzione dovrà essere registrata presso il competente Ufficio del Registro.

La distanza minima dai confini stradali e da aree pubbliche è di mt 5,00 per le nuove costruzioni, mentre, per gli edifici esistenti sottoposti a interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sovrizzo la distanza dalle strade potrà essere uguale a quella dell'edificio esistente prima dell'intervento, anche se inferiore a mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati è di mt 10,00 oppure 0,00 nel caso di costruzioni abbinata o a schiera, oppure mt 4,00 nel caso di costruzioni realizzate sullo stesso lotto e senza aperture nelle pareti che si fronteggiano.

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano esecutivo nei limiti dei volumi esistenti o dell'indice di densità fondiaria e degli altri indici e parametri della zona "B2".

ART. 21 - ZONA "B2" RESIDENZIALE SEMINTENSIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto e con alcuni lotti liberi di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre ad ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di densità fondiaria: 1,40 mc/mq.
- altezza max: 8,00 mt.
- distanza dalle strade: 5,00 mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini: 5,00 mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine.
- distacchi tra i fabbricati: 10,00 mt. minimo

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano esecutivo nei limiti dei volumi esistenti o dell'indice di densità fondiaria di zona.

Sono ammesse autorimesse pertinenziali, nel limite massimo di mq. 25 per alloggio con distanza minima di mt. 3,50 da edifici posti sullo stesso lotto o da edifici non accessori di altri lotti; se l'altezza massima al colmo della copertura non supera mt. 3,00 essi possono sorgere in confine purché non si creino frontespizi nudi da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata alla fronte edificata esistente se cieca.

ART. 22 - ZONA "B3" RESIDENZIALE ESTENSIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Sono le zone residenziali estensive esistenti e di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre agli ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di densità fondiaria: 1,05 mc/mq.
- altezza max: 8,00 mt.
- distanza dalle strade: 5,00 mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini: 5,00 mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine.
- distacchi tra i fabbricati: 10,00 mt. minimo

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano esecutivo nei limiti dei volumi esistenti o dell'indice di densità fondiaria di zona.

Sono ammesse autorimesse pertinenziali nel limite massimo di mq. 25 per alloggio con distanza minima di mt. 3,50 da edifici posti sullo stesso lotto o da edifici non accessori di altri lotti; se l'altezza massima al colmo della copertura non supera mt. 3,00 essi possono sorgere in confine purché non si creino frontespizi nudi da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata alla fronte edificata esistente se cieca.

ART. 23 - ZONA "C2" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE

In queste zone valgono le norme e gli indici stabiliti nelle convenzioni urbanistiche e nei relativi P.E. già approvati.

ART. 24 - ZONA "DI" - PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Sono ammessi gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali, i magazzini, i depositi.

Le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, uffici di direttivi e simili sono ammessi nella misura massima del 30% dell'indice di utilizzazione fondiaria.

Per la parte destinata ad insediamenti commerciali la dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico è pari al 110% delle superfici ad effettiva destinazione commerciale, di cui almeno il 50% ad uso parcheggi, in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del regolamento regionale 21.7.2000 n.3 ".

Le attività di cui sopra potranno insediarsi solo in conformità a quanto previsto dal Piano di Sviluppo e Adeguamento della Rete Distributiva previsto dalle leggi vigenti. Di tale dispositivo dovrà essere tenuto conto in sede di rilascio della concessione edilizia e dovrà essere fatta menzione nella concessione stessa.

Sono oltremodo ammesse mense, bar, attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro agli addetti.

E' vietata ogni destinazione a carattere esclusivamente residenziale nonché i supermercati ed attività commerciali contingentate.

E' consentita per ogni attività l'alloggio per il personale di custodia e/o per il

titolare delle attività nella misura di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, solo nel caso di attività produttive con copertura minima di mq. 600.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente trascritto.

La ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi sono ammessi secondo gli indici qui di seguito indicati:

- indice di copertura: 50% del lotto;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,85 mq/mq.
- distanza dalle strade: 5,00 mt.
- distanza dai confini: 5,00 mt. con possibilità di aderenza previo accordo tra i confinanti
- distacco tra edifici: 10,00 mt.
- altezza massima: 8,00 mt. fatte salve maggiori altezze dettate da esigenze particolari della produzione, e comunque non superiore a mt 12,00

Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

ART. 25 – ZONA “D3” - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

In tali zone sono confermate le destinazioni d'uso, le volumetrie, le superfici lorde di pavimento, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto dalla relativa convenzione urbanistica.

Alla scadenza della convenzione urbanistica, gli eventuali lotti liberi potranno essere edificati con singole concessioni nel rispetto degli indici e parametri della convenzione originaria. Nel caso di opere di urbanizzazione non completate o non collaudate, l'edificazione potrà avvenire previo nuova convenzione urbanistica, fatti salvi gli indici e parametri della precedente.

Aggiornando le convenzioni in atto è possibile avere le destinazioni e gli indici della zona "D2' (produttiva di espansione).

Le attività commerciali sono ammesse limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita

Per la parte destinata ad insediamenti commerciali la dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico è pari al 110% delle superfici ad effettiva destinazione commerciale, di cui almeno il 50% ad uso parcheggi, in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del regolamento regionale 21. 7.2000 n. 3 ".

Titolo III

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO

ART. 26 - ZONA "C1" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

L'edificazione, come previsto al precedente art. 8 è subordinata alla preventiva approvazione di P.E. da redigere secondo gli schemi indicativi di seguito riportati. Il Consiglio Comunale con motivata delibera si riserva la facoltà di modificare la tipologia degli strumenti attuativi previsti.

L'edificazione, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie lorda di pavimento: è quella indicata nella Tabella A
- distanza dalle strade: 5,00 mt. (minimo)
- distanza dai confini: $D=H/2$ con un minimo di mt. 5,00 rispetto alle aree esterne al piano esecutivo
- distacco tra edifici: $D=H$ e mai inferiore a mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al piano esecutivo
- altezza massima: 8,00 mt.
- aree per standard urbanistici: sono quelle indicate per quantità nella tabella A

Le aree delle strade di circonvallazione previste all'interno di alcuni comparti dovranno essere cedute dai proprietari all'Amministrazione Comunale a prezzo da concordare alla stipula della convenzione del piano esecutivo.

L'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla realizzazione dell'opera.

Tabella A

PE	Denominazione	Superficie comparto (mq)	Superficie fondiaria teorica (mq)	S.l.p. massima (mq)	Volume teorico H 2,70 mt (mc)	Standard urbanistici L.R. 51/75
PE 1/R		5.421	2.711	1.084	2.927	776
PE 2/R		6.327	3.163	1.265	3.416	905
PE 3/R		14.920	7.460	2.984	8.057	2.135
PE 4/R		9.419	4.709	1.884	5.086	1.348
PE 5/R		15.909	7.954	3.182	8.591	2.277
PE 6/R (**)		109.162	54.582	21.832	58.946	15.621
PE 12/R	Baite ovest	25.173	12.586	5.034	13.592	3.602
6		4.587	2.294	917	2.477	656
8	Fornasina sud	7.007	3.504	1.401	3.784	1.003
14	Alfianello ovest	5.580	2.790	1.116	3.013	798
15 (*)	Alfianello est	4.580	2.290	916	2.473	655
	TOTALI	208.085	104.043	41615	112.362	29.776

(*) Nel PE15 la volumetria ammessa nel comparto dovrà essere realizzata escludendo dall'edificazione l'ambito contrassegnato con la lettera "a" (rif Tavola di azionamento n. 11/B), al fine di conservare l'attuale immagine del cascinale esistente, garantendo un'opportuna separazione tra le architetture di derivazione rurale e contadina e le nuove tipologie di sviluppo.

(**) PRESCRIZIONE PER IL PE 6/R: "...si prescrive che venga mantenuta inedificabile una fascia di salvaguardia ambientale, opportunamente piantumata con essenze autoctone, di mt 50 prospiciente il corso d'acqua pubblica, all'interno della quale potranno essere collocati gli standard...".
(PRESCRIZIONE REGIONE LOMBARDIA- DELIBERAZIONE N° VII/ 17201 DEL 16/04/2004).

ART. 27 - ZONA "D2" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE.

L'edificazione, come previsto al precedente art. 8 è subordinata alla preventiva approvazione di P.E. Il Consiglio Comunale con motivata delibera si riserva la facoltà di modificare la tipologia degli strumenti attuativi previsti.

Sono ammessi gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Le attività commerciali sono ammesse limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, i magazzini, i depositi.

Connessi alle attività industriali e artigianali e ad esse strettamente conseguenti, sono ammessi uffici direttivi e simili nella misura massima del 30% dell'utilizzazione fondiaria; mense, bar, ristoranti, attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro degli addetti.

Per la parte destinata ad insediamenti commerciali la dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico è pari al 110% delle superfici ad effettiva destinazione commerciale, di cui almeno il 50% ad uso parcheggi, in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del regolamento regionale 21. 7.2000 n. 3.

E' vietata ogni destinazione a carattere esclusivamente residenziale.

E' consentita per ogni attività produttiva o commerciale l'alloggio per il personale di custodia e/o per il titolare della attività nella misura di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, esclusi gli accessori (garage, cantine, etc)

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzato contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo o commerciale.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo che definirà:

- le opere di urbanizzazione primaria e tutti gli accorgimenti tecnologici necessari ad evitare emissioni moleste o nocive secondo gli standard di accettabilità prescritti da norme statali, regionali o regolamenti locali, o al pagamento del relativo contributo;
- il reperimento delle aree di standard previsti dall'art. 22 della Legge Regionale 15.4.1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di copertura: 50% del comparto
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq. sul comparto
- altezza massima: 12,00 mt. fatte salve maggiori altezze dettate da esigenze particolari, e comunque non superiore a mt. 15,00. Sono ammessi tre piani fuori terra.
- distanza dalle strade: 7,50 mt.
- distanza dai confini: 5,00 mt. con possibilità di aderenza previo accordo tra i confinanti
- distacco tra edifici: 10,00 mt. all'esterno del comparto

Le finiture degli edifici dovranno essere il più possibile uniformi, soprattutto nel caso di edifici in linea, in continuità strutturale.

Nel caso di edificio continuo il colore di facciata deve essere costante o coordinato per l'intera costruzione, anche se frazionato in stralci successivi.

Per ragioni di lavorazioni particolari l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori previo analisi di impatto ambientale.

Per gli ambiti contraddistinti nella cartografia dell'azzoneamento con la dicitura PA3/D, PA4/D, PA5/D, PA6/D, PA7/D, PA8/D, "...ambiti parzialmente interessati da vincolo ex lege 431/1985, si prescrive che venga mantenuta in edificabile una fascia di salvaguardia ambientale opportunamente piantumata con essenze autoctone, di mt 50 prospiciente il corso d'acqua pubblica, all'interno della quale potranno essere collocati gli standard...". (PRESCRIZIONE REGIONE LOMBARDIA- DELIBERAZIONE N° VII/ 17201 DEL 16/04/2004).

ART. 28 - ZONA "E1" - AGRICOLA

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1) Attrezzature a servizio dell'azienda agricola e di allevamenti zootecnici che dimostrino la loro funzionalità in rapporto alla conduzione del fondo:

- indice di utilizzazione fondiaria
(Comprensivo delle preesistenze): 0,10 mq/mq. max
- altezza massima: 7,00 mt. fatte salve maggiori altezze dettate da esigenze particolari (silos, impianti tecnologici)
- distanza dai confini: D = H e mai inferiore a mt. 5,00
- distanza minima dalle strade: secondo le prescrizioni del D.M. 01.04.1968 e del codice della strada

2) Edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola.

Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali è richiesta una superficie aziendale minima di Ha. 5.

- indice di densità fondiaria 0,03 mc/mq. max
Comprensivo delle volumetrie esistenti e con esclusione delle attrezzature di cui al precedente punto 1): fatto salvo i disposti di cui all'art. 2 della L.R. 93/80.
- altezza massima: 6,50 mt.
- distanza dai confini: 10,00 mt.
- distanza minima dalle strade: secondo le prescrizioni del D.M. 01.04.1968 e del codice della strada

Per terreni a coltura orticola o floricola specializzata nel caso di nuove costruzioni valgono gli indici e i parametri della legge 93/80 senza limiti di superficie aziendale.

Gli eventuali ampliamenti da eseguirsi in conformità alle prescrizioni di cui ai punti 1) e 2) dovranno essere attuati in continuità all'impianto edilizio esistente nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici dell'architettura rurale (adeguamento della pendenza delle falde a quella esistente, mantenimento di allineamenti definiti, ecc.). In particolare, l'ampliamento ad uso residenza al servizio del fondo, dovrà avvenire prioritariamente mediante recupero di locali nell'ambito dell'edilizia antica preesistente.

Al fine del computo dei volumi è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni, con classificazione urbanistica analoga, di Comuni contermini.

Gli imprenditori agricoli, proprietari di terreni ubicati nella zona "E1" che intendono realizzare in detta zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare al fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà, al momento dell'adozione del P.R.G., ubicati nella zona "E2" con gli stessi indici e prescrizioni della zona "E1".

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Le recinzioni dei fondi, sono ammesse mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse

staccionate di legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20, salvo particolari esigenze accertate per coltivazioni e allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee fino a m. 2,00.

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili. Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, tali recinzioni dovranno avvenire mediante essenze arbustive e staccionate in legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20.

Per gli edifici esistenti è consentito il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti residenziali esistenti del cascinale alla data di adozione del P.R.G..

3) E' consentita per ogni singola proprietà alla data di adozione del P.R.G., un ampliamento massimo di ulteriori mq. '120 di S.l.p. di edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale o come suo ampliamento a diretto contatto coi fabbricati esistenti, con l'obbligo di mantenere il colmo esistente. Preferibilmente è ammessa l'edificazione residenziale all'interno del cascinale sempre nella misura massima di 120 mq. di S.l.p. indipendentemente dagli indici di zona con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle e fienili esistenti. Non è ammessa la chiusura di porticati e logge, mentre saranno tollerati inserimenti di vani scale e servizi igienici.

Per gli edifici rurali che al momento dell'adozione del P.R.G. si trovassero nelle condizioni di avere il piano terra con altezza interna dei vani destinati ad abitazione inferiore ai 2,70 mt. previsti dalle norme igieniche, è consentito l'innalzamento della copertura mantenendo la pendenza delle falde, fino a raggiungere le altezze interne dei piani minime prescritte.

Le concessioni edilizie relative agli interventi di cui al punti 1), 2) e 3) potranno essere rilasciate solo ai soggetti previsti dalla L.R. 93 del 7 giugno 1980.

Ai coltivatori che intendono associarsi in cooperative è concesso costruire attrezzature finalizzate alla produzione agricola, nei limiti prescritti al punto 1), purché strettamente connessi all'esercizio dell'agricoltura sui fondi di pertinenza della cooperativa stessa.

La distanza degli edifici agricoli destinati a nuovi allevamenti di animali deve rispettare le disposizioni del Regolamento d'igiene.

Per allevamenti zootecnici produttori di reflui vedi art. n. 38.

ART. 29 - ZONA "E2" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

In considerazione delle caratteristiche ambientali tipiche dell'agricoltura, tale zona assume una importanza particolare in quanto è chiamata a svolgere una funzione di cuscino tra le aree di espansione residenziale e gli edifici destinati ad attività agricole.

Sono vietate le nuove stalle o costruzioni per allevamenti di bestiame di qualsiasi tipo.

Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G., secondo gli indici della L.R. 93/80 (ampliamento 3% della superficie del fondo calcolato comprendendo le coperture esistenti, in termini di superficie).

Per le distanze e le altezze vedi art. 27.

Sono vietati gli allevamenti intensivi.

Le nuove costruzioni sono di norma vietate.

E' ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto delle prescrizioni della Legge Regionale 31 gennaio 1992, n. 3. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

Gli imprenditori agricoli proprietari di terreni ubicati nella zona "E1" che intendono realizzare in detta zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà, ubicati nella zona "E2" con gli stessi indici e prescrizioni della zona "E1".

Per le recinzioni valgono le prescrizioni della zona "E1".

ART. 30 - ZONA "E3" - AGRICOLA SPECIALE (Industria Zootecnica)

Riguarda le zone attualmente al servizio della zootecnia. La costruzione di ampliamenti di edifici esistenti per allevamenti zootecnici e/o il riattamento di quelli esistenti è regolato dalle norme della legge 319 del 1976 previo parere dell'Ufficiale Sanitario nel merito del progetto specifico.

Gli allevamenti suindicati inferiori o pari a 5 capi, sono ritenuti piccoli allevamenti a conduzione familiare, e per questi viene richiesto l'impianto di una fossa a tenuta stagna da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia.

Sulla funzionalità ed efficienza dei mezzi di depurazione e dei metodi di smaltimento dei reflui è obbligatorio il nullaosta del competente ufficio provinciale antinquinamento, o dell'Unità Sanitaria Locale.

L'edificazione è stabilita dai seguenti indici, rapporti, distanze:

If = 0,02 mc/mq per la residenza agricola;

La densità delle attrezzature riattive rimarrà volumetricamente inalterata;

H = 7,00 m per la residenza; 7,00 m per le attrezzature salvo maggiori altezze per le esigenze tecnologiche;

Distanza tra i fabbricati rurali m 10,00;

Distanza tra i fabbricati di destinazione diversa m 20,00;

Distanza dai confini m 10,00.

Distanza dai cigli stradali m 20,00.

Per le distanze dei fabbricati, ad uso allevamento zootecnici, delle zone edificate e da quelle di espansione si deve far riferimento al Regolamento d'igiene.

Le alberature esistenti possono essere abbattute nel caso di opere di miglioria aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi; le alberature abbattute lungo le ripe dei corsi d'acqua devono essere ripiantate.

E' vietato modificare o coprire il corso delle rogge e dei fontanili se non con ponticelli a uso agricolo.

Sono ammesse le recinzioni di tipo aperto fino all'altezza massima di m 2,50, comprensive di eventuale zoccolo pieno, con altezza massima di m 0,80.

Il rilascio delle concessioni è subordinato alle trascrizioni sui Registri Immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita ed il vincolo sull'area messa a disposizione per i rapporti volumetrici.

Per le aziende agricole esistenti, è ammesso il mantenimento dell'attività zootecnica

anche se non sono dimostrate le basi alimentari minime di legge.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

ART. 30/1 – ZONA “E4” - FUTURO AMPLIAMENTO PARCO DELL’USIGNOLO.

Trattasi di zona adibita a futuro ampliamento del Parco dell’usignolo.

Questa zona rappresenta una riserva di naturalità che dovrà essere messa a disposizione nell’ambito del completamento del costruendo Parco dell’usignolo.

Sono vietate le nuove costruzioni.

Gli imprenditori agricoli proprietari di terreni ubicati nella zona "E1" che intendono realizzare in detta zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà, ubicati nella zona "E4" con gli stessi indici e prescrizioni della zona "E1".

ART. 31 - VERDE PRIVATO

In questa zona deve essere garantita la conservazione integrale dell'ambiente e del verde.

E' vietato qualunque intervento che costituisca aumento della superficie coperta e/o aumento dell'eventuale volume preesistente. Per eventuali edifici preesistenti è ammessa la destinazione d'uso abitativa come per le zone "B".

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, risanamento conservativo e le ricostruzioni mantenendo il volume e la superficie coperta esistente.

Nel caso di ricostruzione si utilizzano, in quanto applicabili i limiti di distanza, arretramento e distacco delle zone "B1".

E' ammessa la costruzione di serre a servizio di attività di floricoltura - fiorivivaista. In tal caso il rapporto di copertura complessivo del lotto è del 40%.

E' ammesso, per una e una sola volta, l'ampliamento di edifici residenziali esistenti per una volumetria massima del 15% del volume esistente con un massimo di mc. 200 per ogni edificio.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in green block.

ART. 32 - ABITAZIONI IN ZONA AGRICOLA DI NON ADDETTI ALL'AGRICOLTURA - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA

- **32.1 ABITAZIONI IN ZONA AGRICOLA DI NON ADDETTI ALL'AGRICOLTURA**

In dette zone, gli edifici individuati con un asterisco e un numero sulla cartografia di P.R.G., potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento fino ad un max del 20% in più del volume esistente alle seguenti condizioni:

1) destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- residenziale al servizio di attività agricole
- per attività agroturistiche
- per rifugi o posti di ristoro
- attrezzature di interesse pubblico,

- 2) gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali,
- 3) l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata,
- 4) gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia,
- 5) le acque bianche siano adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.

- 32.2 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA

Sono attività per lo più a carattere artigianale esistenti nel territorio non urbanizzato.

Gli interventi devono essere tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali, l'intorno deve essere attrezzato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate, gli scarichi delle acque nere devono essere regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia e le acque bianche devono essere adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.

Titolo IV

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 33 - ZONA "S.P." - SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Sono le aree pubbliche e le aree private di uso pubblico, occupate da - o destinate ad accogliere - istituzioni, servizi attrezzature ed impianti tecnologici della collettività, allo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione soddisfacendo gli standard di legge.

Le destinazioni d'uso per le zone "S.P." sono le seguenti:

"S.P. 1" - Attrezzature per l'istruzione

"S.P.2" - Attrezzature di interesse comune

"S.P.3" - Verde pubblico

"S.P.4" - Parcheggi.

Zona "S.P.1" - Attrezzature per l'istruzione

L'edificazione è riservata ad edifici scolastici quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole secondarie di ogni ordine e grado, comprese le scuole professionali.

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura: 30% della superficie del lotto;
- indice di densità fondiaria: 3 mc/mq.;
- distanza minima dai confini o dalle strade: $D = H$ e comunque non inferiore a m. 5,00 salve le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere sistemata e attrezzata con campi per il gioco, lo sport ed a verde.

Zona "S.P.2" - Attrezzature di interesse comune

Sono destinate ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intero territorio comunale.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale o dagli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

In dette zone possono essere realizzati centri sociali e culturali, biblioteche, unità sanitarie, chiese e servizi parrocchiali, gerontocomi, case di riposo, collegi, alberghi della gioventù, mercati, mattatoi, caserme, attrezzature sanitarie, attrezzature per fiere ed esposizioni, attrezzature sportive ed infrastrutture di supporto (bar, ristoranti, alberghi, parcheggi).

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree da parte del Comune ad eccezione di quelle per chiese parrocchiali ed istituti religiosi.

La realizzazione di attrezzature e di impianti di interesse pubblico potrà essere consentita ad altri soggetti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione ed eventualmente, di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

L'indice di densità fondiaria ammesso è di 3 mc/mq. e il 45% dell'area potrà essere coperta da edifici.

E' ammessa la costruzione dell'alloggio del custode con un limite massimo di 700 mc.

La distanza dai confini e dalle strade non potrà mai essere inferiore all'altezza massima degli edifici e mai minore di 5 mt. Potrà tuttavia essere consentito, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, il mantenimento di allineamenti preesistenti, purché non si crei aggravio di pericolo alla circolazione stradale e pedonale. L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 10,50 m.

Zona "S.P.3" - Verde pubblico e verde attrezzato

Sono riservate alla creazione del verde.

In dette zone potranno essere ricavati: giardini pubblici, parchi, verde di arredo stradale ed urbano, percorsi pedonali e ciclabili e le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato.

Inoltre pur rimanendo prevalente la destinazione a verde, potranno essere localizzate in queste aree attrezzature sportive regolamentari ed impianti polivalenti.

La volumetria degli edifici dovrà essere contenuta entro un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq.

Sono ammesse costruzioni al servizio del verde per servizi, bar, chioschi. ecc. con un indice di densità fondiaria di 0,20 mc/mq.

Le altezze degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, piscine, gradinate, ecc.) non potranno superare i 5,50 mt.

E' ammessa la costruzione dell'alloggio del custode.

Zona "S.P.4" - Parcheggi

In queste zone non è consentita alcuna edificazione anche a carattere provvisorio.

Esse sono riservate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, al servizio di tutta la comunità.

Zona "S.T." - Impianti Tecnologici

E' destinata all'installazione di impianti tecnologici al servizio della comunità: a) depuratori per fognature con limite di rispetto di mt. 100 come previsto dalle leggi vigenti,

b) centrali e cabine elettriche, idriche, telefoniche,

c) depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei R.S.U., d) impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua.

- Distanze dai confini: $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.00 per le attrezzature di cui alla lettera a); $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5.00 per quella di cui alla lettera b) anche a confine con consenso del confinante.

- Arretramento dalle strade: da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D. legislativo 30.04.92 n. 285.

- Parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti: adeguati all'esigenza dell'impianto.

- Recintazioni: nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentite recintazioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali.

ART. 34 - LIMITI DI RISPETTO

Sono i seguenti:

- rispetto stradale,
- rispetto cimiteriale,
- rispetto dei corsi d'acqua;
- rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.

Nelle zone comprese entro i limiti predetti, così come indicati nelle planimetrie di piano e fatti salvi in ogni caso i disposti di cui al D.M. 1404/68, non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse ed uso pubblico nel rispetto dell'articolo 42 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale sono consentite solo opere ed attrezzature relative al cimitero ed aree a parcheggi. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della zona di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.

Le aree comprese entro tali limiti conservano l'edificabilità prevista dalle tavole di azionamento ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori da tali limiti.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante secondo le disposizioni della norma speciale e attrezzature inerenti al servizio degli utenti della strada.

Dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e successive modificazioni.

Per il limite di rispetto dai corsi d'acqua e dai pozzi, dagli elettrodotti, dall'autostrada e dal depuratore vedi norme specifiche, con particolare riferimento al R.D. n. 523/1904 e D.P.R. n. 236/88.

Titolo V

TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 35 - DISCARICHE

Sono vietate le discariche private di qualsiasi tipo e natura.

ART. 36 - LAVORI DI BONIFICA AGRICOLA

I lavori di bonifica agricola sono sempre ammessi.

Qualora però le attività di livellamento dei terreni agricoli comportino commercializzazione di materiale inerte a terzi, reimpiego per finalità edilizie, dispersione in luoghi diversi da quelli del fondo agricolo, si configurano come bonifiche agricole con escavazione ed asportazione di materiale inerte, soggette alla disciplina di cui alle leggi regionali vigenti.

ART. 37 - NORME PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI PRODUTTORI DI REFLUI

Al fine di salvaguardare il territorio agricolo da eventuali rischi di inquinamento, derivato da spargimento di reflui zootecnici oltre limiti tollerabili, ossia al fine di finalizzare tale pratica all'uso agronomico di detti reflui; considerate le caratteristiche pedologiche del territorio comunale e gli ordinamenti colturali ordinari della zona; tenuto conto del regolamento locale di igiene vigente; tutto ciò premesse e considerato, è previsto l'obbligo, per tutti gli allevamenti di nuova realizzazione, e per quelli soggetti a modifiche, per le quali è comunque necessaria la concessione edilizia (ampliamenti, conversioni, ecc.), della presentazione di una relazione ad integrazione del progetto dell'allevamento, qualora il peso vivo (P.V.) allevato per ogni ettaro di superficie agricola coltivabile aziendale (superficie aziendale al netto delle tare improduttive) risulti superiore a 20 ql.

La relazione dovrà contenere, oltre al progetto il PUA (piano di utilizzazione agronomico dei liquami e altri reflui zootecnici), redatto in conformità all'allegato ERSAL ossia con studio pedologico di dettaglio aziendale e considerando come carico massimo di P.V. allevabile quello dettato dal grado di idoneità del suolo al recepimento del liquame, anche se il piano colturale potrebbe indicare valori di assorbimento di azoto più alti e conseguenti P.V. allevabili più alti.

Qualora il P.V. allegato per ogni ettaro di superficie agricola risulti inferiore ai limiti suddetti, sarà invece obbligatorio presentare il PUAS nei termini previsti dal regolamento di attuazione della L.R. 37/93.

Dall'entrata in vigore delle presenti norme i nuovi eventuali allevamenti dovranno essere dotati di almeno il 50% della superficie utile per lo spandimento dei reflui con titolo di proprietà o di contratto di affitto con durata di almeno quattro anni dalla richiesta.

Per tutti gli allevamenti, compresi quelli esistenti, i terreni in proprietà, in affitto o in convenzione, utilizzati per lo spandimento dei liquami, dovranno avere una distanza massima dall'allevamento di km. 8 e potranno essere ubicati anche in comuni limitrofi; tale distanza può essere derogata, se maggiore di km. 8, ma a condizione che i terreni siano ubicati nell'ambito del comune di S. Gervasio Bresciano.

Per quanto concerne le convenzioni per l'utilizzo di terreni per lo spandimento, queste dovranno avere durata minima di anni quattro.

Per tutti gli allevamenti, compresi gli esistenti, che dopo l'entrata in vigore delle presenti norme dovranno presentare il P.U.A., detto piano dovrà essere redatto come previsto dal regolamento attuativo L.R. 37/93 in vigore, con l'obbligo però di effettuare lo studio pedologico aziendale al dettaglio con trivellate e secondo l'allegato ERSAL; il carico massimo allevabile sarà, poi, calcolato non in base all'assorbimento di azoto delle colture indicate nel piano colturale, ma in base al minor carico di P.V. risultante dalla

comparazione tra quello individuato secondo l'assorbimento delle colture e quello indicato dalla idoneità pedologica al recepimento dei reflui.

Per gli allevamenti di notevoli dimensioni, come indicati nella tabella che segue, è prevista la presentazione del P.E., anche se non rientranti nella casistica di cui al punto precedente.

Sono considerati allevamenti di notevoli dimensioni:

Suini	N. capi > a 1500	e comunque	P.V. > 1500 ql.
Bovini di latte	N. vacche > 150 + rimonta	e comunque	P.V. > 1200 ql.
Bovini carne rossa	N. capi > 500	e comunque	P.V. > 1500 ql.
Bovini carne bianca	N. capi > 1000	e comunque	P.V. > 1000 ql.
Avicoli	N. capi > 5000	e comunque	P.V. > 50 ql.
Cunicoli	N. capi > 2500	e comunque	P.V. > 50 ql.

Per tutte le altre specie animali di allevamento compreso gli allevamenti ittici, dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale necessità di presentazione di Piano Esecutivo (P.V.).

Il P.E. dovrà contenere:

- 1) progetto di allevamento e relazione tecnica,
- 2) P.U.A. di liquami e altri reflui zootecnici redatta in conformità dell'allegato ERSAL facente parte del regolamento locale di igiene,
- 3) progetto di impianti di stoccaggio c/o impianti di depurazione c/o maturazione di reflui,
- 4) convenzione tra Comune e azienda regolante le caratteristiche degli impianti di depurazione c/o smaltimento.

ART. 37/1 – PARCO DELL'USIGNOLO

La perimetrazione riportata nelle tavole dell'azzonamento individua l'ambito del nuovo bosco planiziale annesso al Parco sportivo-ricreativo dell'Usignolo nel Comune di San Gervasio Bresciano.

Il tutto nell'ambito di un più vasto intervento regionale e provinciale denominato "DIECI GRANDI FORESTE DI PIANURA".

Fermo restando le norme delle zone ricomprese all'interno della perimetrazione, gli interventi dovranno essere ricondotti alle prerogative progettuali riportate nel Progetto Esecutivo Primo stralcio approvato.

ART. 37/2 “ AT ” – AMBITI DI TRASFORMAZIONE FUNZIONALE

Rappresentano ambiti nei quali sono localizzati insediamenti produttivi commisti ai tessuti residenziali e/o insediamenti produttivi preesistenti all'espansione residenziale e oggi da essa prossimi all'inglobamento, per i quali si rendono necessari interventi di trasformazione funzionale compatibili con il tessuto circostante.

Il piano regolatore per questi ambiti, di seguito elencati, dispone norme puntuali con cui disciplina modalità di attuazione, quantità e destinazioni.

AT 1 – Ambito in Via delle Onede (superficie mq. 28.175)

Obiettivo è la completa dismissione dell'attività di allevamento zootecnico (suini) attualmente insediata da effettuarsi entro 12 mesi dalla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, della presente variante.

Criteri di intervento

Previo piano attuativo, esteso a tutto il perimetro contornato nella tavole di piano, si prevede la demolizione del fabbricato adibito ad allevamento zootecnico e la realizzazione di un insediamento residenziale nei limiti di seguito specificati:

- | | | |
|---|--------------------------------|---|
| - | superficie lorda di pavimento: | mq. 5.000 (compresa SIp deivolumi residenziali esistenti) |
| - | distanza dalle strade: | 5.00 mt. (minimo) |
| - | distacco tra edifici: | D=H e mai inferiore a mt.10,00 |
| - | altezza massima: | 8,00 mt |
| - | aree per standards: | mq. 4.000 |

Modalità d'intervento

Entro e non oltre 12 mesi a partire dalla data di adozione della presente variante, pena il decadimento della perimetrazione AT, attuazione mediante piano attuativo e convenzione con Amministrazione Comunale.

In assenza di piano attuativo valgono le norme di azionamento previste all'interno della perimetrazione AT, nello specifico le norme di cui all'art. 29 – Zona “E2” – Agricola di salvaguardia - per la porzione ovest dell'ambito (fronte autostrada) e le norme di cui all'art. 28 – Zona “E1” – Agricola – per la porzione sulla quale insiste l'allevamento suinicolo.

PARTE III
DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE

Titolo I

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 38 - FACOLTA DI DEROGA

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

ART. 39 - NORME PARTICOLARI PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né in zone classificate "A", "B", "C", "S.P." (salva esplicita previsione col piano particolareggiato) e nelle strade residenziali di quartiere.

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso nella zone "D" esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevoli all'ambiente od all'estetica urbana.

Inoltre, possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade, all'esterno del centro abitato.

In tali casi gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, impianti di lavaggio auto, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi, officine ed altre attività commerciali), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- rapporto di copertura: massimo 1/20 (un ventesimo), escluse le pensiline.
- altezza massima: mt 5,00
- indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq (escluse le pensiline)
- distanza dai confini: minima mt 5,00
- arretramento dalle strade: minimo mt 10,00.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato.

ART. 40 - NORME PER GLI EDIFICI ALBERGHIERI

I nuovi edifici alberghieri e le attrezzature ricettive, sono ammessi nelle zone "A", "B", "C", e "S.P.3", nell'osservanza degli indici edilizi delle diverse zone e con la previsione di parcheggi nella misura pari alla S.L.P., salvo l'osservanza delle eventuali maggiori previsioni di legge.

ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER DISCOTECHES E SALE DA BALLO

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone "A", "B", "C", "E", e "S.P.», sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla

capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina ogni due utenti e comunque non inferiore al 200 % della S.L.P..

ART. 42 - CABINE PER SERVIZI TECNOLOGICI E LINEE ELETTRICHE

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti, contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte le zone di P.R.G. e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Dovranno essere preferibilmente interrato o comunque adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche.

Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti, ed in caso contrario rispettare le distanze del codice civile, mentre devono in ogni caso rispettare i distacchi minimi dai fabbricati esterni al lotto.

Nel caso di Piano Urbanistico Esecutivo, la posizione e l'ingombro dovranno essere individuati nelle apposite tavole di progetto.

Le linee elettriche non sono soggette a concessione edilizia, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale (parchi, zone collinari, corsi d'acqua, trama del reticolo rurale, ecc.)

Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano, rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:

linee a 132 KV \geq 10 m.

linee a 220 KV \geq 18 m.

linee a 380 KV \geq 28 m.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16 gennaio 1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione prevista dalla legge.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

ART. 43 - MISURAZIONE DELLE AREE

Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di P.R.G. sono da intendersi come indicative.

Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

ART. 44 - CONVENZIONE DI ADDOSSAMENTO

Per tutte le zone la distanza 0.00 degli edifici dai confini di proprietà deve intendersi possibile solo nel caso in cui tra i proprietari confinanti si stipuli una convenzione di addossamento delle costruzioni da trascrivere nei pubblici registri.

E' consentita la costruzione di cantinati al servizio esclusivo dell'abitazione con H massima mt. 0,50 dal suolo, edificabili anche a confine purché distinto almeno mt. 10,00 dai cigli stradali e non coprano più di 1/15 dell'area libera residua.

ART. 44bis - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Con riferimento a quanto previsto nei precedenti articoli 16-19-24-25-27-44bis, si intende per:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq.
- media struttura di vendita:
un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 150 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita:
un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq
- centro commerciale:
una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000.
- superficie di vendita:
l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 dal regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazione sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della Legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85.

Le disposizioni contenute nella variante di adeguamento di PRG ai sensi del regolamento regionale 3/2000 si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione della variante stessa.

TITOLO II
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

**ART. 45 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI URBANISTICI
ESECUTIVI APPROVATI**

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o in corso di realizzazione, sia per le destinazioni d'uso, le volumetrie, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto nella relativa convenzione.