

**TESTO AGGIORNATO CON LE VARIANTI
APPROVATE E/O ADOTTATE SUCCESSIVAMENTE
ALLA APPROVAZIONE REGIONALE DEL P.R.G.**

NOTA BENE:

LE PARTI DEL CORPO NORMATIVO RIPORTATE IN CARATTERE CORSIVO FANNO RIFERIMENTO ALLE VARIANTI ADOTTATE;

LE PARTI DEL CORPO NORMATIVO RIPORTATE IN CARATTERE GRASSETTO FANNO RIFERIMENTO ALLE VARIANTI APPROVATE.

LE PARTI DEL CORPO NORMATIVO RIPORTATE IN CARATTERE GRASSETTO CORSIVO FANNO RIFERIMENTO A EMENDAMENTI APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA FASE DI ADOZIONE DELLE VARIANTI STESSE.

ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G.

Tutto il territorio comunale è interessato dal Piano Regolatore Generale secondo le previsioni definite dalle planimetrie di progetto e le prescrizioni delle presenti norme.

In particolare il P.R.G. fissa:

- 1 - L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per lo intero territorio comunale;
- 2 - La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3 - La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
- 4 - La quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 5 - Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati.

ART. 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua:

- a) mediante Piani Particolareggiati di esecuzione, il cui ordine di successione verrà stabilito dalla Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) mediante Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) mediante Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge 865/71;
- d) mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- e) mediante Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della Legge 5.08.78 n° 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente P.R.G. o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero, individuate ai sensi dell'art. 27 e seguenti della citata legge 5.08.78 n° 457;
- f) mediante concessioni singole, secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, quando non sia prevista dal Piano Regolatore Generale la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- g) mediante autorizzazione del Sindaco nei casi previsti dalla vigente normativa di legge.

Qualora le norme di P.R.G. prevedano l'obbligo del Piano Particolareggiato o di altro Piano Attuativo, la fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità alle prescrizioni di zona del P.R.G. e a quelle indicate dai Piani Attuativi, i quali dovranno essere in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza

ricorrere ad un Piano Particolareggiato, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'area oggetto dell'intervento e, se del caso, a imporre la rettifica di allineamenti o concedere deroghe in ordine alle distanze ai sensi del D.M. 2.04.68 n° 1444.

ART. 3 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE

Le previsioni di Piano e le presenti Norme non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta del Presidente della Giunta Regionale e nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.R.G. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione

primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, misurata a squadra e a raggio (come da art. 2 del D.M. 1 aprile 1968), inteso questo ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili). Il distacco minimo delle strade è riferito a quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

9 - Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal

ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

La determinazione dell'altezza degli edifici in zone acclivi viene riferita alla media delle quote di spiccato rispetto al profilo del terreno; l'altezza massima a monte e a valle, non potranno superare il rapporto massimo di 1:2; qualora il piano più basso fosse parzialmente interrato la quota di spiccato sarà considerata con riferimento al Piano naturale di campagna.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 40%.

ART. 5 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE**1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)**

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre

lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di P.R.G.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva diminuita di una quantità pari al 40% della superficie non residenziale dei piani seminterrati (al netto dei box di cui al punto 1-a) purché abbiano l'intradosso della soletta di copertura a quota non superiore ad ml. 1 rispetto al piano di riferimento del terreno.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di P.R.G., delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3.00.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a

squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

ART. 6 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE**PRODUTTIVE E PER INSEDIAMENTI TERZIARI**

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2 - adottata con delibera di C.C. n° 50 del 20.07.2000

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 4 punto 9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o *di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Sindaco, rilasciato **con le modalità previste** dalla L.R. 18, sentita la Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia ambientale potrà rilasciare la relativa Concessione Edilizia solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.*

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 - Superficie lorda di pavimento (solo per insediamenti terziari)

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

ART. 7 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

Il rilascio di concessioni edilizie è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento di una superficie corrispondente al volume richiesto sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

Detto atto sarà registrato e trascritto a favore del Comune, ove richiesto dallo stesso, e a totale cura e spese del concessionario.

ART. 8 - LOTTO FUNZIONALE

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le corti interne al complesso.

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso qualora le possibilità edificatorie di queste siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

ART. 9 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.

1. I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.
2. Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà essere prevista a parcheggio una superficie pari a quella lorda di perimetro dei negozi o della parte a destinazione commerciale. Nel caso i piani siano riferiti a zone di carattere industriale o artigianale o zone a destinazione commerciale e/o terziaria si applicano i disposti delle Leggi Regionali in materia.
3. Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima di Legge per parcheggi mentre, se non espressamente indicato dall'Azzonamento del Piano Regolatore Generale, tutte le altre aree a standards potranno essere monetizzate.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per Legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della Lottizzazione.

Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nello ambito della zona soggetta a P.d.R.

4. Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista la quantità minima di aree destinate a parcheggio.
La rimanente quota di standards potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dall'Azzonamento di Piano Regolatore Generale o non sia espressamente

richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle Leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

5. In tutti i tipi di intervento i contributi di urbanizzazione, all'atto dell'effettivo pagamento, dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale in base ai criteri di cui alle Leggi Regionali in materia.
6. In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standards e delle aree per le urbanizzazioni.
7. In tutti i Piani Esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.

ART. 10 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI

Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo unitario in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, chi intenda procedere alla edificazione potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle Leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.

ART. 11 - STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal Piano Regolatore Generale, le relative caratteristiche sono indicate nella sinossi delle sezioni stradali tipo annessa alla legenda delle tavole di Azzonamento.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione è rinviata ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche di relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicati nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno anche subire ritocchi tecnici: hanno invece valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le eventuali aree residenziali determinate dalla diversità del tracciato definitivo assumono la destinazione urbanistica delle aree contigue.

Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo. Esse saranno prevalentemente alberate e vi potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico, studiate in modo che non interferiscano con il traffico veicolare.

Le linee di arretramento, indicate da apposito segno grafico nelle tavole del presente P.R.G., indicano il limite massimo oltre il quale non possono essere realizzate costruzioni. L'area compresa tra le linee di arretramento e la sede stradale è computabile ai fini edificatori dei lotti su cui essa insiste.

Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre a quanto previsto dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

**ART. 12 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI**

I parcheggi pubblici sono localizzati sulle tavole di P.R.G. ovvero da questo sono previsti come operazioni aggregate all'interno dei Piani Attuativi. In questo ultimo caso la loro superficie è fissata percentualmente rispetto alla superficie totale degli standards previsti nel P.A.

Per zone di parcheggio si intendono le zone di sosta effettiva di automezzi, e i relativi spazi di manovra e per esse dovrà essere data dimostrazione grafica degli spazi di accesso, questi ultimi non vengono tuttavia computati ai fini del calcolo degli standards quando si tratti di scivoli o corselli senza possibilità di sosta ai bordi.

In materia di parcheggi pubblici e privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni delle Leggi vigenti in materia.

Z O N E R E S I D E N Z I A L I

ART. 13 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere definite attraverso opportune operazioni progettuali in relazione sia alle eventuali modifiche planivolumetriche proposte, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni inerenti:

- progettazione delle sagome rapportata ai fabbricati esistenti al contorno;
- verifica dei profili e degli allineamenti;
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- indicazione dei materiali;
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Sindaco potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di concessione edilizia.

ART. 14 - DESTINAZIONI D'USO

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2-3 - approvata con delibera di C.C. n° 51 del 30.10.2001 pubblicata sul BURL il 28.11.2001

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 approvata con delibera di C.C. 11 del 11.03.2004 pubblicata sul BURL il 14/04/2004

Nelle zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

a - negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi; sono ammesse all'interno delle zone residenziali le nuove attività di media distribuzione sino ad un massimo complessivo di mq. 1.249 per il settore alimentare, di mq. 2.361 per il settore non alimentare e comunque per entrambi i settori con superficie di vendita massima per ogni esercizio di mq. 600, come previsto dall'art. 4 comma 1 lettera e) del D.lgs 114/98.

Le attività di media distribuzione del settore alimentare non possono essere inserite nelle zone A e nelle zone C

Le attività di media distribuzione del settore non alimentare non potranno essere inserite nelle zone A - C- B1- B3 - B4.

In tutte le zone residenziali sono vietate le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione e i centri commerciali

b - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni

complementari alla residenza ed alle attività produttive;

c - alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);

d - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);

e - locali per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300;

f - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);

g - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;

h - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

ART. 15 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Non è ammessa in nessuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati di massima secondo le possibilità previste dalla Legge 122/89 (interrati o all'interno degli edifici).

Sono ammessi box seminterrati solo se hanno le caratteristiche di cui al precedente articolo 5 punto 2 lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.

Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.

I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della s.r.c.

ART. 16 - ZONE OMOGENEE A: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

Articolo modificato d'ufficio dalla Giunta Regionale della Lombardia
con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Tali zone sono indicate con apposito contorno nella tavola di Piano e sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono

ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero (all'interno della stessa zona "A") che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 28 legge 457/78.

Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

ART. 17 - INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE A

La tavola n° 6 individua gli interventi ammessi sugli edifici delle zone A.

Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIMETRICO, DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c della Legge 457/78 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modificano i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c della Legge 457/78 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO, NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva della facciata.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa

del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici o architettonici di epoche successive. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 6° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

Valgono per questi edifici tutte le Norme di cui al 5° grado con la possibilità di modifica totale dei caratteri delle coperture.

GRADO 7° EDIFICI SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d della Legge 457/78 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

GRADO 8° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 7° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui ponti strada.

GRADO 9° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

GRADO 10° EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA CON POSSIBILITA' DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEL RISPETTO DELL'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 31 della Legge 457/78 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Questi ultimi dovranno nelle operazioni di ricostruzione prevedere la riproposizione della conformazione planimetrica di ogni fabbricato e la sua precedente posizione con l'esclusione di accorpamenti di fabbricati esistenti sulla medesima area.

GRADO 11° EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA CON POSSIBILITA' DI INTERVENTI DI TRASPOSIZIONE DI ALTEZZA ENTRO QUELLA MASSIMA DEI FABBRICATI ESISTENTI AL CONTORNO

Per tali edifici o complessi sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78 ivi compresa la ristrutturazione urbanistica.

Per gli edifici di cui ai gradi di intervento 5° e 6° e successivi che abbiano, allo stato di fatto uno o due piani abitabili è sempre ammessa la possibilità di sopralzare l'imposta di gronda fino ad un massimo di ml. 0,6 oltre l'esistente qualora ciò consenta di poter utilizzare il sottotetto a fini abitabili.

E' sempre ammessa l'altezza di ml. 7.00.

I piani di recupero potranno, a seguito di specifiche analisi edilizie, condotte alla scala minima 1:200, e in presenza di oggettive motivazioni, prevedere modifiche dei gradi di intervento degli edifici classificati dal 4° all'11° grado di intervento.

Per tutti gli interventi è sempre prescritta la salvaguardia di eventuali presenze di elementi o testimonianze significative di carattere architettonico, storico, artistico o documentario; all'uopo, ed in mancanza di specifiche indicazioni all'interno dei Piani Attuativi, ogni intervento dovrà essere realizzato nel rispetto di un corretto inserimento ambientale, rapportandosi ai caratteri generali del contesto nel quale si colloca l'edificio ed utilizzando materiali e tecniche di finitura che siano correttamente riferibili ai caratteri architettonici della tradizione locale.

ART. 18 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo sono individuati dalla norma di Piano Regolatore Generale.

Per questi edifici sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c della Legge 457/78 in particolare per quanto concerne le operazioni ammesse, dalla lettera c per il risanamento conservativo si precisa quanto segue:

A - Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso degli edifici così come specificata e prevista dall'art. 2 della Legge Regionale n° 19/1992. In particolare si considera modifica della destinazione d'uso quella che incide sulla destinazione urbanistica del fabbricato, in tal senso le modificazioni a singole parti dell'edificio che non incidano quantitativamente sulla destinazione principale ammessa dal P.R.G. così da prevalere su questa in termini percentuali non sono da considerarsi rilevanti agli effetti della presente norma e sono quindi assentibili poiché sia la singola destinazione ammessa che la somma delle destinazioni complementari ammesse non superi una quota percentuale del 49% rispetto all'intero volume del fabbricato.

B - Non sono inoltre da considerarsi come modificative dei caratteri distributivi dell'edificio le seguenti operazioni: modifiche agli assetti distributivi interni alle singole unità immobiliari, purché queste non comportino la eliminazione di elementi architettonici o decorativi di riconosciuto valore storico linguistico o documentario; allo stesso modo sono ammessi gli accorpamenti o suddivisioni di più unità immobiliari quando queste non avvengano con modificazioni ai caratteri distributivi generali dell'edificio (inglobamento di parti dei percorsi collettivi o creazione di nuovi e diversi percorsi collettivi).

Sono altresì consentite la realizzazione di nuove strutture e nuovi elementi anche strutturali purché non in sostituzione di elementi strutturali caratterizzanti

gli aspetti stilistici o tecnologici del fabbricato quando questi ultimi abbiano un effettivo e compiuto significato documentario.

ART. 19 - ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1

Articolo variato ai sensi dell'art. 2 L.R. 23/97 - approvato dal C.C. con delibera n. 54 del 29.09.1999 pubblicata il 10/11/1999 sul BURL

Nelle zone di contenimento allo stato di fatto è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dal successivo art. 20, non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le zone B2.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 9. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lettera e) della Legge 457/78, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, o di semplice convenzione tra i privati interessati al Piano Attuativo o, nel caso di distanza dalle strade, con il Comune, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

$$\frac{S.f.^2 \times 0,06}{S.r.c.}$$

dove:

S.f.² = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria.

I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima prevista per le zone B2, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di tre o più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento e gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente e con vincolo di pertinenzialità per il fabbricato già esistente. Le volumetrie in ampliamento non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

ART. 20 - ZONE DI COMPLETAMENTO B2

Sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78.

E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo ed anche la ricostruzione dei fabbricati esistenti; i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente art. 14.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
- Altezza massima: ml. 9,00;
- Rapporto di copertura: 30%;
- Ai fini del calcolo del peso insediativo: densità edilizia: 1,20 mc./mq.

I rapporti di utilizzazione e le altezze indicate sono specificate per ciascun ambito nelle tabelle di Piano Operativo.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui ai precedenti artt. 4 e 11 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

ART. 21 - ZONE DI COMPLETAMENTO B3

Nelle zone di completamento B3 valgono i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0.27 mq./mq.
- Altezza massima: ml. 7.00
- Rapporto di copertura: 25%
- Ai fini del calcolo del peso insediativo: densità edilizia: 0.8 mc./mq.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli delle zone ad impianto urbanistico confermato situate nell'intorno.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui ai precedenti artt. 4 e 11 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

ART. 22 - ZONA DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO DEL COMPARTO DI MONTECCHIO B4

Articolo modificato d'ufficio dalla Giunta Regionale della Lombardia
con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Articolo oggetto della variante approvata con delibera n° 19 del 08.06.2005
pubblicata sul BURL il 13/07/2005

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia - con ampliamenti volumetrici nella misura massima del 15%.

Sono ammessi altresì gli interventi per l'edificazione dei lotti liberi, intendendosi per tali quelli definiti dall'art. 47, con i seguenti indici:

Rapporto di utilizzazione. 0,2 mq./mq.

Rapporto di copertura : 0,20 mq./mq.

Altezza massima : ml. 5,50

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli esistenti nel comparto.

E' fatto obbligo della conservazione dell'impianto del verde, in particolare non sono modificabili gli impianti arborei d'alto fusto.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui ai precedenti artt. 4 e 11 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Tutte le aree verdi presenti al piede della collina di Montecchio e individuate nella tavola di azzonamento come "verde privato" sono soggette a vincolo di intangibilità quali aree di particolare significato ambientale e paesistico.

In esse è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione, anche accessoria e/o pertinenziale ed vietata altresì qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi e dei caratteri vegetazionali e arborei nonché dei manufatti di edilizi in esse presenti.

Sono quindi ammesse le sole opere di manutenzione e riqualificazione del verde.

ART. 23 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B5

Articolo modificato d'ufficio dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2-3 - approvata con delibera di C.C. n° 51 del 30.10.2001

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2-3 - approvata con delibera di C.C. n° 50 del 30.10.2001

Sono definite in planimetria di Piano Regolatore Generale con apposito segno grafico.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa disposizione di un Piano Attuativo o di un Piano Planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area perimetrata.

In assenza dello strumento Attuativo potranno essere effettuati sui singoli edifici residenziali, ove presenti, gli interventi previsti dall'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 457/78.

Poiché gli standards relativi al volume già esistente sono reperiti nell'ambito delle aree previste come aree di interesse pubblico all'interno del Progetto di Piano Regolatore Generale, i Piani di Recupero o i Piani Particolareggiati dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti gli standards relativi al volume che viene realizzato in supero rispetto al volume esistente, nonché la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze di standards dell'intera volumetria esistente nel comparto, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

I parametri edilizi sono i seguenti:

- Rapporto di utilizzazione: 0.4 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 30%
- Ai fini del calcolo del peso insediativo, densità edilizia: 1.2 mc./mq.
- Altezza massima: ml. 9.50.
- Distanze e distacchi: sono confermati quelli di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie mentre verranno definiti nell'ambito dei

singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al presente articolo, identificati nelle tavole di azionamento con specifico simbolo grafico, potranno destinare l'intero volume e/o delle superfici previste dalla presente Norma a funzioni di carattere terziario-commerciale.

Per gli insediamenti produttivi esistenti all'interno di questa zona si applicano le norme di cui all'art. 32.

Nella tavola di azionamento viene indicata con apposito simbolo grafico una specifica zona B5 nella quale è consentito, in deroga a quanto previsto dalla norma di cui al punto a) dell'art. 14, l'inserimento all'interno dell'intervento di attività di media distribuzione fino alla superficie di vendita massima di mq. 1.500, a condizione che siano reperiti gli standard previsti dalla L.R. n.1/2001

ART. 24 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C

Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.

In luogo del Piano Particolareggiato i privati potranno proporre all'Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione convenzionato.

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione, salvo quanto previsto dal precedente art. 14.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

ZONE C RESIDENZIALI-TURISTICHE

- Rapporto di utilizzazione: 0.35 mq./mq. - 0.27 mq./mq.
- Altezza massima: ml. 7.00 - ml. 6.50
- Rapporto di copertura: 30% - 25%
- Ai fini del computo del peso insediativo complessivo:
Densità di fabbricazione: 1.00 mc./mq. - 0.8 mc./mq.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui ai precedenti artt. 4 e 11 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

ART. 25 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE**C1**

Articolo modificato d'ufficio dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2 - adottata con delibera di C.C. n° 41 del 27.06.2000 e approvato con delibera di C.C. n° 58/2000 pubblicata sul BURL il 02.11.2000

Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme dei Piani di iniziativa pubblica. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

ART. 26 - VERDE PRIVATO

Articolo modificato d'ufficio dalla Giunta Regionale della Lombardia
con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Le aree di verde privato vincolato sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 457/78 ed in essi saranno ammesse destinazioni residenziali.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal P.R.G.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.

Sono infine ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature.

Gli ampliamenti non sono ammessi per la zona ricompresa tra le Vie Dosso e Bibolto.

I N S E D I A M E N T I P R O D U T T I V I

ART. 27 - CARATTERI E DESTINAZIONI

Il P.R.G. distingue gli insediamenti produttivi in:

- complessi produttivi esistenti
- zone per insediamenti produttivi;

I "complessi produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del P.R.G. situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano Regolatore Generale.

Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

I "complessi produttivi esistenti" si dividono in:

- confermati;
- non confermati.

Le "Zone per gli insediamenti produttivi" si dividono in:

- Zone di completamento;
- Zone di nuova formazione (espansione).

ART. 28 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2-3 - approvata con delibera di C.C. n° 51 del 30.10.2001
Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 approvata con delibera di C.C. n° 11 del 11/03/2004

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, anche residenziali, ad essi complementari.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono ammesse le attività commerciali per la vendita al dettaglio del settore non alimentare di cui all'art. 7 del D.Lgs.114/98, fino ad una superficie di vendita massima pari a mq. 150.

Sono fatti salvi gli immobili esistenti già adibiti totalmente o parzialmente a destinazione d'uso commerciale per i quali è consentito l'insediamento di attività media struttura non alimentare; è consentito inoltre un ampliamento una tantum non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata, fino ad un massimo di superficie di mq. 600, nel rispetto della relativa dotazione di parcheggio e della slp prevista dalla norma di zona.

Non sono ammessi esercizi di vendita al dettaglio del settore alimentare di cui all'art. 7 del D.lgs 114/98.

In tutte le zone produttive sono vietate le attività commerciali al dettaglio di media e grande distribuzione nonché i centri commerciali, salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di zona.

Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Sindaco potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Concessione Edilizia.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 29 - COMPLESSI PRODUTTIVI GIA' ESISTENTI E CONFERMATI B6

Articolo oggetto d' interpretazione autentica approvata con delibera n.19 del 15-04-1999 pubblicata sul BURL del 09-06-1999

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: confermate le altezze massime esistenti;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'art. 28 così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le zone di completamento di cui all'art. 31, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento degli indici previsti dall'art. 31 e la nuova edificazione dei lotti liberi con i medesimi indici.

Quanto previsto dal precedente comma non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del P.R.G.

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% dell'esistente, anche in deroga ai limiti di cui al precedente 4° comma.

ART. 30 - AMBITI PRODUTTIVI DI IMMEDIATO RAPPORTO CON LE ZONE RESIDENZIALI

Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.

Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza: nei limiti dell'altezza media degli edifici residenziali esistenti nell'immediato intorno calcolata per un numero di piani e per un'altezza teorica di ml. 3,3 per piano, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori all'altezza precedentemente indicata;
- rapporto di impermeabilizzazione: 85%.

Gli ampliamenti sono ammessi in misura non superiore al 15% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.

Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene tipo e delle prescrizioni date in materia di compatibilità ambientale, nel caso di subordinazione alla valutazione di cui al successivo art. 34.

Le attività produttive presenti non potranno di norma essere modificate o sostituite. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività questa potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'art. 34.

ART. 31 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO B7

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2 - adottata con delibera di C.C. n° 50 del 20.07.2000

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente articolo.

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- Altezza: ml. 8.00
- Indice di sfruttamento: 50%
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive integrazioni e modificazioni.

Qualora gli insediamenti produttivi già presenti risultino avere dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione di parametri di cui sopra, sarà consentito un ampliamento una tantum nella misura massima del 10%.

L'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

**ART. 32 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI
TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI**

Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione di zona sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili.

Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%

Gli ampliamenti planimetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.

Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in

ordine al trasferimento dell'impianto stesso per consentire la realizzazione della destinazione urbanistica prevista dal piano e l'indicazione del limite massimo di tempo previsto per il trasferimento stesso.

Le attività produttive presenti non potranno di norma essere modificate o sostituite.

All'atto della cessazione totale della attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.

ART. 33 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1/D2

Articolo modificato d'ufficio dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2 - adottata con delibera di C.C. n° 50 del 20.07.2000

Gli insediamenti previsti per queste zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo esteso unitariamente all'intera zona e comprensivo delle operazioni di pertinenza e delle fasce di arretramento delle strade di P.R.G.

Le strade interne al perimetro dovranno essere considerate nel progetto di Piano Attuativo e saranno a carico del P.A. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro del Piano.

Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con i vari tipi di insediamento posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano.

I parametri di edificazione sono:

- ZONA D1 -
- altezza: ml. 8.00 (salvo deroghe per dimostrate esigenze produttive)
- indice di sfruttamento: 50%
- rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 85%
- distacchi e distanze: come da D.M. 1444.68.
- ZONA D2 -

I parametri sono identici a quelli indicati nelle zone D1.

I Piani Attuativi delle zone D2 dovranno prevedere la ripartizione delle superfici fondiari in lotti di superficie netta non superiore a mq. 2.000.

E' sempre consentibile in entrambe le zone la realizzazione di capannoni "a schiera".

ART. 34 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PER GLI INSEDIAMENTI**PRODUTTIVI**

Articolo oggetto di variante ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2 - adottata con delibera di C.C. n° 50 del 20.07.2000

Tale valutazione viene effettuata, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:

- a - Il Sindaco o l'Assessore delegato;

- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto del settore industriale considerato;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'U.S.S.L.

Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio delle concessioni edilizie di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.

Vengono infine dichiarate inammissibili inderogabilmente su tutto il Territorio Comunale le seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- industria produttiva e concia pelli e cuoio;

- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per distillazione preparazione e lavorazione asfalti bituminosi e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;
- **nuove industrie manifatturiere della gomma nelle zone di immediato rapporto con le zone residenziali e negli insediamenti produttivi confermati per i lotti a distanza inferiore a 150 mt. dalle zone residenziali.**

Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti commi sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Le attività comprese nell'elenco di cui al comma 7° eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del P.R.G. sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

In considerazione degli specifici contenuti della convenzione del Piano Particolareggiato denominato "Uria", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del 20.07.2000, agli interventi di tale piano attuativo non si applicano le norme di cui ai precedenti 6° e 7° comma ma la disciplina specifica della convenzione.

**ART. 35 - INSEDIAMENTI TERZIARIO - COMMERCIALI ESISTENTI O DI
COMPLETAMENTO B8**

Il P.R.G. individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti terziari commerciali esistenti.

Per tali edifici sono confermati i volumi e le altezze esistenti.

Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alle lettere dell'art. 31 a, b, c, d della Legge 457/78.

Gli indici per la nuova edificazione sono i seguenti:

- Indice di sfruttamento: 40%
- S.l.p. max 60%
- Altezza massima: ml. 8.00
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%.

T E R R I T O R I O A G R I C O L O E
A M B I E N T E N A T U R A L E

ART. 36 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E

Le aree classificate dal P.R.G. come Zone Omogenee E sono desinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice connessione edilizia, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le norme previste dalla L.R. 7.6.1980 n° 93.

Le nuove costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- c) le stalle, i fienili e i volumi e i fabbricati necessari alla conduzione dell'Azienda Agricola.

Le costruzioni agricole esistenti con destinazione diversa da quella dei precedenti punti a) e b) localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del P.R.G.) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere ampliate: è ammessa la manutenzione e la ristrutturazione. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Le concessioni potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 3 comma 1 della Legge Regionale 7.6.1980 n° 93.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.2.1985 n° 47.

Sono ammesse previa concessione le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di manutenzione, consolidamento, ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico.

Il Sindaco potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G., solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti.

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0.01 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0.03 sugli altri terreni agricoli.

Gli altri parametri edilizi sono i seguenti:

- volume massimo per ogni singola costruzione ammissibile: mc. 800, nel caso di superfici aziendali superiori a 3 ha.;
- H ml. 7.00;
- Dc, De, Ds = vedi D.M. 1444/68.

Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti e alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.

Per le destinazioni d'uso di cui al precedente comma è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

S.l.p. = max = 0.10 mq./mq. di area computabile

Altezza = variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto ed a verde di contenimento dell'edificato, ammettendosi inoltre la computazione di aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

ART. 37 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Articolo modificato d'ufficio dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Articolo variato ai sensi dell'art. 2 L.R. 23/97 - approvato dal C.C. con delibera n. 54 del 29.09.1999 pubblicato sul BURL il 10/11/1999.

Le zone di salvaguardia ambientale sono individuate dal P.R.G. con apposita campitura grafica.

In tali zone sono ammesse le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni edilizie colturali o orografiche tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.

Qualsiasi trasformazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale, redatto da Tecnico Abilitato, che dovrà essere presentato al Sindaco e sarà esaminato dalla Commissione Edilizia integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria o agro-silvo-pastorale.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone di salvaguardia ambientale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 93/80 ad esclusione degli ampliamenti volumetrici

Altezze e superfici coperte in misura superiore a quelle indicate al precedente comma saranno ammissibili - nei limiti previsti dalla Legge Regionale n° 93/1980 - solo ed esclusivamente per le attività agricole condotte in forma imprenditoriale, secondo quanto previsto dalla vigente Normativa della Legge Regionale n° 93/80.

In tal caso la consistenza planivolumetrica degli edifici e la loro destinazione d'uso, ivi compreso la residenza, così come previsto dalla già citata Legge Regionale n° 93/80, saranno definite e autorizzate previa valutazione positiva del Piano di Sviluppo Aziendale già precedentemente indicato.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici non dovranno avere dimensioni superiori a ml. 3,00 e

dovranno essere oggetto di specifica domanda di concessione con elaborati in scala minima 1/100 e corredati dei particolari costruttivi e in particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti e la eventuale formazione di elementi di contenimento la cui altezza comunque non potrà superare i ml. 1,00 e dovranno essere finiti in pietra.

E' ammessa l'eventuale realizzazione del piano stradale con materiale ghiaioso o frantumato e pressato.

Eventuali rilevati che chiedessero contenimenti superiori a tale dimensione dovranno essere realizzati con la creazione di scarpate di opportuna pendenza completamente inerbite.

I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua nonché nelle aree di salvaguardia dei complessi monumentali non è ammesso alcun tipo di edificazione.

I manufatti con destinazione agricola in atto potranno essere utilizzati ad altri fini solo dopo un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di cessazione dell'utilizzo agricolo che deve essere notificata e constatata dall'Ufficio Tecnico Comunale che redigerà apposito verbale da conservarsi agli atti.

Per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone di salvaguardia ambientale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5 della Legge Regionale n° 93/80 ad esclusione degli ampliamenti volumetrici."

ART. 38 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE IN AMBITO BOSCHIVO E1

Per tali zone valgono le stesse norme edilizie e di intervento di cui al precedente art. 37, in esse è inoltre vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale o dei Comuni contermini.

E' inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.

**ART. 39 - EDIFICI RURALI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA O DI
SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia
con delibera n° 35204 del 20.03.1998

ART. 40 - INSEDIAMENTI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO

Il P.R.G. individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti rurali esistenti nel territorio, che per consistenza volumetrica e per caratterizzazione morfologica e costruttiva sono tali da richiedere una attenta e specifica salvaguardia dell'ambiente sia per quanto attiene la situazione attuale che per le eventuali possibili trasformazioni future.

Gli insediamenti individuati dalla presente norma sono dichiarati "Zone di Recupero" ai sensi dell'art. 27 e segg. della legge 5.8.78 n° 457.

Per tali insediamenti l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre con deliberazione successiva, ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78, l'obbligo di assoggettamento a Piano di Recupero.

In mancanza del Piano di Recupero, sui complessi rurali in oggetto saranno possibili soltanto gli interventi di cui all'art. 31 lettere a - b - c della legge 457/78 senza mutamenti delle destinazioni d'uso attuali riferite ad ogni singolo edificio sul quale è comunque estensibile a tutto il volume esistente la destinazione prevalente.

Gli interventi di cui alla lettera d, saranno autorizzabili solo per comprovate necessità di adeguamento tecnologico delle strutture e degli impianti dell'attività agricola insediata.

Nel Piano di Recupero dovranno essere previste operazioni che tendano alla valorizzazione e al recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici e ambientali, con possibilità di trasformazione anche totale delle destinazioni d'uso, purché le destinazioni agricole presenti originariamente siano totalmente cessate da almeno tre anni.

Nei Piani di Recupero dovranno essere individuate, per ciascun corpo di fabbrica, prescrizioni specifiche di intervento.

Elementi da valorizzare

Tale prescrizione dovrà essere riferita ai manufatti o parti di edifici per i quali si riterrà opportuna la conservazione attraverso interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi risultino essere elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

Elementi da riprogettare

La prescrizione sarà riferita a quegli elementi o volumi per i quali si evidenzia la necessità di trasformazione secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

Elementi da rinnovare

La prescrizione sarà riferita alla possibilità di sostituzione e rifacimento dei manufatti, con l'indicazione di opportune provvidenze progettuali ed esecutive che consentano un corretto inserimento nell'ambito del contesto.

ART. 41 - TRASFORMAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO PER GLI EDIFICI RURALI NON RICADENTI IN AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO

Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia
con delibera n° 35204 del 20.03.1998

**ART. 42 - LOTTO TEORICO DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN
ZONA AGRICOLA O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia
con delibera n° 35204 del 20.03.1998

**ART. 43 - IMMOBILI ISOLATI IN ZONA AGRICOLA O DI SALVAGUARDIA
AMBIENTALE CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA**

Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia

con delibera n° 35204 del 20.03.1998

Articolo oggetto della variante approvata con delibera n° 19 del
08.06.2005 pubblicata sul BURL il 13/07/2005

Gli immobili isolati di cui al presente articolo che hanno destinazione diversa da quella agricola sono consolidati allo stato di fatto.

Per essi sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 31 lettere a;b;c;d della legge 457/78.

Per il miglioramento delle condizioni abitative sono inoltre ammessi piccoli ampliamenti in aderenza e/o in sopralzo nella misura massima del 15% del volume esistente, con un'altezza massima complessiva di ml. 7,50.

Gli interventi possono essere effettuati dal proprietario o da chi ne abbia titolo indipendentemente dalla sua condizione di coltivatore del fondo, come previsto dall' art. 4 della legge regionale n. 1/2001.

Gli immobili isolati che siano identificati dalla tavola di azionamento con la simbologia di "Edifici di particolare significato architettonico e/o ambientale" potranno essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro.

In quest'ultimo caso, al solo fine di garantire l'unitarietà e la completezza dell'immagine architettonica sono ammessi anche interventi di fedele ricostruzione di parti fatiscenti o crollate, a condizione che sia possibile dimostrare con adeguate documentazione l'effettiva preesistenza e la organicità con l'organismo originario

A R E E E D A T T R E Z Z A T U R E P U B B L I C H E E
D I I N T E R E S S E P U B B L I C O

ART. 44 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO

Articolo oggetto della variante approvata con delibera n° 19 del 08.06.2005
 pubblicata sul BURL il 13/07/2005

Sono compresi in tali Zone:

- 1) Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico.
- 2) Aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi relative alle attrezzature di pertinenza).
- 3) Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- 5) Aree per parcheggi.
- 6) Aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 5.8.78 n° 457.

L'intervento sarà attuato dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari dai privati in convenzione con l'Amministrazione

zione Pubblica.

- 2) Le aree per l'istruzione primaria fanno riferimento alle attrezzature esistenti.

All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.

- 3) Le aree per standards con attrezzature e dotazioni integrate saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75.

In ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota di verde pubblico e la quantità minima di parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.

- 4) Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'art. 22 comma 1° lettera b della L.R. 15.4.75 n° 51, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione, o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 31 lettere a - b - c - d della legge 5.8.78 n° 457, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura sa-

ranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione del progetto esecutivo delle opere che, dovrà comunque essere esteso all'intera area.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelle rientranti nella definizione dell'art. 2 commi a) b) c) della legge regionale 9.5.1992 n° 20 ancorché non individuate con un segno grafico specifico nelle tavole di azzonamento del P.R.G.: tali attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto.

- 5) Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del P.R.G., per la realizzazione di spazi di verde a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzate con sistemazioni delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive con opportuno studio della viabilità pedonale interna.

Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione in tal caso gli indici di edificabilità sono:

- volume totale : mc. 100;
- Sup. cop. max : mq. 35;
- H max : ml. 3.50.

Nelle aree di verde pubblico possono essere realizzati impianti sportivi anche su iniziativa di privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale. La convenzione, accompagnata dal progetto esecutivo degli

impianti e delle attrezzature ad essi connesse dovrà prevedere le modalità d'uso pubblico degli impianti stessi.

6) Le aree destinate a parcheggio potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi anche i parcheggi in sottosuolo che potranno interessare anche aree di verde pubblico.

I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dalla Legge 60/61 - 1977.

I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

7) Il P.R.G. prevede inoltre immobili ed aree private di interesse pubblico a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 31 della Legge 457 purché compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.

Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati in deroga.

Eventuali modifiche di destinazione aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante di P.R.G.

8) Le aree di standards potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

9) Il P.R.G. individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le aree per le destinazioni religiose localizzandole con una simbologia specifica.

All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 20/92 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge regionale 09.05.1992 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni.

I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 2 della Legge Regionale n.20/92

ART. 45 - ATTREZZATURE INDIVIDUATE E ATTREZZATURE LOCALIZZATE

Si definiscono attrezzature individuate quelle attrezzature indicate nella tavola di P.R.G. con una campitura grafica estesa ad un'area definita nella superficie e nel perimetro.

Si definiscono attrezzature localizzate quelle quantità di standards urbanistici per "attrezzature e dotazioni integrate" che nelle tavole di P.R.G. sono indicate con un simbolo grafico che ne precisa la obbligatoria cessione all'interno dei P.A. senza peraltro definire in modo specifico il perimetro dell'area interessata che sarà individuata, in base alle quantità specifiche indicate nelle tabelle, il Piano Operativo, in fase di attuazione.

N O R M E T R A N S I T O R I E E F I N A L I**ART. 46 - FABBRICATI ACCESSORI**

Per gli edifici esistenti nelle zone di contenimento allo stato di fatto e alla data di adozione del P.R.G. sprovvisti di autorimesse e per i quali queste non possono essere realizzate all'interno dell'edificio, potrà essere autorizzata in deroga ai parametri edificatori di zona, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) abbiano un'altezza fuori terra nel punto più alto dell'intradosso della copertura non superiore a ml. 2,50;
- 2) sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di ml. 4,00 dallo stesso e abbiano caratteri costruttivi e architettonici coerenti con il fabbricato principale;
- 3) rispettino la distanza minima di Legge dai fabbricati principali delle proprietà circostanti oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di ml. 3,00 dagli stessi;
- 4) non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
- 5) il loro volume fisico fuori terra non sia superiore a mc. 40,00 per ogni unità immobiliare e comunque al 20% del volume del fabbricato principale esistente.

ART. 47 - LOTTI LIBERI

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente la concessione edilizia e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione del P.R.G. né dalla sua stessa proprietà se già edificata né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

I lotti liberi siti in zona A, B e C sono esclusivamente destinati alla edificazione: In essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.

**ART. 48 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI
RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali è sempre consentito l'utilizzo a fini abitativi dei sottotetti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché presentino caratteristiche di abitabilità congruenti con quelle previste dal Regolamento Comunale.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

ART. 49 - annullato

ART. 50 - ENERGIA ELETTRICA

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati delle cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici né ai limiti volumetrici delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono da computarsi nell'edificazione consentita.

Quanto sopra vale anche per le cabine elettriche secondarie esistenti. E' inoltre consentita l'erezione di cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradale e la creazione, quando vi sia dimostrata necessita, di nuovi corridoi elettrici secondo le procedure della L.R. n° 52 del 16 agosto 1982.

Cabina di trasformazione dell'energia elettrica

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare ml. 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti alla Amministrazione Comunale di volta in volta, per l'approvazione; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece - nei confronti dei confini di proprietà - il limite previsto nelle varie zone urbanistiche dalle presenti Norme.

Piani di Lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.1.1970 n° 227. In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla Convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla

dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di Lottizzazione.

Elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 132 KV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Concessione Edilizia di cui alla Legge 28.1.1977 n° 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate Concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Zone di rispetto (con riferimento al Decreto Presidente del Consiglio Ministri del 23.04.1992):

- a) Linea 380 KV = ml. 28,00 da qualunque conduttore della linea;
- b) Linea 220 KV = ml. 18,00 da qualunque conduttore della linea;
- c) Linea 132 KV = ml. 10,00 da qualunque conduttore della linea.

ART. 51 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITA'

Il P.R.G. individua con apposito segno grafico un'area da destinarsi al servizio della mobilità.

In tale area è ammessa la realizzazione di attrezzature e di volumi al servizio dei mezzi automobilistici: distributori, autofficine e attrezzature connesse di vendita e ristoro, spazi di sosta veicolare.

Sull'area possono essere realizzate costruzioni e manufatti con le finalità di cui al comma 2° e con indice di sfruttamento massimo pari al 20% dell'area ed altezza massima di ml. 3,50.

Gli interventi di cui sopra saranno oggetto di un intervento di progettazione esecutiva unitaria che definirà la ripartizione tra gli spazi da destinarsi all'uso pubblico e quelli da destinarsi all'edificazione dei manufatti ammessi.

L'intervento potrà essere realizzato dai privati in convenzione con l'Amministrazione attraverso la presentazione di un progetto planivolumetrico convenzionato nel quale si prevedano, oltre alle caratteristiche degli interventi, anche le modalità di gestione degli spazi ad uso pubblico.

I manufatti esistenti potranno essere oggetto di manutenzione, ristrutturazione e sostituzione edilizia.

ART. 52 - PRESENZE DI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO

Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

ART. 53 - ZONE DI SALVAGUARDIA DELLE SORGENTI E DEI CORSI D'ACQUA

Il P.R.G. individua i perimetri delle zone di protezione delle sorgenti e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. All'interno di tali zone il Regolamento Edilizio Comunale definirà le modalità tecniche e le cautele per l'edificazione, ove ammessa dalle indicazioni di zona e dalle normative di Legge.

ART. 54 - OBBLIGATORIETA' DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PER PARTICOLARI INSEDIAMENTI NELLE ZONE "D" E PER I COMPLESSI PRODUTTIVI

Fatte salve le specifiche previsioni e prescrizioni di cui agli artt. 29 e segg. la valutazione di compatibilità di cui all'art. 34 costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio delle concessioni edilizie di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti di cui all'art. 29 per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:

- industrie chimiche;
- industrie alimentari;
- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e di magazzinaggio, solo nel caso di riutilizzazione di complessi produttivi esistenti.

ART. 55 - MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

Le tabelle annesse alla tavola del Piano Operativo individuano la misurazione di ciascuna area edificabile. Tale misura è stata rilevata dagli elaborati grafici costituenti la Variante Generale ed ha, pertanto, valore indicativo utile ai soli effetti dei calcoli teorici di insediabilità.

Agli effetti della individuazione delle reali possibilità edificatorie di ciascun lotto i progetti edilizi dovranno essere corredati di un rilievo topografico con calcolo analitico delle superfici edificabili.

ART. 56 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nelle more di approvazione del P.R.G. le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 15.04.1975 n° 51 art. 24 e successive modificazioni sono obbligatorie.

ART. 57 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE

Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia
con delibera n° 35204 del 20.03.1998

I N D I C E

ART. 1	-	OGGETTO DEL P.R.G.	Pag. 1
ART. 2	-	MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	Pag. 2
ART. 3	-	INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE	Pag. 4
ART. 4	-	DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI	Pag. 5
ART. 5	-	PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	Pag. 8
ART. 6	-	PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E PER INSEDIAMENTI TERZIARI	Pag. 11
ART. 7	-	ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA	Pag. 14
ART. 8	-	LOTTO FUNZIONALE	Pag. 15
ART. 9	-	PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.	Pag. 16
ART. 10	-	PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI	Pag. 18
ART. 11	-	STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - FASCE DI RISPETTO	Pag. 19
ART. 12	-	PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI	Pag. 20
 ZONE RESIDENZIALI			
ART. 13	-	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE	Pag. 21
ART. 14	-	DESTINAZIONI D'USO	Pag. 22
ART. 15	-	TETTOIE BARACCHE E SIMILI	Pag. 24
ART. 16	-	ZONE OMOGENEE A: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE	Pag. 25
ART. 17	-	INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE A	Pag. 27
ART. 18	-	INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	Pag. 32
ART. 19	-	ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1	Pag. 34
ART. 20	-	ZONE DI COMPLETAMENTO B2	Pag. 36
ART. 21	-	ZONE DI COMPLETAMENTO B3	Pag. 37
ART. 22	-	ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO DEL COMPARTO DI MONTECCHIO B4	Pag. 38

ART. 23	-	ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B5	Pag. 39
ART. 24	-	ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C	Pag. 41
ART. 25	-	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE C1	Pag. 42
ART. 26	-	VERDE PRIVATO	Pag. 43

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 27	-	CARATTERI E DESTINAZIONI	Pag. 44
ART. 28	-	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Pag. 45
ART. 29	-	COMPLESSI PRODUTTIVI GIA' ESISTENTI E CONFERMATI B6	Pag. 47
ART. 30	-	AMBITI PRODUTTIVI DI IMMEDIATO RAPPORTO CON LE ZONE RESIDENZIALI	Pag. 48
ART. 31	-	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO B7	Pag. 50
ART. 32	-	COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI	Pag. 51
ART. 33	-	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1/D2	Pag. 53
ART. 34	-	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Pag. 54
ART. 35	-	INSEDIAMENTI TERZIARIO-COMMERCIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO B8	Pag. 56

TERRITORIO AGRICOLO E AMBIENTE NATURALE

ART. 36	-	ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E	Pag. 57
ART. 37	-	ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	Pag. 60
ART. 38	-	ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE IN AMBITO BOSCHIVO E1	Pag. 62
ART. 39	-	EDIFICI RURALI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE <small>Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998</small>	Pag. 63
ART. 40	-	INSEDIAMENTI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO	Pag. 64
ART. 41	-	TRASFORMAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO PER	

	GLI EDIFICI RURALI NON RICADENTI IN AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO	Pag. 66
	<i>Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998</i>	
ART. 42	- LOTTO TEORICO DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	Pag. 67
	<i>Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998</i>	
ART. 43	- IMMOBILI ISOLATI IN ZONA AGRICOLA O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA	Pag. 68
	<i>Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998</i>	
 AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO		
ART. 44	- AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO	Pag. 69
ART. 45	- ATTREZZATURE INDIVIDUATE E ATTREZZATURE LOCALIZZATE	Pag. 73
 NORME TRANSITORIE E FINALI		
ART. 46	- FABBRICATI ACCESSORI	Pag. 74
ART. 47	- LOTTI LIBERI	Pag. 75
ART. 48	- UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI	Pag. 76
ART. 49	- articolo annullato	Pag. 77
ART. 50	- ENERGIA ELETTRICA	Pag. 78
ART. 51	- ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITA'	Pag. 80
ART. 52	- PRESENZE DI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO	Pag. 81
ART. 53	- ZONE DI SALVAGUARDIA DELLE SORGENTI E DEI CORSI D'ACQUA	Pag. 82
ART. 54	- OBBLIGATORIETA' DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PER PARTICOLARI INSEDIAMENTI NELLE ZONE "D" E PER I COMPLESSI PRODUTTIVI	Pag. 83
ART. 55	- MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI	Pag. 84
ART. 56	- MISURE DI SALVAGUARDIA	Pag. 85
ART. 57	- EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE	Pag. 86
	<i>Articolo soppresso dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n° 35204 del 20.03.1998</i>	

CON MODIFICHE D'UFFICIO DELLA GIUNTA REGIONALE CON
DELIBERA N° 35204 DEL 20.03.1998