



COMUNE DI GRASSOBBIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Sede: via Vespucci, n. 6 - C.A.P. 24050 Cod. Fisc. 80027490160
Partita IVA 00722500162

Tel. Segreteria/Ragioneria 035.38.43.411
Ufficio Tecnico - LL. PP. 035.38.43.421
Sportello Unico Edilizia/Urbanistica 035.38.43.431
Ecologia 035.38.43.451
Anagrafe/Stato Civile 035.38.43.461
Polizia Municipale/Comm. 035.38.43.471
Servizi Alla Persona 035.38.43.481
Protocollo/U.R.P. 035.38.43.412
Biblioteca 035.526.500
Fax 035.38.43.444

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA – AREA URBANISTICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- DCC di adozione del Nuovo Piano Regolatore n. 9 del 15.03.1993.
- DGR n. 9751 del 01.03.1996 Modifiche d'ufficio.
- D.C.C. n. 27 del 15.04.1996 Controdeduzioni alle modifiche proposte.
- **D.G.R. n. 18969 del 04.10.1996 (pubblicato sul B.U.R.L. del 23.10.1996).**
- 1° Variante (L.R. n. 23/1997) D.G.R. n. 30156 del 18.07.1997 (adeguamento integrale alle modifiche d'ufficio proposte dalla Giunta Regionale) (B.U.R.L. n. 4 del 28.01.1998).
- 2° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 54 del 16.12.1998 (B.U.R.L. n. 18 del 05/05/1999).
- 3° Variante (a procedura ordinaria) D.C.C. adozione n. 9 del 18.02.1999 e D.C.C. adozione definitiva n. 13 del 26.06.2000, D.G.R. n. VII/3854 del 16.03.2001, approvazione con stralci della variante al vigente P.R.G. (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 18 del 02/05/2001) **(in corsivo)**.
- 4° Variante (L.R. n. 23/1997) n. 1/2000 D.C.C. approvazione n. 42 del 26.06.2001 - **(in grassetto)** (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 32 del 08.08.2001).
- 5° Variante (L.R. n. 23/1997) n. 2/2000 D.C.C. approvazione n. 27 del 23.05.2001 (distributori carburanti) **(sottolineata)** (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 32 del 08.08.2001).
- 6° Variante (art. 5, DPR n. 447/98 e s.m.i.) Insediamento Reggiani – Tesmec DGR n. 9088 del 17.05.2002 – D.C.C. n. 27 del 03.09.2002 **(sottolineato – grassetto)** (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 37 del 11.09.2002).
- 7° Variante (L.R. n. 1/2001) Definizione dei gradi di intervento sugli edifici del Centro Storico D.C.C. n. 37 del 30.09.2002 (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 45 del 06.11.2002) **(sottolineato – corsivo)**
- Interpretazione autentica art. 21 – 22 delle NTA del PRG realizzazione di strutture alberghiere in zona B/D1 produttiva di completamento – D.c.c. n. 6 del 31.03.2003 (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 20 del 14.05.2003)
- Sentenza TAR LOMBARDIA n. 1841/03 Ricorso n. 315/1997 **(barrato doppio)**
- 8° Variante (L.R. n. 23/1997) Art. 45 Vincoli Aeroportuali D.C.C. n. 33 del 30.09.2003 (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 42 del 15.10.2003) **(sottolineato – corsivo – grassetto)**;
- 9° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 31 del 30.09.2003 P.L. “Capannelle (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 42 del 15.10.2003);
- 10° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 32 del 30.09.2003 P.L. “MR81 – Boccata – Corti – Giuliani” (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 42 del 15.10.2003);
- 11° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 30 del 30.09.2003 P.L. “Terzi” (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 42 del 15.10.2003).
- 12° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 15 del 22.04.2004 Collocazione di parcheggio pubblico via Travesa Capannelle e spostamento di area edificabile (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 26 del 23.06.2004).
- 13° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 18 del 26.04.2004 P.L. “Valente – Boccara” (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 26 del 23.06.2004).
- 14° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 6 del 20.02.2004 Variante al P.L. “Coop. San Giuseppe – Immigra” (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 26 del 23.06.2004).
- 15 Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 41 del 23.09.2004, variante al PRG ai sensi dell'art. n. 2, comma n. 2 lett. i) della legge regionale n. 23 del 23 giugno 1997, di modificazione della normativa art. 4 comma 5 delle vigenti N.T.A. di P.R.G. e della delimitazione della zona di rispetto del pozzo asservito all'acquedotto comunale ubicato in via Matteotti (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 47 del 17.11.2004) **(sottolineato – corsivo – grassetto – largo)**
- 16° Variante (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 11 del 11 marzo 2005 P.L. “Chioda” (B.U.R.L. - Serie Inserzioni n. 26 del 23.06.2005).

Orario di ricevimento: Lunedì 16.00-17.30 Martedì - Giovedì 10.00-13.00
e-mail: edilizia.urbanistica@comune.grassobbio.bg.it

INDICE ANALITICO

Norme generali	3
Art. 1 - Applicazione delle norme tecniche di attuazione	3
Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del Piano	3
TITOLO II° 4	
OPERATIVITA' DEL P.R.G.	4
Capo I° - Operatività del P.R.G.	4
Art. 3 - Grado di prescrittività delle zonizzazioni, localizzazioni e vincoli di Piano	4
Capo II° - Indici urbanistici e parametri edilizi	5
Art. 4 - Descrizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi	5
Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici	9
TITOLO III° 10	
Capo I° - Zonizzazione	10
Art. 6 - Divisione del territorio comunale in zone	10
Capo II° - Infrastrutture viarie	11
Art. 7 - Aree destinate alla viabilità	11
Art. 8 - Fasce di rispetto stradale e linee di arretramento dell'edificato	11
Art. 9 - Parcheggi	12
Capo III° - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	13
Art. 10 - Definizione delle destinazioni d'uso e parametri edilizi	13
Art. 11 - Modalità di attuazione	13
Art. 12 - Attrezzature esistenti di proprietà privata	14
Capo IV° - Zone residenziali	15
Art. 13 - Destinazione d'uso	15
Art. 14 - Edifici isolati consolidati allo stato di fatto	16
Art. 15 - Edifici da demolire	16
Art. 16 - Zone di recupero conservativo (Zone A ₁) Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti	16
GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A TUTALE ASSOLUTA	17
<i>Art. 16 bis – Tipi di intervento sulle facciate (zona A₁)</i>	20
Art. 17 - Zone residenziali di completamento (Zone B ₁)	21
Art. 18 - Zone residenziali ad impianto urbanistico confermato (Zone B ₂)	22
Art. 19 - Zone ad impianto morfologico preordinato (Zone B ₃)	22
Art. 20 - Zone residenziali di espansione o di nuovo impianto (zone C1/C2/C3)	
CAPO V° - Zone per attrezzature produttive e di deposito e per strutture commerciali	25
Art. 21 - Destinazione e norme vigenti	25
Art. 22 - Zone produttive di completamento (zone B/D1)	26
Art. 23 - Zone produttive di espansione con P.E vigente (zone D1)	26
Art. 24 - Zone produttive di nuovo impianto (Zone D2)	27
Art. 24 bis - Zone produttive di nuovo impianto (Zone D2-bis)	27
Art. 25 - Zone a prevalente destinazione terziario - commerciale soggette ad operazioni di ristrutturazione e ridefinizione urbanistica (zone B/D2)	27
Art. 28 - Edifici produttivi ricadenti in zone con diversa destinazione	28
Art. 29 - Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	29
CAPO VI° - Zone verdi	30
Art. 30 - Parchi pubblici ed aree verdi di quartiere	30
Art. 31 - Giardini privati e verde privato vincolato di salvaguardia	30
CAPO VII° - Territorio agricolo	31
Art. 32 - Destinazione d'uso delle zone agricole	31
Art. 33 - Area di pertinenza	31
Art. 34 - Edifici esistenti e ricadenti in zona agricola	31
Art. 35 - Zone agricole (Zone E1)	32
Art. 36 - Piani di Sviluppo Aziendale	32
Art. 37 - Disposizioni generali per le zone agricole	33
CAPO VIII° - Zone a destinazione speciale	34
Art. 38 - Ambiti ricompresi nel Parco Regionale del Serio	34
Art. 39 - Zone di salvaguardia ambientale e di protezione idraulica	34
Art. 40 - Filari d'alberi	34
Art. 41 - Zone per allevamenti ed impianti zootecnico – sportivi	35
Art. 42 - Zone per impianti tecnologici	35
Art. 43 - Aree di rispetto cimiteriale	36
Art. 44 Articolo annullato	36
Art. 44 - Zone per strutture, attrezzature ed impianti aeroportuali	36
Art. 45 - Vincoli aeroportuali	37
TITOLO IV° 40	
NORME SPECIALI E TRANSITORIE	40
Art. 46 - <u>Aree libere</u>	40
Art. 47 - Lotti insufficienti o planimetricamente irregolari	40
Art. 48 - Facoltà di deroga	40
Art. 49 - Impianti di distribuzione dei carburanti	40

TITOLI I°

Norme generali

Art. 1 - Applicazione delle norme tecniche di attuazione

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso e l'aspetto funzionale ed infrastrutturale del territorio comunale.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale nonché le attività relative al patrimonio edilizio esistente - ivi comprese quelle di modificazione delle destinazioni d'uso - sono soggette alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e, per quanto non in contrasto con esso, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del Piano

1. Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti atti ed elaborati:

a. Atti ed elaborati prescrittivi:

- All. J/1 - Tav. 9 - Sistema della viabilità - comparto Nord
- All. J/2 - Tav. 10 - Sistema della viabilità - comparto Centro
- All. J/3 - Tav. 11 - Sistema della viabilità - comparto Sud
- All. K - Tav. 12 - Sezioni stradali tipo
- All. L/1 - Tav. 13 - Aree a destinazione pubblica - comparto Nord
- All. L/2 - Tav. 14 - Aree a destinazione pubblica - comparto Centro
- All. L/3 - Tav. 15 - Aree a destinazione pubblica - comparto Sud
- All. M/1 - Tav. 16 - Azzonamento - comparto Nord
- All. M/2 - Tav. 17 - Azzonamento - comparto Centro
- All. M/3 - Tav. 18 - Azzonamento - comparto Sud
- All. N/1 - Tav. 19 - Aree soggette a Piani Esecutivi - comparto Centro
- All. N/2 - Tav. 20 - Aree soggette a Piani Esecutivi - comparto Sud
- All. O - Tav. 21 - Simbologia
- All. R - - Norme Tecniche di Attuazione

a. Atti ed elaborati descrittivi, di studio e di indagine:

- All. A - Relazione illustrativa
- All. B - Tav. 1 - Inquadramento e organizzazione territoriale
- All. C - Tav. 2 - Uso dei suoli
- All. D - Tav. 3 - Valori ambientali e qualità urbana
- All. E - Tav. 4 - Servizi a rete: Acquedotto
- All. F - Tav. 5 - Servizi a rete: Gasdotto
- All. G - Tav. 6 - Servizi a rete: Fognatura
- All. H - Tav. 7 - Strutture ed attrezzature pubbliche
- All. I - Tav. 9 - Vincoli esistenti
- All. P - Tav. 22 - Tavola dei tipi edilizi
- All. Q - - Tabelle dimensionali

2. Le Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici di cui al punto a. anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

TITOLO II°

OPERATIVITA' DEL P.R.G.

Capo 1° - Operatività del P.R.G.

Art. 3 - Grado di prescrittività delle zonizzazioni, localizzazioni e vincoli di Piano

1. le destinazioni d'uso, le localizzazioni di attrezzature e impianti sono:

a - prescrittivi, con carattere di inderogabilità assoluta, quando le rappresentazioni grafiche e/o le simbologie siano accompagnate, nella tavola dei segni convenzionali, dalla lettera "p"

b - indicative, con significato di utilizzazione facoltativa e suscettibile di modificazioni in sede esecutiva, o di raccomandazione, quando le rappresentazioni grafiche e/o le simbologie siano accompagnate, nella tavola dei segni convenzionali, dalla lettera "i".

Le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi prescrittive solo nel caso in cui siano individuate nella tavola di azionamento.

Capo II° - Indici urbanistici e parametri edilizi

Art. 4 - Descrizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi

- 1) S_z = superficie zonale (m²)
Per superficie zonale si intende quella parte di area compresa nel perimetro di ogni piano esecutivo che risulta coperta nelle tavole di azionamento del P.R.G. dal contrassegno omogeneo di destinazione d'uso. Pertanto essa viene misurata al netto della superficie delle sedi e delle fasce di rispetto delle strade e degli spazi pubblici individuati dal P.R.G. nelle tavole di azionamento, anche se compresi nel perimetro di Piani Esecutivi (P.E.)
- 2) S_f = superficie fondiaria (m²).
Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto al netto delle strade individuate dal P.R.G. e dal P.E., degli spazi pubblici individuati dal P.R.G. e dal P.E. e delle eventuali aree comunque inedificabili. La superficie fondiaria non può essere convenzionalmente modificata per consentire trasferimenti di volume o di superficie o per verificare indici S_c . Restano validi ed efficaci gli atti di trasferimento volumetrico trascritti prima del 15 marzo 1993.
- 3) $I_f - I_z$ = indice di fabbricabilità fondiaria o zonale
Esprime il volume massimo in m³ costruibile per ogni m² di superficie fondiaria o zonale. L' I_z si calcola sulla sola superficie S_z , ma il volume ottenuto si considera distribuito su tutta la superficie inclusa nel P.E. Esso non viene considerato nel caso di interventi di risanamento e di ristrutturazione
- 4) $U_f - U_z$ = indice di utilizzazione fondiaria o zonale
Esprime il rapporto tra la superficie lorda complessiva di tutti i piani degli edifici e la superficie fondiaria o zonale. Esso non viene verificato nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione.
- 5) S_c = superficie coperta (m²)
Area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati.
Sono esclusi dal computo dell'area coperta:
 - i balconi, i cornicioni, le scale a sbalzo e le gronde che hanno sporgenza non superiore a metri 1.50; le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi agli edifici se non superano i 10 m² di superficie;
 - le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona agricola;
 - i piani caricatori in zone produttive.
- 6) Q = rapporto di copertura (%).
E' il rapporto tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f misurato in percentuale. Detto rapporto non viene verificato nel caso di interventi di risanamento, di ristrutturazione e di soprizzo.
- 7) H_f = altezza dei fronti (ml.).

Ai fini della determinazione delle distanze fra i fabbricati, l'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra la quota media del marciapiede o del terreno e la quota del bordo superiore della linea di gronda (quota media nel caso di gronda inclinata) o della linea terminale dell'attico o parapetto pieno.

8) H = altezza del fabbricato (ml).

L'altezza massima dei fabbricati è prescritta dalle norme di zona; essa viene misurata come differenza tra la quota più bassa del piano di spiccato e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Al di sopra di detto solaio potranno esclusivamente essere realizzati spazi con altezza media non superiore a ml. 1.50, ove suddetto intradosso raggiunga l'altezza massima di zona, e non superiore a ml. 2.10 negli altri casi.

Per piano di spiccato si intende la quota del terreno naturale prima dell'intervento o la quota del marciapiede, qualora la quota del terreno naturale sia più bassa.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota sarà stabilita dal Sindaco, sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono soggette alla verifica del rispetto dell'altezza di zona le torri campanarie, le ciminiere di opifici o altre speciali attrezzature di carattere produttivo e/o tecnologico. In tal caso, l'autorizzazione è subordinata esclusivamente alla valutazione di compatibilità ambientale da parte della Commissione Edilizia.

9) S.l.p. = superficie lorda di pavimento (m^2)

E' costituita dalla somma della superficie di tutti i locali (compresi i vani scala) che compongono l'organismo edilizio chiusi sui quattro lati (o almeno su tre lati). Tale superficie viene calcolata al lordo delle murature, perimetrali e non.

Non concorrono a determinare la s.l.p. le superfici dei vani destinati a dar sede esclusivamente ad impianti di servizio (di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione dell'energia elettrica, ecc.), dei canali di ventilazione e dei locali interrati, purché non destinati ad attività produttive e/o alla permanenza continuativa di persone.

10) V = volume edificabile (m^3).

Si intende per volume edificabile la somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze lorde.

In particolare il volume verrà così computato:

- a) per gli edifici a carattere residenziale, dal piano di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, al lordo di cavedi, chiostrini, sporti volumetrici (bowindows, ecc.), in caso di intradosso inclinato, verrà assunta l'altezza media;
- b) per gli edifici a carattere produttivo e per gli impianti e attrezzature agricole dal piano di spiccato all'imposta delle strutture di copertura;
- c) per tutti gli edifici rimanenti di qualsiasi tipo e destinazione dal piano di spiccato all'estradosso del piano di copertura.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerata anche la parte interrata eventualmente abitabile, per quanto riguarda la destinazione residenziale, o agibile, per quanto riguarda le altre destinazioni.

Per le zone residenziali dal computo dei volumi sono esclusi:

- a) i porticati aperti, i loggiati e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati (aventi quest'ultime una altezza di gronda non superiore a m. 2.50 e superficie in pianta non superiore a 2.5% della superficie fondiaria);
- b) i balconi sia aperti che incassati;
- c) i piani terreni o seminterrati, sottostanti gli edifici ed aventi un volume non superiore al 35% del volume della restante parte del fabbricato, quando concorrono le seguenti condizioni:
 - abbiano altezza interna da pavimento a soffitto non superiore a mt. 2.50 (tranne che per i piani completamente interrati);
 - *abbiano un'altezza interna superiore a ml. 2.50 ma sporgano dal terreno per un massimo di ml. 0.80 misurati all'intradosso del solaio di copertura rispetto alla quota del pavimento esterno;*
 - i locali in essi ricavati siano destinati esclusivamente ai servizi generali della casa quale centrale termica, centrale elettrica, di condizionamento, cantine, ripostigli, lavanderie stenditoi, autorimesse private, gioco coperto;
 - siano dichiarati locali non idonei all'abitabilità permanente dal competente Servizio.
- d) Il volume dei piani terreni costituiti per almeno il 70% da pilastrate aperte
- e) Volumi tecnici (per una parte non eccedente il 2% del volume totale autorizzato);
- f) Gli isolamenti "a cappotto".

11) D_m = indice di distacco minimo.

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza dei vari fronti del fabbricato di proprietà dal confine di proprietà o dai limiti delle zone di P.R.G. e l'altezza H_f dei fronti medesimi. Detto rapporto non si verifica nel caso di interventi di risanamento, di ristrutturazione e di sopralzo.

Il distacco potrà essere derogato nel caso di accordi con il confinante, ferma restando la distanza minima tra pareti di edifici antistanti, così come prevista dalle norme del presente articolo.

Il distacco dai confini di zona potrà essere derogato qualora le aree interessate al distacco di zona siano della medesima proprietà. Nel caso in cui una delle zone di cui al precedente comma sia destinata a standard urbanistici, la deroga potrà essere attuata solo in presenza di conforme deliberazione di Consiglio Comunale.

Sono ammesse deroghe ai distacchi dalle strade all'interno dei Centri Abitati nei casi e con le modalità previste dalla Legge 24.07.1961 n. 729 e successive modificazioni ed integrazioni.

12) D = distanze

* distanza tra fabbricati:

la distanza tra due fabbricati è pari alla misura del segmento minimo intercorrente tra le proiezioni in pianta dei fabbricati, misurata nel piano orizzontale, ortogonalmente ai fronti.

La distanza minima fra due fronti finestrati e prospicienti di edifici separati, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, o fra due fronti finestrati e prospicienti di uno stesso edificio non può essere inferiore all'altezza del fronte più alto con un minimo assoluto di mt. 10; la norma si applica anche quando un'asola parete sia finestrata.

Qualora fra due fronti prospicienti sia interposta una strada destinata al traffico dei veicoli, la distanza minima ammessa fra le fronti stesse sarà pari alla misura maggiore tra quella determinata come sopra (altezza del fabbricato più alto) e quella derivante dall'applicazione delle norme sulla distanza dai cigli stradali.

* distanza dei fabbricati dai confini di proprietà:

la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla stessa maniera in cui si misura la distanza tra due fabbricati. La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo D_m , con un minimo assoluto di mt. 5.00 salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà, o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune.

In conseguenza di ciò vengono fissate le seguenti norme:

- a) qualora il vicino non abbia precedentemente costruito o abbia costruito a distanza di mt. 5.00 dal confine, o a distanza maggiore, la nuova costruzione dovrà arretrarsi almeno di mt. 5.00 dal confine stesso;
- b) qualora il vicino abbia già costruito sul confine o a distanza minore di mt. 5.00 dal confine, la nuova costruzione dovrà arretrarsi così da lasciare in ogni caso la distanza minima complessiva di mt. 10.00 tra i fabbricati; resta salva la possibilità di costruire in aderenza;
- c) non verranno rilasciate nuove concessioni per edifici costruiti sul confine di proprietà se non sarà presentata contemporaneamente la domanda di concessione edilizia dell'edificio da costruire in aderenza oppure una convenzione scritta di comune accordo con il vicino e che sia autenticata da un notaio e registrata e trascritta nei registri ipotecari.

* distanza dei fabbricati dai cigli stradali:

la distanza di un fabbricato dai cigli stradali, si misura come la distanza dai confini di proprietà, salvo che non siano consentiti e/o prescritti allineamenti a filo strada, o previste fasce di rispetto stradale.

Ad eccezione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, vanno tuttavia tassativamente osservate, limitatamente alle zone "C", "D2" e "D3", le seguenti distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali nel caso il Piano non preveda fasce di rispetto:

- mt. 5.00 per strade con sezione complessiva fino a mt. 7.00;
- ml. 7.50 per strade con sezione complessiva compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;

Per edifici da realizzare lungo strade d'uso pubblico a margine delle quali esistano già costruzioni con allineamento preconstituito potrà essere consentito il mantenimento medesimo.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei seguenti casi:

- a) nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione, di parziale ricostruzione, nonché - nella zona "A" - di sopralzo, nei quali casi le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà o di area interessata dall'intervento e i cigli stradali non possono essere inferiori alle misure preesistenti, computate senza tenere conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico o ambientale;
- b) quando i fabbricati siano inseriti in piani esecutivi con previsioni planivolumetriche;
- c) quando due fronti prospicienti di fabbricati sorgenti sul medesimo lotto siano ambedue ciechi: in tal caso la distanza tra due fronti non può essere inferiore alla lunghezza per cui essi si fronteggiano con un minimo di metri tre;
- d) quando due o più fronti prospicienti di un medesimo edificio siano ciechi o abbiano solo finestre di scala;
- e) quando i fronti costituiscano rientranze planimetriche di uno stesso edificio.

Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici

1. La verifica del rispetto degli indici urbanistici e dei parametri edilizi è operata esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, nonché di ampliamenti e sopralzo di edifici esistenti.
2. L'integrale utilizzazione degli indici I_z e I_f , corrispondenti ad una determinata superficie (S_z o S_f), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
3. La verifica del rispetto degli indici di fattibilità, di utilizzazione e di copertura deve tenere conto anche dei manufatti edilizi esistenti, al momento dell'emanazione della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione, sulla superficie zonale o fondiaria. Non si tiene però conto dei manufatti esistenti, o della parte dei manufatti esistenti, che, al momento in cui la loro costruzione ebbe ad essere assentita, non determinarono - a norma delle disposizioni al tempo vigente - volume, superficie lorda di pavimento o superficie coperta e pertanto non verranno considerati nel relativo computo, quale risulta dal titolo rilasciato; tale disposizione si applica solamente se il manufatto edilizio o la sua parte mantengono la destinazione d'uso prevista dal suddetto titolo.

TITOLO III°

Zonizzazione

Capo I° - Zonizzazione

Art. 6 - Divisione del territorio comunale in zone

1. Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G., secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444 ed in particolare:

- A. zone per infrastrutture viarie ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico:
 - * - aree destinate alla viabilità;
 - * - aree destinate ad attrezzature scolastiche, ad attrezzature collettive in generale, e ad attrezzature ed impianti sportivi, sia pubblici che privati, esistenti e confermati e/o di progetto.

- B. zone residenziali, con le seguenti classi di intervento:
 - * - recupero conservativo (zone A1);
 - * - zone residenziali di completamento (zone B1);
 - * - zone residenziali ad impianto urbanistico confermato (zone B2);
 - * - zone ad impianto morfologico preordinato (Zone B3);
 - * - espansione e nuovo impianto (Zone C1/C2/C3);

- C. zone per attrezzature produttive e di deposito, con le seguenti classi di intervento:
 - * - zone produttive di completamento (Zone B/D1);
 - * - zone produttive di espansione con P.E. vigente (Zone D1);
 - * - zone produttive di nuovo impianto (Zone D2);

- D. zone per insediamenti terziario-commerciali con le seguenti classi di intervento:
 - * - zone a prevalente destinazione terziario commerciale soggette ad operazioni di ristrutturazione e ridefinizione urbanistica (zone B/D2);
 - * - zone commerciali e di deposito di nuovo impianto (zone D3);
 - * - zone di deposito e stoccaggio (zone D4);

- E. edifici isolati o singolarmente considerati, con le seguenti classi di intervento:
 - * - recupero conservativo;
 - * - consolidamento dello stato di fatto;
 - * - demolizione;

- F. zone verdi con le seguenti classi di intervento:
 - * - parchi pubblici e aree verdi di quartiere;
 - * - giardini privati e verde privato di salvaguardia;
 - * - territorio agricolo;

- G. zone a destinazione speciale con le seguenti classi di intervento:
 - * - ambiti ricompresi nel Parco del Serio;
 - * - ambiti di salvaguardia ambientale e idraulica;
 - * - zone per allevamenti ed impianti zootecnico - sportivi;
 - * - filari d'alberi esistenti e di progetto;
 - * - zone per impianti ed attrezzature tecnologiche;
 - * - aree di rispetto cimiteriale;
 - * - zone per strutture, attrezzature ed impianti aeroportuali.

Capo II° - Infrastrutture viarie

Art. 7 - Aree destinate alla viabilità

1. I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate dal Piano Regolatore Generale secondo la classificazione e le relative caratteristiche indicate nella tavola delle sezioni stradali tipo.
2. La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone residenziali ed industriali di espansione o ristrutturazione e di quelle a destinazione terziario - commerciale è rinviata agli inerenti piani particolareggiati e/o di lottizzazione, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.
3. I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale, *salvo modifiche che si rendono necessarie per apportare soluzioni migliorative ai problemi della mobilità.*
4. Le fasce di rispetto a lato delle strade e dei nodi di P.R.G. in progetto e le fasce di arretramento sui bordi delle zone di completamento, di ristrutturazione e di espansione hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso; gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento di Piano Regolatore Generale, nonché nell'ambito delle zone verdi e del territorio agricolo entro i quali non siano state previste fasce di rispetto stradale, senza che tali assestamenti comportino variante al P.R.G.

Art. 8 - Fasce di rispetto stradale e linee di arretramento dell'edificato

1. Le fasce di rispetto stradale appositamente contrassegnate nelle tavole di P.R.G. sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento o alla rettifica di quelle esistenti, e alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.
2. In tali aree è vietata ogni costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti, e sono unicamente consentite opere a carattere manutentivo.
E' consentita a titolo precario e mediante apposite convenzioni, la costruzione di stazioni di servizio e di rifornimento per autoveicoli, è comunque consentita la realizzazione di recinzioni, per le quali potranno essere imposti arretramenti e/o prescrizioni particolari in relazione alle specifiche esigenze del traffico.
Ove non sia possibile ricavare soluzioni alternative, è consentita inoltre la realizzazione di impianti connessi alla trasformazione e alla distribuzione dell'energia elettrica.
3. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere ricavati parcheggi di urbanizzazione, ovvero aree a verde pubblico o privato. In tali aree è altresì obbligatoria la manutenzione del verde esistente.
4. Le fasce di rispetto stradale, con esclusione di quelle ricadenti nelle zone agricole "E", non sono computabili ai fini planivolumetrici.
5. Nelle zone soggette a piano esecutivo le aree incluse in fascia di rispetto costituiscono parte integrante del piano come opere di urbanizzazione con destinazione a parcheggio di pertinenza

della zona e sono pertanto da considerare economicamente solidali con la zona di edificazione, comunque non computabili ai fini volumetrici. I costi per l'acquisizione degli immobili ricadenti in tali fasce e per la loro progressiva trasformazione in zone a verde pubblico o privato e a parcheggi sono a carico dei promotori dell'operazione titolari delle relative Concessioni o Piani Esecutivi.

6. Negli ambiti posti all'esterno delle linee di arretramento dell'edificazione individuate dal P.R.G. si applicano, ancorché essi siano computabili ai fini volumetrici secondo gli indici ed i parametri della specifica zona, i medesimi divieti e le medesime disposizioni previsti per le fasce di rispetto stradale. In detti ambiti è comunque consentita la formazione di locali completamente interrati destinati ad autorimesse pubbliche e/o private e a spazi accessori al servizio del fabbricato principale.

Le linee di arretramento individuate nella planimetria di azionamento, ove risultino incongruenti con l'edificazione esistente sono da ritenersi individuate nella specifica posizione rilevabile attraverso la retta parallela all'asse stradale individuata avendo come riferimento i punti più esterni dell'edificazione già esistente sul fronte stradale interessato, che si trovino a distanza non superiore a m. 7.50 dal ciglio della strada stessa, indipendentemente dalla posizione rilevabile con misurazione grafica.

Art. 9 - Parcheggi

1. Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella tabella dei tipi edilizi, come opere di urbanizzazione primaria, e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria.
2. Le aree di parcheggio indicate graficamente nelle tavole di P.R.G. sono dimensionate in maniera da soddisfare i rapporti minimi prescritti dall'art. 22 Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51. Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza degli edifici oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.
3. In corrispondenza delle aree previste dal P.R.G. per parcheggio pubblico, e condizionatamente alla realizzazione del parcheggio stesso, è consentita la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo purché, nel caso di intervento privato, sia convenzionato l'uso pubblico di almeno il 30% della superficie così ottenuta.

Capo III° - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Art. 10 - Definizione delle destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate dal P.R.G. e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.
2. Le principali classi d'uso e i relativi parametri edilizi sono:
 - a - attrezzature per l'istruzione, comprendenti scuole di vario tipo e grado e attrezzature connesse; sono localizzate nel Piano per singoli impianti, comprendenti gli edifici principali e accessori, nonché le aree verdi attrezzate di pertinenza.
In tali aree il Piano si attua, di norma e salvo diverse indicazioni di progetto, nel rispetto delle prescrizioni di Legge e dei seguenti indici:
 - a) $I_f = 3,50 \text{ m}_3/\text{m}_2$
 - b) $H = \text{m. } 10.50$
 - c) $D_m = 0.50$
 - d) $Q = 40\%$
 - e) Parcheggi di urbanizzazione = 10% sup. intervento
 - b - centri civici ed attrezzature collettive, comprendenti uffici amministrativi, sale 'per riunioni e mostre, ambulatori, uffici postali, chiese, ecc.
le varie attività possono formare, in tali complessi, un tutto unico.
In tali aree il piano si attua, anche mediante intervento privato convenzionato, nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) $I_f = 3,00 \text{ m}_3/\text{m}_2$
 - b) $H = \text{m. } 10.50$
 - c) $D_m = 0.50$
 - d) $Q = 40\%$
 - e) Parcheggi di urbanizzazione = 20% sup. intervento
 - c - attrezzature ed impianti sportivi, comprendenti impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi, quali stadi, palestre, piscine all'aperto e coperte, campi per corse ed attività agonistiche, i servizi attinenti agli impianti, sale di riunioni, bar e sedi di società sportive.
Tali destinazioni sono individuate con apposito contrassegno inserito in aree verdi, che costituiscono aree di pertinenza dell'intervento.
I progetti, anche di iniziativa privata convenzionata, dovranno riferirsi all'intera area individuata dal P.R.G. nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) $U_f = 0,20$ (computando esclusivamente gli impianti coperti ed i volumi edilizi accessori)
 - b) $H = \text{m. } 12.00$
 - c) $D_m = 0.50$
 - d) $Q = 20\%$
 - e) Parcheggi di urbanizzazione = 20% sup. intervento

Art. 11 - Modalità di attuazione

1. Per le attrezzature e gli impianti di cui all'art. 10, l'attuazione del P.R.G. può avvenire mediante la preliminare formazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera unità di azzonamento.
2. In caso di unico edificio ed unica destinazione d'uso, l'attuazione può avvenire mediante semplice approvazione dei progetti esecutivi.

3. Nei casi ove sia consentito l'intervento privato, sarà comunque obbligatoria la presentazione di un progetto planivolumetrico accompagnato da Schema di Convenzione, da approvarsi dal Consiglio Comunale, atto a definire nei dettagli, oltre alla disposizione planimetrica ed antimetrica delle masse e dei volumi, la destinazione e le modalità d'uso, anche la sistemazione complessiva delle aree.
Nella Convenzione dovrà essere definita la ripartizione degli oneri di urbanizzazione.
4. I progetti relativi alle attrezzature ed impianti sportivi, individuati all'interno del Parco Naturale del Serio, dovranno essere approvati anche con il parere del Consorzio del Parco Naturale del Serio.
5. Relativamente all'ambito per le attrezzature sportive all'interno del Parco lungo il fiume Serio, viene inibita la realizzazione di nuova volumetria emergente dal suolo.

Art. 12 - Attrezzature esistenti di proprietà privata

1. Gli edifici e le attrezzature, riconducibili alle classi d'uso di cui all'articolo 10, di proprietà privata esistenti e confermati dal P.R.G. con apposito contrassegno, sono consolidati alla loro destinazione d'uso.
2. Per tali edifici sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione; ampliamenti e ricostruzioni sostitutive dei volumi preesistenti saranno consentite solo in seguito all'approvazione di apposito P.E. redatto nel rispetto degli indici stabiliti dall'art. 10 per le classi d'uso specifiche o analoghe.

Capo IV° - Zone residenziali

Art. 13 - Destinazione d'uso

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione.
2. In esse potranno essere altresì consentiti:
 - negozi e grandi magazzini;
 - studi professionali e commerciali;
 - banche ed uffici in generale;
 - alberghi e ristoranti;
 - teatri e cinematografi;
 - luoghi di divertimento e svago;
 - laboratori artigianali al servizio della residenza che non producano rumori, né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati o ai piani terreni purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
 - magazzini e depositi, purché realizzati ai piani interrati o seminterrati o ai piani terreni ed integrati tipologicamente con i volumi principali a destinazione residenziale;
 - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio sempreché si provveda ad un'adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio e ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
3. Al disotto degli edifici, ovvero in locali interrati ricavati al disotto delle aree libere, potranno essere sempre ricavate autorimesse a condizione che le caratteristiche statiche del solaio di copertura consentano, se del caso, la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione ad arbusti.
4. Nelle sole zone di Completamento (Zone B₁) e ad impianto urbanistico confermato (Zone B₂) detti locali potranno affiorare per non più di mt. 1.20 dal piano circostante. La quota sopra indicata di mt. 1.20 va misurata comprendendo anche lo strato di terreno; i volumi così realizzati non saranno conteggiati ai fini volumetrici.

Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente Norma e sprovvisti ai autorimesse esse potranno essere realizzate anche in corrispondenza delle aree scoperte purché ciascuna non superi la superficie netta di mq. 18 per ogni unità abitativa o per ogni 300 mc. di costruzione o frazione di essi.

Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine ma non potranno interessare le aree esterne alle linee di arretramento stradale o le fasce di rispetto stradale e non potranno superare i ml. 2.50 all'imposta della gronda.

Nel caso di edifici dotati di un numero di autorimesse inferiore ad una per ogni unità abitate o alla quota volumetrica sopra indicata, potranno essere realizzate le autorimesse necessarie al raggiungimento delle dotazioni di cui al precedente comma.

5. Limitatamente alle zone B₁ e B₂, nel caso in cui il vicino abbia costruito a confine corpi di fabbrica destinati ad autorimesse e di altezza non superiori a mt. 3.00, sarà consentito, per un periodo di anni 3 (tre) dalla data di ~~(adozione)~~ *approvazione* del P.R.G., la realizzazione di autorimesse completamente fuori terra alle seguenti condizioni:
 - * siano costruite in aderenza ai corpi di fabbricati già edificati dal vicino;
 - * distino almeno mt. 10 dai cigli stradali;
 - * non occupino più del 15 % dell'area libera di pertinenza dell'edificio principale;
 - * non superino l'altezza del fabbricato a confine;
 - * siano giudicate compatibili con l'ambiente da parte della Commissione Edilizia.

Tali edifici non saranno computati ai fini volumetrici.

6. In tutte le zone residenziali sarà consentito ricavare locali abitabili nei sottotetti esistenti a condizione che:

- a. non vengano alterati la sagoma e il profilo delle falde di copertura;
- b. i locali ricavati abbiano tutti i requisiti di abitabilità previsti dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene tipo., dal R. E. vigente e dalle norme sanitarie;
- c. gli edifici non ricadano in aree soggetta a P.E.

Art. 14 - Edifici isolati consolidati allo stato di fatto

1. Su edifici isolati, ricadenti fuori dalle zone urbanizzate o urbanizzabili di P.R.G., già destinati a residenza e non soggetti a modificazioni di destinazioni d'uso - qualora non soggetti a puntuale prescrizioni da parte del P.R.G. secondo le disposizioni di cui al successivo art. 34 - è consentito ogni tipo di intervento, con esclusione di opere di demolizione e ricostruzione integrale; è comunque consentito un incremento della volumetria pari al 20 % della volumetria esistente. Non potrà essere superata l'altezza di m. 9.00.
2. Fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna.

Art. 15 - Edifici da demolire

1. Sono soggetti a demolizione gli edifici:
 - a. industriali ricadenti in zona a destinazione residenziale di completamento, salvo quanto previsto dal successivo art. 29;
 - b. residenziali o industriali ricadenti in zone per le quali il P.R.G. indichi una diversa futura destinazione ad uso pubblico;
 - c. interessati interamente da previsioni di opere pubbliche (viabilità, ecc.);
 - d. ricadenti in fasce di rispetto a lato di nodi stradali di strade di prima categoria.
1. Per tali edifici sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria interna ed esterna; sono ammesse opere di manutenzione straordinaria limitatamente agli edifici di cui alla lettera d) previa sottoscrizione di vincolo di non indennizzabilità trascritto a favore del Comune.

Art. 16 - Zone di recupero conservativo (ZoneA₁) Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti

~~1. Il P.R.G. fissa il perimetro dagli agglomerati urbani che rivestono carattere storico e ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.~~

~~2. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 13 delle presenti norme.~~

~~3. Entro il perimetro di cui al 1° comma il Piano Regolatore Generale conferma le previsioni e le prescrizioni del Piano Particolareggiato.~~

~~Detto strumento potrà essere sostituito e/o integrato da una pianificazione di iniziativa pubblica che, nel caso di sostituzione o di revisione generale, dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato.~~

1. Il P.R.G. fissa il perimetro dagli agglomerati urbani che rivestono carattere storico e ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Esso è individuato come zona di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978.
3. Vi sono ammesse operazioni di cui all'articolo 31 della legge 457/78, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.
4. Tutti gli interventi edilizi e 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 particolar modo per i fronti edilizi.
- 5. Consequentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei manufatti di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.
- 6. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi.
- 7. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di porticati, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
- 8. Negli edifici situati nella zona A sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività commerciali di media distribuzione, salvo le attività già esistenti
 - attività commerciale di grande distribuzione
 - centri commerciali
 - attività artigianali non compatibili con la disciplina del Regolamento Edilizio e del Regolamento Comunale di igiene
 - attività artigianali non di servizio quando siano allocate a piani superiori al piano terra
 - attività artigianali con superficie lorda di pavimento superiore a 200 mq.
- 9. Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate preliminarmente a giardino o adeguatamente pavimentate per funzioni cortilizie, anche per l'allocazione di parcheggi in superficie di pertinenza dei fabbricati.
- 10. La tavola n. 1P della variante al P.R.G. individua gli interventi ammessi sugli edifici della zona A.
- 11. Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A TUTALE 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 quelli utili alla rimozione delle eventuali superfetazioni.

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

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 31 della legge 457/78. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari a condizione che tali interventi, anche se di accorpamento di più unità, non alterino i caratteri distributivi dell'edificio e gli elementi di carattere storico artistico o documentario in esso presenti.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 31 della legge 457/78.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologici 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.

Gli interventi che si configurino nell'ambito delle lettere c e d dell'art. 31 della legge 457/78 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio della "Concessione edilizia convenzionata" di cui all'art. 17, 3° comma della legge Regionale n. 51/78, così come sostituito dell'art. 5 della L. R. n.1/2001.

Le possibilità di interventi di modificazione delle facciate esterne e dei caratteri delle coperture, potranno essere ammesse solo previa approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intero immobile.

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

GRADO 4° 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 dell'art. 31 della legge 457/1978.

Sarà quindi possibile prevedere modifiche all'edificio a condizione che non vengano alterati i caratteri planivolumetrici e vengano mantenuti gli elementi significativi delle coperture, nonché le cortine murarie esterne le quali 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.

Gli interventi che si configurano nell'ambito delle lettere c e d dell'art. 31 della legge 457/78 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio della "Concessione Edilizia Convenzionata" di cui all'art. 17, 3° comma della legge Regionale 51/75, così come sostituito dall'art. 5 della L.R. n. 1/2001.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI A 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 essere ammesse le operazioni di cui alle lettere a – b – c – d dell'art. 31 della legge 457/1978 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi che si configurano nell'ambito delle lettere c e d dell'art. 31 della legge 457/78, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione, dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio della "Concessione Edilizia Convenzionata" di cui all'art. 17, 3° comma della legge Regionale 51/75, così come sostituito dall'art. 5 della L.R. n. 1/2001.

Gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

Possibilità diverse rispetto a quelle di cui al precedente comma potranno essere proposte all'interno di una procedura di Piano di Recupero.

GRADO 6° 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 E NUOVA EDIFICAZIONE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

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

GRADO 7° 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, per gli interventi di ristrutturazione globale e di demolizione e ricostruzione, assoggettati a Piano Attuativo, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

12. DESCRIZIONE E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO: GIUDIZIO DI GLOBALITA'

Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui al presente articolo nonché di quelle contenute nelle relative schede specifiche allegate alla presente normativa e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione e recupero del Centro Storico.

Ogni intervento, per essere autorizzato, dovrà rispettare le destinazioni d'uso ed i gradi di intervento precisati per ciascun edificio o sua parte, così come individuati planimetricamente dalla tavola IP, nonché le eventuali prescrizioni specifiche.

Le destinazioni d'uso sono direttive di carattere generale che contengono elementi sia prescrittivi che indicativi, così come definiti dal presente articolo.

I gradi di intervento definiti dal presente articolo sono le direttive di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione.

Le direttive di piano sono modificabili con il giudizio di globalità di cui al punto successivo.

Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità o meno dell'intervento considerato e costituisce la verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del Centro Storico, dal punto di vista edilizio, urbanistico, ambientale, architettonico, sociale ed economico.

La modifica delle direttive di Piano è consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), richiedano soluzioni diverse e migliorative.

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato dal Piano.

Il giudizio di globalità potrà consentire diverse destinazioni d'uso per parti dell'edificio, salvo che per le destinazioni di interesse e uso pubblico.

Il giudizio di globalità troverà la sua espressione nel parere congiunto della Commissione Edilizia e della Commissione Urbanistica integrate con gli esperti ambientali di cui alla L. R. 18/97 e dovrà essere motivato nel merito.

Il giudizio di globalità equivale al parere previsto dalla legge per le commissioni e autorizzazioni edilizie nel caso di edifici vincolati ai sensi della vigente normativa di legge.

Il P.R.G. riconosce l'iter di formazione delle attuali volumetrie presenti nel Centro Storico come iter di progressiva crescita urbana dell'area centrale.

In tal senso tutti i volumi di antica formazione e tutti i volumi successivamente concessi, anche di carattere accessorio, sono da considerare consolidati, fatta salva la possibilità di intervento prevista per ciascun volume dalla tavola di Piano e dalle presenti Norme.

Nel caso di ristrutturazione o interventi di ricostruzione che propongano rimodellazioni volumetriche, alternative alle preesistenti, dovranno essere proposte soluzioni progettuali funzionalmente valide al mantenimento di un corretto rapporto con il contesto esistente e nel rispetto del volume complessivo.

Si potranno prevedere modifiche dei profili e del rapporto di copertura preesistente: in questo caso i progetti saranno sottoposti a giudizio di globalità

Art. 16 bis – Tipi di intervento sulle facciate(zona A1)

La tavola 1P e/o le schede specifiche allegate al PRG prevedono prescrizioni di intervento sulle facciate esterne degli edifici al fine della loro conservazione, riqualificazione e adeguato inserimento ambientale.

Tali prescrizioni perseguono le finalità e si attuano con i criteri indicati ai successivi commi:

A – Interventi sulle facciate con vincolo conservativo generale e di valorizzazione

A1 – Facciate di edifici monumentali soggette a valorizzazione generale

A2 – Facciate di edifici emergenti nella cortina edilizia da conservare con interventi manutentivi o di restauro

A3 – Facciate di edifici con elementi architettonici significativi da conservare nel rispetto dei caratteri compositivi e stilistici e degli elementi di valore storico – documentario.

I tipi di intervento sulla facciata con vincolo conservativo generale prevedono la conservazione o il ripristino delle caratteristiche originarie della facciata, sia per quanto riguarda la posizione della aperture (finestre, porte, ecc.), sia di tutti gli elementi decorativi e architettonici.

Valgono pertanto le seguenti prescrizioni:

- a) non è consentita l'apertura di nuovi passi carrai o di vetrine per negozi;
- b) non è consentito realizzare nuovi balconi e porte finestre;
- c) si dovrà provvedere alla conservazione degli elementi decorativi quali: cornici fregi, nicchie, pitture, vecchi numeri civici, ecc. e al recupero di eventuali elementi degradati o alterati;
- d) è consentito il solo uso dell'intonaco nei colori tipici dell'edilizia storica e per i soli edifici che ne siano originariamente provvisti.
- e) L'intervento dovrà essere volto alla conservazione e al ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura esistente se rispondente ai caratteri originari.
- f) Qualora ciò non sia possibile ne è consentito il rifacimento secondo le tecniche in uso in passato e previa definizione delle coloriture con la Commissione per il Centro Storico;
- g) è obbligatoria la demolizione delle superfetazioni prive di valore storico o architettonico;
- h) non è consentita l'apertura di nuove finestre, luci o porte, rispetto alle caratteristiche originali della facciata;
- i) è obbligatorio il mantenimento dei caratteri degli sporti di gronda (sporgenza, materiali, modanature, ecc).

B – Interventi sulle facciate con vincolo di riqualificazione ambientale

B1 – Facciate alterate da interventi successivi ma conservanti elementi architettonici significativi dell'impianto originario.

B2 – Facciate degradate e conservanti elementi architettonici significativi dell'impianto originario

B3 – Facciate di recente formazione che presentano elementi in contrasto con i caratteri del contesto.

L'intervento sulle facciate con vincolo ambientale prevede la conservazione o il ripristino delle caratteristiche della facciata in ordine al suo inserimento ambientale nella cortina edilizia e per il recupero degli elementi decorativi, architettonici e compositivi generali.

Sono valide le disposizioni di cui ai punti b – c – d – e – g del punto A del presente articolo; è invece consentita l'apertura di nuove luci o finestre (o l'ampliamento di quelle esistenti) purché le nuove aperture siano allineate ai fili verticali di quelle esistenti, non superino le dimensioni massime delle stesse e siano giustificate da validi motivi igienici quali dare luce ed aria a locali chiusi, risistemare i servizi igienici all'interno dell'edificio, ecc., oppure le nuove aperture siano conseguenti ad un ripristino generale della facciata per effetto della demolizione delle superfetazioni.

C – Intervento di riprogettazione della facciata

C1 – Facciate oggetto di interventi recenti con possibilità di totale trasformazione

C2 – Facciate di edifici di nuova costituzione con possibilità di totale trasformazione. Parti costituenti superfetazioni o con volumi alterati da eliminare o da riprogettare.

C3 – facciate con obbligo di intervento secondo le prescrizioni specifiche di cui alla relativa scheda

Per questi tipi di intervento, di ricostruzione delle facciate, sono da osservarsi le seguenti disposizioni:

a) la facciata dovrà essere preferibilmente finita ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici dell'edilizia storica, da concordarsi con la Commissione Edilizia;

b) finestre allineate su più file verticali;

c) non è consentita la costruzione di balconi sui fronti strada.

Le prescrizioni di cui sopra possono essere derogate nel caso di presentazione e relativa approvazione di un Piano di Recupero ex art. 28 e segg. Legge 457/78, con progettazione esecutiva inquadrata nell'intera cortina edilizia dell'isolato in cui si colloca l'edificio.

La valutazione di merito sarà demandata al giudizio insindacabile del Consiglio Comunale, sentita la Commissione congiunta di cui al precedente art. 16 bis.

Conservazione delle aree libere a verde privato

La previsione di conservazione delle aree libere a verde privato prevede l'inedificabilità.

E' fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per depositi, autorimesse, ecc. con la sola eccezione di piccoli depositi attrezzi con altezza non superiore a m. 2 e superficie non superiore a mq 5.

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

Nell'intervento devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra e deve essere provveduto al ripristino delle condizioni attuali del patrimonio arboreo.

I nuovi impianti vegetazionali dovranno essere consoni all'ambiente con l'esclusione di essenze anomale non appartenenti alla tradizione locale.

Art. 17 - Zone residenziali di completamento (Zone B₁)

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 13 delle presenti Norme.
2. Tali zone sono appositamente contrassegnate nelle tavole di P.R.G. e sono parzialmente edificate o edificabili al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale.
3. In tali zone sono consentiti l'edificazione di lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione dei fabbricati esistenti.

4. In tali zone il piano si attua mediante rilascio di Concessione edilizia, applicando i seguenti indici:
 - a. $I_f = 1.40 \text{ m}_3/\text{m}_2$ (sono consentite le operazioni di risanamento e ristrutturazione degli edifici esistenti conservando la volumetria preesistente);
 - b. $H = 9.50 \text{ m}$;
 - c. $D_m = 0.50$;
 - d. $Q = 40\%$;
 - e. Parcheggi di pertinenza delle abitazioni = $10 \text{ m}_2/100 \text{ m}_3$.

Art. 18 - Zone residenziali ad impianto urbanistico confermato (Zone B₂)

1. Nelle zone di impianto urbanistico confermato viene consolidato e confermato l'assetto urbano e la tipologia dei fabbricati.
2. La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 13 delle presenti norme.
3. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna, la ristrutturazione e l'eventuale ampliamento, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, sino al raggiungimento dell'indice fondiario di $1.50 \text{ m}_3/\text{m}_2$, con l'altezza massima pari a 9.50 m .
I medesimi parametri dovranno essere rispettati nel caso di demolizione e di ricostruzione. In tali casi non sono consentiti accorpamenti di lotti e la distanza tra fabbricati assoggettati a modifiche planivolumetriche e/o di nuova costruzione non potrà essere inferiore a $10,00 \text{ m}$.
4. Sulle aree libere, come definito dal successivo art. 46, sarà consentita l'edificazione nel rispetto dei predetti parametri e con un rapporto di copertura pari al 25%(in caso di ampliamento, potrà non essere rispettato il rapporto di copertura).

Art. 19 - Zone ad impianto morfologico preordinato (Zone B₃)

1. Il P.R.G. individua gli ambiti urbanizzabili per i quali, in funzione della specifica collocazione e del ruolo a scala urbana attribuibile all'intervento edilizio, si prevede e si definisce una puntuale organizzazione dei volumi edilizi e degli spazi liberi, di pertinenza dei fabbricati e/o di uso pubblico.
2. Il P.R.G., pertanto, determina, nella tavola di Azzonamento, la superficie coperta e l'involuppo planimetrico della nuova edificazione, il comparto di intervento e l'organizzazione degli spazi liberi.
3. Nelle tabelle dimensionali (Allegato "S") sono altresì determinate, per ciascun comparto di intervento, le altezze massime, la volumetria complessiva edificabile, le caratteristiche dimensionali degli spazi liberi di uso pubblico di pertinenza dell'operazione.
Tutti i parametri dimensionali e quantitativi sopra descritti sono prescrittivi.
4. In tutti i comparti dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - a. Parcheggi di pertinenza delle abitazioni = $10 \text{ m}_2/100 \text{ m}_3$;
 - b. Parcheggi di uso pubblico al servizio delle eventuali attività commerciali = 100% della s.l.p. destinata a dette attività;
 - c. Parcheggi di uso pubblico al servizio delle eventuali attività terziarie e ricettive = 50% della s.l.p. destinata a dette attività
 - d. I parcheggi di uso pubblico, computabili ai fini del calcolo degli standard, potranno essere ricavati al di sotto degli spazi liberi, anche di pertinenza, interposti tra i corpi di fabbrica;
 - e. Standard al servizio della residenza = $26,50 \text{ m}_2/100 \text{ m}_3$;
 - f. Standard al servizio delle attività non residenziali = 100% della s.l.p., comprensivi delle superfici a parcheggio di cui ai punti b.e.c.;

5. Sono inoltre dettate le seguenti prescrizioni specifiche, relative a ciascun comparto di intervento:

✧ Comparto B3/1

- a. Destinazione residenziale per almeno il 90% del volume complessivo ammesso;
- b. Superficie coperta massima = m_2 1.800;
- c. Altezza massima di edificazione =ml.9,50;
- d. Volume complessivo ammesso = m_3 11.700;
- e. Parcheggio di uso pubblico = m_2 400;
- f. L'intervento dovrà prevedere e comprendere la formazione della rete stradale interna al comparto; dovrà essere altresì ceduta all'Amministrazione Comunale l'area del parcheggio "P/15".

✧ Comparto B3/3

- a. All'interno dell'intero comparto, sommando le diverse operazioni di seguito descritte, in ogni caso non meno del 50% della volumetria complessiva dovrà essere destinato alla funzione residenziale;
- b. Delimitazione corpi di fabbrica A-B-C-D:
 - ✧ Destinazione = edifici residenziali a schiera
 - ✧ Volume complessivo = m_3 16.500
 - ✧ Altezza massima =mt. 7,00 (n. 2 piani)
- c. Delimitazione corpi di fabbrica E-F:
 - ✧ Destinazione = residenza, commerciale - terziario
 - ✧ Volume complessivo = m_3 45.500
 - ✧ Altezza massima =mt. 10,00 (n. 3 piani)
- d. Delimitazione corpo di fabbrica G:
 - ✧ Destinazione = commerciale o, in alternativa, terziario/alberghiera
 - ✧ Volume complessivo = m_3 8.000
 - ✧ Altezza massima = Se totalmente commerciale mt, 4,50
Se terziario/alberghiera mt. 10,00
- e. L'intervento dovrà prevedere, e comprendere, la formazione di una piazza pedonale, anche eventualmente piantumata, al termine sud della strada di ingresso al comparto da via Donizetti

6. Preliminarmente ad ogni intervento edilizio, dovrà essere predisposto un Piano Esecutivo esteso all'intero comparto di intervento, che definisca compiutamente la tipologia e le connotazioni formali dell'edificazione, la destinazione e la sistemazione delle aree libere, le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere, il dimensionamento e la localizzazione degli standards secondo le quantità sopra indicate.

Si dovrà inoltre provvedere alla presentazione di profili delle costruzioni e di vedute assonometriche e prospettiche d'insieme che illustrino i tipi edilizi ed i particolari architettonici da adottare nell'intervento.

Fino all'approvazione di detto Piano, sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione

Art. 20 - Zone residenziali di espansione o di nuovo impianto (zone C1/C2/C3)

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 13 delle presenti norme.
2. Le zone di espansione o di nuovo impianto sono soggette ad obbligatoria e preventiva formazione di P.E. al fine della determinazione planivolumetrica degli edifici, della

suddivisione in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.

3. Le presenti norme classificano come zone di espansione sia le aree già soggette a Piani Esecutivi vigenti e confermati dal P.R.G., sia le aree di un nuovo impianto.
4. Ai fini degli interventi mediante P.E., si richiamano le norme relative alla disciplina dei piani esecutivi e dei piani di lottizzazione.
5. Ogni P.E dovrà essere esteso ad ogni unità di azionamento (appositamente contrassegnata nelle tavole di P.R.G.) che, oltre a comprendere l'operazione di espansione o di un nuovo impianto, può contenere anche le relative operazioni complementari (attrezzature, parcheggi, verde, ecc.) previste dal P.R.G.
6. In tutte le aree di espansione o nuovo impianto si applicano i seguenti parametri generali:
 - a. Parcheggi di pertinenza delle costruzioni = $10 \text{ m}_2/100 \text{ m}_3$;
 - b. Parcheggi di urbanizzazione = $3 \text{ m}_2/100 \text{ m}_3$;
 - c. Aree di attrezzature pubbliche o di uso pubblico = $26,5 \text{ m}_2/100 \text{ m}_3$ (comprensivi delle superfici di cui al punto b.).
7. In particolare gli indici specifici, riportati nella tabella dei tipi edilizi, sono i seguenti:
 - a. Zone C1 - P.E.E.P. VIGENTE
 - ✧ $I_f = 2,00 \text{ m}_3/\text{m}_2$;
 - ✧ $H = 8,50 \text{ ml.}$;
 - ✧ $D_m = 0,75$;
 - ✧ $Q = 40\%$;
 - b. Zone C2 - PP.LL. VIGENTI
In tali zone resta valida ed efficace - sino allo scadere del decimo anno successivo alla stipulazione delle relative convenzioni o del minor termine eventualmente previsto dalle convenzioni stesse - la disciplina urbanistica ed edilizia dettata dai Piani Attuativi approvati prima del 15 marzo 1993. Decorso il suddetto termine di validità, si applicano gli indici ed i parametri della zona B2 di cui al precedente art. 18.
 - c. Zone C3 - ZONE DI NUOVO IMPIANTO
 - ✧ $I_z = 1,00 \text{ m}_3/\text{m}_2$;
 - ✧ $H = 8,50 \text{ ml.}$;
 - ✧ $D_m = 0,75$;
 - ✧ $Q = 40\%$;

CAPO V° - Zone per attrezzature produttive e di deposito e per strutture commerciali

Art. 21 - Destinazione e norme vigenti

1. Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva, di magazzinaggio e commerciale. La destinazione commerciale - compatibilmente con quanto disposto dalla deliberazione di G.R. n.V/50416 del 28.03.1994 - è prescritta per le Zone B/D2, mentre risulta ammissibile nelle Zone B/D1 e D1 solo nel caso in cui la richiesta di C.E. (per le zone B/D1) o lo specifico P.E. (per le zone D1) prevedano una dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico, con destinazione a parcheggio, in misura non inferiore a quanto disposto dall'art. 22 L.R. 51/75.
2. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e d'analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti all'azienda, uffici e mostre connesse all'attività di produzione industriale nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare, i dirigenti ed il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.
3. Da tali zone potranno essere escluse quelle attività produttive che ad insindacabile giudizio della Amministrazione dovessero per qualsivoglia motivo recare danno molestia.
In alternativa, l'Amministrazione potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade.
4. Per tutti gli edifici nelle zone produttive non sono consentiti in ogni caso gli scarichi nelle fognature, canali o corsi d'acqua in genere senza prescritta autorizzazione, secondo disposizioni riferite specificamente alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti.
5. Nell'esecuzione delle opere dovranno essere altresì impiegati materiali di pavimentazione ed accorgimenti tecnici in grado di impedire la penetrazione nel sottosuolo delle acque meteoriche di dilavamento dei parcheggi, dei piazzali e delle eventuali aree di deposito e stoccaggio a cielo libero.
6. Per il calcolo dei parametri edilizi, nonché per, la definizione dell'ammontare dei contributi per il rilascio delle concessioni, non saranno computati i volumi e le superfici relative alle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi, al servizio delle attività, nonché inerenti a:
 - ✧ Pensiline a sbalzo di protezione dei piani di carico *a condizione che la distanza della parte più sporgente non sia superiore ai 2/3 dell'altezza;*
 - ✧ Tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio *a condizione che la distanza della parte più sporgente non sia superiore ai 2/3 dell'altezza;*
 - ✧ Porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico;
 - ✧ Piani di carico e carri - ponte scoperti;
 - ✧ Volumi tecnici riferiti agli impianti accessori, quali extracorsa di ascensori, scale di sicurezza, serbatoi e vasi di espansione degli impianti termici e di condizionamento, canne fumarie e di ventilazione.Detti manufatti vengono però considerati ai fini della verifica delle distanze.
Il volume - eventualmente da misurare per l'applicazione di specifici indici e la verifica delle dotazioni di parcheggi - è calcolato come prodotto della s.l.p. per l'altezza virtuale di mt. 3,00.
7. La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e di stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare ad attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie zonale a tali insediamenti destinata. Di tale dotazione, almeno 1/3, aumentabile su parere della Commissione Edilizia, deve essere destinato a parcheggi. Tale dotazione dovrà essere garantita solo, in caso di intervento mediante P.E.

Le medesime prescrizioni si applicano in presenza di insediamenti commerciali; in tal caso, la dotazione di standards non può essere inferiore, salvo previsioni di maggiore dotazione individuate dalle Norme di Zona, al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

8. Al di fuori delle zone produttive di P.R.G. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale.
9. In tutte le zone produttive l'edificazione della quota destinata alla residenza potrà essere consentita solo contestualmente o successivamente alla realizzazione della s.l.p. o della volumetria destinate all'attività produttiva e non potrà comunque superare il rapporto prescritto con la s.l.p. o la volumetria produttive effettivamente realizzate.
10. *Per i soli fabbricati industriali, posti all'interno di uno stesso complesso produttivo, le distanze tra i suddetti edifici vengono regolarmente dalle norme di sicurezza prescritte dai Vigili del Fuoco, dall'Ispettorato del Lavoro, od altro ente che tuteli la sicurezza e la salute degli addetti.*

Art. 22 - Zone produttive di completamento (zone B/D1)

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 21 delle presenti norme. Sono altresì consentiti edifici e strutture a destinazione terziario - direzionale e palazzi per uffici, anche non connessi ad impianti e/o strutture produttive.
2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:
 - a. $U_f = 0,90$ - Percentuale della s.l.p. destinabile alla residenza = 10% (sarà in ogni caso consentita, per lotti con superficie inferiore a m^2 850 e salvo i casi di frazionamento successivo all'edificazione, la formazione di un alloggio con superficie non superiore a **mq. 100**;
 - b. $H = 10,00$ ml. (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc.) per gli edifici a destinazione produttiva; $25,00$ ml. Per gli edifici destinati ad attività e funzioni terziario - direzionali;
 - c. $D_m = 0,50$ (minimo $5,00$ ml.);
 - d. $Q = 60\%$;
 - e. Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 $m^2/100$ m^3 .
3. Per ottenere la concessione edilizia le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.
- ~~4. Per l'ambito individuato con il n.20 nelle tavole di azionamento, sin tanto che permanga l'attuale insediamento di attività industriale a rischio, il PRG si attua per intervento edilizio diretto solo quanto alla manutenzione, come definita dalle lettere "a" e "b" del primo comma dell'art. 31 Legge 457/1978. Gli altri interventi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di Piano Attuativo convenzionato il quale dovrà prevedere una ristrutturazione (con eventuale ampliamento) dell'intero insediamento, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:~~
 - ~~a. U_z massimo = $0,80$;~~
 - ~~b. Monetizzazione integrale delle aree a standards;~~
 - ~~e. Previsione e disciplina dei controlli permanenti e continui, con rilevazione anche a distanza, delle emissioni gassose e liquide, degli emungimenti dalla falda e dei processi di depurazione;~~

~~- Per il rispetto delle obbligazioni al riguardo assunte dovranno essere previste sanzioni convenzionali e portate idonee garanzie. (comma annullato con Sentenza TAR LOMBARDIA n. 1841/03 20.03.2003 Ricorso n. 315/1997).~~

Art. 23 - Zone produttive di espansione con P.E vigente (zone D1)

1. La destinazione d'uso di tali zone, è quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme.

2. In tali zone resta valida ed efficace - sino allo scadere del decimo anno successivo alla stipulazione delle relative convenzioni o del minor termine eventualmente previsto dalle convenzioni stesse - la disciplina urbanistica ed edilizia dettata dai Piani Attuativi approvati prima del 15 marzo 1993. Decorso il suddetto termine di validità, si applicano gli indici ed i parametri della zona B/D1 di cui al precedente art. 22.

Art. 24 - Zone produttive di nuovo impianto (Zone D2)

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 21 delle presenti Norme.
2. In tali zone il P.R.G. si attua mediante Piani Esecutivi ovvero mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata, estesi all'intera unità di azionamento, applicando i seguenti indici:
 - a. $U_z = 0,75$;
 - b. Parcheggi di pertinenza delle costruzioni = $10\text{m}^2/100\text{ m}^3$;
 - c. Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti = 20% Sz.;
 - d. $H = 10,00\text{ ml.}$;
 - e. $D_m = 0,50$ (minimo 5,00 ml.);
 - f. $Q = 60\%$;
3. Il 10% della superficie lorda di pavimento potrà essere destinato a residenza per i titolari ed il personale addetto.
4. I Piani Esecutivi dovranno essere comprensivi delle fasce di rispetto, delle strade e dei parcheggi a margine dei comparti stessi.
5. Fino all'approvazione della lottizzazione convenzionata è fatto divieto all'insediamento di nuove aziende nelle zone di espansione.
6. Le fasce di rispetto prescritte dal P.R.G. devono essere alberate e sistemate a giardino, oppure a parcheggio alberato, nel caso di rispetto stradale.

Art. 24 bis - Zone produttive di nuovo impianto (Zone D2-bis)

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 21 delle presenti Norme.
2. In tali zone il P.R.G. si attua mediante Piani Esecutivi estesi all'intera unità di azionamento, applicando i seguenti indici:
 - a. Superficie coperta definitiva mq 39.400,00
 - b. $U_z = 0,50$;
 - c. Parcheggi di pertinenza delle costruzioni = $10\text{m}^2/100\text{ m}^3$;
 - d. Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti = 20% St;
 - e. $H = 10,00\text{ ml.}$;
 - f. $D_m = 0,50$ (minimo 5,00 ml.);
3. Il 10% della superficie lorda di pavimento potrà essere destinato a residenza per i titolari ed il personale addetto, nonché ad uso foresteria per visitatori ed addetti.

Art. 25 - Zone a prevalente destinazione terziario - commerciale soggette ad operazioni di ristrutturazione e ridefinizione urbanistica (zone B/D2)

1. Il P.R.G. individua, con apposito contrassegno di Zona, ambiti urbanizzati per i quali, in funzione delle ridotte qualità ambientali e/o della caduta dei livelli d'uso, si prevede la totale ridefinizione dell'assetto urbano e del tessuto edificato, ed in rapporto alla collocazione, si individua una destinazione prevalentemente terziario - commerciale, a supporto delle funzioni residenziali e produttive già collocate all'interno del centro edificato.

2. Tali ambiti sono destinati ad accogliere, in prevalenza, strutture commerciali - compatibilmente con quanto disposto dalla Deliberazione di G.R. n. V/50416 del 28.03.1994 - e terziarie, uffici e studi professionali; sono altresì insediabili strutture direzionali pubbliche e private, strutture ricettive, sale di spettacolo e di riunione, strutture di ricerca e di supporto alle Aziende produttive, ecc.. In ogni caso **il 25% della volumetria ammessa nelle zone di cui al presente articolo, potrà essere destinata a residenza** - con esclusione dell'operazione B/D2 - 7, per la quale l'individuazione della quota a destinazione residenziale è facoltativa.
3. Le diverse funzioni e destinazioni d'uso dovranno integrarsi a vicenda e trovare sede in edifici coordinati in grado, per tipologia ed organizzazione complessiva, di definire un comparto urbano ad elevata qualificazione formale, privilegiando l'accessibilità e la distribuzione pedonale e la fruizione pubblica degli spazi liberi.
4. In detti ambiti, ogni intervento edilizio è subordinato all'approvazione di specifico P.E., anche di iniziativa privata, esteso ad un intero comparto individuato dal P.R.G.(comparto "A", comparto "B", ecc.), nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - a. $I_z = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - b. $H = 10,50 \text{ ml.}$;
 - c. Parcheggi di pertinenza delle costruzioni = $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$;
 - d. Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico = 100% s.l.p., di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio (potranno essere computati nello standard anche i parcheggi interrati);
 - e. $D_m = 0,50$
5. I P.E. dovranno essere comprensivi delle fasce di rispetto, e dovranno comprendere un dettagliato studio planivolumetrico dell'intero comparto, definendo le tipologie e le caratteristiche costruttive di ciascun edificio, le destinazioni d'uso, la localizzazione ed il dimensionamento delle attrezzature pubbliche, la sistemazione e l'organizzazione delle aree libere, ecc.
6. Fino all'approvazione del P.E. sono consentiti, sugli edifici esistenti e sulle aree libere, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Nell'area contraddistinta con l'indicazione B/D2 - 6 è comunque consentita l'utilizzazione a destinazione residenziale dell'intera palazzina esistente.

Art. 26 - Articolo annullato

Art. 27 - Articolo annullato

Art. 28 - Edifici produttivi ricadenti in zone con diversa destinazione

1. Per gli edifici (o parti di edifici) produttivi ricadenti in zone di P.R.G. con diversa destinazione è, di norma, consentita soltanto la manutenzione ordinaria.
2. Con l'esclusione degli edifici (o parti di edifici) produttivi ricadenti in zona A1 e B2 e degli edifici ove siano insediate lavorazioni o industrie insalubri di 1^a Classe ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (R.D. 27.7.34 n° 1265), potranno essere motivatamente consentiti interventi di ristrutturazione, nonché di ampliamento fino ad un massimo del 25% dell'esistente e nel rispetto comunque delle norme sulle distanze e sulle altezze previste per la specifica zona interessata, previa stipulazione di apposita Convenzione che preveda:
 - a. Le modalità e i tempi di intervento;
 - b. I cicli produttivi e le caratteristiche tecnologiche dei processi di lavorazione;
 - c. Le garanzie che le attività svolte non costituiscano danno ambientale o molestia per gli abitanti delle aree circostanti;

- d. L'impiego a svolgere le attività previste per almeno 5 (cinque) anni dalla data del rilascio della Concessione Edilizia;
- e. Le garanzie finanziarie che vengono depositate per l'esatto adempimento degli obblighi previsti;
- f. Le eventuali condizioni per un rinnovo della Convenzione alla sua scadenza.
- g. Le sanzioni per il caso di inadempienza.

Art. 29 - Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

- 1. In sede di intervento mediante P.E. nelle aree a destinazione produttiva, dovranno essere individuate, con le modalità e le destinazioni d'uso indicate negli art. 10 e 21, le aree destinate a standard per attrezzature funzionali.
- 2. In caso di edificazione su tali aree per le destinazioni d'uso consentite, andranno rispettati i seguenti indici;
 - a. $I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
 - b. $H = 8,50$
 - c. $D_m = 0,50$ (minimo 5,00 ml.)
 - d. $Q = 25\%$
- 3. Le volumetrie così ricavate sono cumulabili con le volumetrie a destinazione produttiva. I volumi destinati ad attrezzature dovranno essere individuati e quantificati a livello planivolumetrico in sede di P.E.
- 4. In caso di intervento diretto e/o coordinato da parte del Comune, gli indici potranno essere elevati fino al raggiungimento dei parametri relativi alle "zone per Centri Civici ed Attrezzature Collettive" di cui al precedente art. 10.

CAPO VI° - Zone verdi

Art. 30 - Parchi pubblici ed aree verdi di quartiere

1. Il P.R.G. individua, con apposito segno grafico le aree destinate alla conservazione e creazione di parchi pubblici, giardini e spazi a verde attrezzato.
2. In caso di aree di nuovo impianto o di risistemazione di aree già attrezzate a verde pubblico, le opere sono subordinate all'approvazione di apposito progetto esecutivo, esteso all'intera unità di azzonamento.
3. Se l'area a verde costituisce operazione di pertinenza di un P.E., il progetto esecutivo costituisce parte integrante del progetto generale di intervento.
4. Fino all'acquisizione da parte dell'Ente Pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad esse connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrali non impermeabili, posa di reti di protezione. Gli edifici eventualmente compresi in dette aree sono consolidati allo stato di fatto con l'ammissibilità di interventi di manutenzione e di risanamento.
5. In tali aree potranno, se previsti da progetti esecutivi, essere realizzati edifici con destinazione per pubblici esercizi, nel rispetto di un rapporto tra superficie coperta e disponibile pari a 1/50 e di altezza non superiore a ml. 4,00. Di esse andrà regolamentato l'uso mediante apposita convenzione.

Art. 31 - Giardini privati e verde privato vincolato di salvaguardia

1. Il P.R.G. individua, con apposito segno grafico, le aree a verde di proprietà privata di particolare valore dal punto di vista ambientale e paesistico.
2. In tali aree è vietata ogni rilevante alterazione dello stato dei luoghi; in particolare:
 - Sono vietate nuove costruzioni se non totalmente interrato;
 - Le opere di sistemazione, le eventuali attrezzature all'aperto e le piantumazioni, sono soggette a rilascio di specifica autorizzazione;
 - Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interna ed esterna, risanamento, restauro e ristrutturazione (anche integrale), nonché ampliamenti planivolumetrici fino al limite massimo del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.;

Tali ampliamenti possono essere realizzati anche con i volumi autonomi.

3. Tali aree sono compatibili con l'uso agricolo; nel caso esse siano esterne al perimetro dei Centri Edificati, pur rimanendo inedificabili, saranno compatibili ai fini edificatori per la realizzazione di costruzioni agricole, applicando l'indice stabilito per le zone E di cui al successivo art. 36; da detto computo saranno dedotte le eventuali volumetrie già esistenti che rimangono sottoposte alla prescrizione del presente articolo.

CAPO VII° - Territorio agricolo

Art. 32 - Destinazione d'uso delle zone agricole

1. In tutte le aree individuate dal presente Piano come zone agricole è consentita esclusivamente la conduzione agricola del fondo e le opere realizzate in funzione di detta conduzione.
2. In particolare, fatte salve prescrizioni specifiche più restrittive, nel rispetto degli indici e delle norme di cui ai successivi articoli, sono ammesse le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti della specifica azienda.
3. *Nei locali adibiti alla vendita dei prodotti dell'azienda potranno essere commercializzati anche prodotti a questi complementari ed affini nel rispetto e nei limiti previsti dalla legge regionale n° 93 dal 7/06/1980.*

Art. 33 - Area di pertinenza

1. Al fine del computo dei volumi realizzabili e del rapporto di copertura, secondo gli indici e i parametri di cui ai successivi articoli, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti a destinazione agricola, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.
2. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione a variazioni della normativa urbanistica.

Art. 34 – Edifici esistenti e ricadenti in zona agricola

1. Gli edifici esistenti ricadenti all'interno del perimetro delle zone a destinazione agricola sono soggetti a specifiche prescrizioni di Piano, secondo i contrassegni e le simbologie riportate nelle tavole di azionamento.
2. In particolare sono individuati:
 - a. Gli edifici con destinazione residenziale in atto: per essi sono consentiti tutti gli interventi edilizi, con esclusione della demolizione e ricostruzione; sono altresì ammessi interventi di ampliamento nel limite massimo del 25% della volumetria esistente; i sopralzi potranno essere autorizzati solo nel caso che la nuova altezza non superi ml. 8,50; non è ammesso l'insediamento di nuove attività industriali;
 - b. Gli edifici con destinazione produttiva in atto: per essi sono consentiti tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di incrementi volumetrici e esclusione della demolizione e ricostruzione; sono altresì applicabili le disposizioni di cui al precedente art. 29;
 - c. è ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento di esercizi pubblici e attività ricettive;
 - d. Gli edifici per i quali viene confermata la destinazione d'uso agricola.
3. In ogni caso e per qualunque tipo di intervento dovranno essere osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 37, e dovranno essere impiegati materiali e tipologie non in contrasto con l'ambiente e con le tradizioni consolidate.

Art. 35 – Zone agricole (Zone E1)

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 32 delle presenti norme.
2. Sono ammessi tutti gli interventi indicati in detto articolo, applicando i seguenti indici:
 - a. Per gli edifici destinati alla residenza annessa:
 - ✧ $I_f = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - ✧ $H = 7,50 \text{ ml.}$;
 - ✧ $D_m = 2,00$;
 - b. Per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
 - ✧ $Q = 5\%$;
 - ✧ $H = 7,50 \text{ ml.}$;
 - ✧ $D_m = 2,00$;Gli indici predetti sono cumulabili.
3. Sono inoltre consentite le serre permanenti fino al rapporto di copertura massimo del 10% della superficie aziendale ove non sussistano, su parere della Commissione Edilizia, problemi di carattere ambientale.
4. In ogni caso non potrà essere superato il rapporto dei 40% di copertura complessiva sul singolo appezzamento computando le diverse destinazioni (residenza annessa, attrezzature ed infrastrutture, serre, ecc.).
5. Fatto salvo il limite di cui al comma precedente, il rapporto di copertura ammissibile per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture potrà essere elevato al 10% ed il rapporto di copertura ammissibile per le serre al 20% in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale secondo le disposizioni di cui al successivo art. 36.
6. Non è subordinata ad autorizzazione la realizzazione di coperture provvisorie stagionali a protezione delle colture.

Art. 36 – Piani di Sviluppo Aziendale

1. I Piani di Sviluppo Aziendale dovranno indicare le modalità di gestione, la dimensione produttiva e occupazionale, le esigenze, sia abitative che infrastrutturali, dell'azienda agricola e le loro modificazioni in relazione alle ipotesi di sviluppo contenute nei Piani stessi e rapportate ad un arco temporale di almeno 15 anni.
2. In particolare, ogni Piano dovrà contenere:
 - a. La definizione dell'ordinamento produttivo;
 - b. La quantificazione e la qualificazione delle colture e degli impianti;
 - c. La dimensione, la destinazione d'uso e gli interventi previsti per l'edificazione esistente, anche accessoria;
 - d. Il progetto di eventuali nuove costruzioni;
 - e. La sistemazione idraulico – agraria e, ove necessario forestale;
 - f. I tempi di attuazione;
 - g. Il programma economico di investimento;
 - h. Le garanzie, anche finanziarie, per l'esatto adempimento del programma;
 - i. Il vincolo, trascritto a favore del Comune, a destinazione agricola dell'intera proprietà per tutto il periodo di validità del Piano stesso e comunque per non meno di quindici anni.
3. I Piani di Sviluppo Aziendale sono approvati dalla Giunta Comunale, che potrà avvalersi del Servizio Provinciale Agricoltura, nonché di esperti del settore; è facoltà della Giunta richiedere modifiche e adeguamenti e imporre prescrizioni specifiche, nonché limitare il Piano, in relazione alle dimensioni dell'Azienda ai soli elaborati di cui ai precedenti punti a, b, c, d, e, i.
4. I Piani di Sviluppo Aziendale potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale in caso di domanda di Concessione Edilizia per costruzioni eccedenti i 400 m² di superficie coperta, e

saranno obbligatori in caso di richiesta per costruzioni eccedenti gli 800 m² di superficie coperta, nonché in caso di richiesta di rilevanti movimenti terra, ed ogni qualvolta possa riscontrarsi una situazione di rischio ambientale.

Art. 37 – Disposizioni generali per le zone agricole

1. In tutte le zone E devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- a. Le stalle e gli impianti di nuova costruzione connessi con l'attività zootecnica non potranno sorgere a distanza inferiore a ml. 100 dalle Zone Residenziali (Zone A, B, C) esistenti e/o previste dal P.R.G., a ml. 20,00 dai confini di proprietà e a ml. 10,00 dagli altri edifici annessi alla conduzione agricola;
- b. Per tutti gli edifici non sono in ogni caso consentiti scarichi nei canali e nei corsi d'acqua in genere senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle Leggi e dei Regolamenti igienico – sanitari vigenti;
- c. Le nuove costruzioni con qualunque destinazione d'uso, dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale previste e individuate con apposito segno grafico.

Tali aree sono comunque computabili ai fini volumetrici di copertura secondo gli indici della zona E attigua.

Gli edifici esistenti che ricadono in fascia di rispetto vengono confermati e sono assoggettabili a tutti gli interventi che non comportino incrementi volumetrici, previa trascrizione di vincolo di non indennizzabilità;

- d. Oltre alle strade espressamente previste dal P.R.G. è ammessa, ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agricola che dovranno essere di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
- e. I sentieri e i percorsi comunali, vicinali e consorziali che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico – sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione;
- f. È fatto divieto di alterazione dei corsi d'acqua esistenti e della maglia irrigua di 1° e 2° ordine, nonché dei filari e delle macchie di alberi esistenti senza specifica autorizzazione, per il cui ottenimento sarà necessaria la preventiva approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto secondo le disposizioni di cui al precedente art. 36.
- g. Sono ammesse soltanto le recinzioni destinate alla protezione delle colture e all'esercizio dell'attività zootecnica e realizzate in rete metallica su pali semplicemente infissi al suolo, o in siepe naturale, o in staccionata in legno; tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali e non potranno avere altezza superiore a ml. 2,00.

Sono altresì consentite recinzioni alle aree di pertinenza degli edifici residenziali a condizione che vengano realizzate con materiale trasparenti (barriere metalliche, reti, staccionate, ecc.) e che l'area perimetrata non risulti superiore a 8 (otto) volte la superficie coperta dell'edificio residenziale.

CAPO VIII° - Zone a destinazione speciale

Art. 38 – Ambiti ricompresi nel Parco Regionale del Serio

1. Il P.R.G. individua, con apposito segno grafico, le aree ricadenti all'interno del territorio del Parco Regionale del Fiume Serio e per le quali, compatibilmente con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, non vengono previste specifiche destinazioni di significato urbano o produttivo.
2. In detti ambiti, dovranno essere rispettate le destinazioni, i vincoli, le prescrizioni e le procedure previste dal suddetto P.T.C..
3. ~~Fino all'entrata in vigore del P.T.C. medesimo è vietata la realizzazione di strutture e infrastrutture edilizie di qualsiasi tipo, anche al servizio dell'agricoltura, salvo la realizzazione di piccole unità funzionali con superficie coperta massima di mq. 450, altezza massima ml. 6,00, realizzate in un unico corpo di fabbrica.
All'interno di queste è possibile realizzare anche superfici abitative per l'esclusiva utilizzazione da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale, con superficie lorda di pavimentazione massima di mq. 150.
Le quantità indicate dai comuni precedenti sono consentite "una tantum" e devono prevedere l'asservimento dell'intera superficie di proprietà dell'Azienda Agricola posta all'interno dell'area tutelata.
Sono inoltre consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione interna dei fabbricati esistenti. (comma stralciato dalla R.L.)~~

Art. 39 – Zone di salvaguardia ambientale e di protezione idraulica

1. Il P.R.G. individua l'estensione e il perimetro di zone di valore e significato paesistico, sia per qualità e connotazione intrinseche, sia per il rapporto visuale con il contesto, sia per il rapporto di contiguità con corsi d'acqua e rogge.
2. In tali zone è vietato ogni tipo di nuova costruzione e la realizzazione di opere edilizie, con esclusione di eventuali interventi di sistemazione idraulica.
3. Si applicano inoltre i seguenti divieti :
 - a. Abbattere la vegetazione di alto fusto;
 - b. Abbandonare materiali;
 - c. Introdurre animali in grado di danneggiare la vegetazione arborea;
 - d. Allestire campeggi anche provvisori;
 - e. Aprire nuove strade e/o percorsi carrabili, anche privati.
3. Le eventuali piantumazioni e i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della flora spontanea a foglia caduca del piano pedecollinare, con divieto dell'impianto di essenze resinose.
4. Ai fini dell'attività agricola, tali zone, seppur totalmente inedificabili, sono comunque computabili applicando gli indici delle zone E.
5. E' consentita la formazione di zone attrezzate per la fruizione pubblica.

Art. 40 – Filari d'alberi

1. Il P.R.G. individua, con apposito segno grafico l'organizzazione e le dimensioni di filari d'alberi da collocarsi lungo gli assi viari, i percorsi pedonali ed in spazi liberi di contesto urbano.
2. Detta previsione che costituisce importante elemento di connotazione ambientale e momento di raccordo tra l'ambito urbano e il contesto agricolo, è prescrittiva.

3. L'impianto di filari o di porzioni di essi, rappresenta pertanto obbligatoria operazione di pertinenza in funzione delle diverse categorie di azionamento. Il Comune potrà sostituirsi ai Proprietari nella messa a dimora degli alberi senza che ciò comporti necessariamente operazioni di esproprio.
4. Per l'esecuzione dei filari dovranno essere impiegate essenze a foglia caduca, preferibilmente appartenenti alla flora spontanea planiziale e pedecollinare.

Art. 41 – Zone per allevamenti ed impianti zootecnico – sportivi

1. Il P.R.G. individua, con apposito segno grafico, una zona già adibita a maneggio ed impianti per la pratica dell'equitazione, nonché ai relativi impianti ed attrezzature di supporto e per lo stallaggio e l'allevamento degli animali.
2. In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - a. $Q = 30\% Sf$;
 - b. $H = 7,50$;
 - c. Rapporto di impermeabilizzazione massimo = 40%
 - d. Nel computo delle possibilità edificatorie, limitatamente alle strutture finalizzate al ricovero ed all'allevamento degli animali (stalle, fienili, depositi, ecc.) potranno essere considerati eventuali porzioni di proprietà ricadenti in Zona Agricola E, anche su mappali non contigui, secondo gli indici ed i parametri ad essi attribuiti; in ogni caso, tuttavia, nell'ambito soggetto alla presente norma non potrà essere superato il rapporto complessivo di copertura del 40%.

Art. 42 – Zone per impianti tecnologici

1. Il P.R.G. individua la localizzazione dei principali impianti tecnologici.
2. Tali strutture comprendenti impianti per la distribuzione energetica (metano, elettricità, ecc.), impianti per le telecomunicazioni, impianti di depurazione di acque luride, ecc., potranno comunque essere insediate anche in deroga ad eventuali vincoli di Piano, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei relativi progetti, che costituiscono variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 12.9.1983 n° 70, art. 51.
3. In ogni caso, con riferimento agli impianti per la distribuzione dell'energia elettrica, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni ed indicazioni:
 - a. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica
La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
 - ✘ Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - ✘ La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
 - ✘ Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle NTA; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3,00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti – di volta in volta – all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone delle NTA;
 - ✘ Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministro LL.PP. N. 5980 del 30.12.1070.”
 - b. Piani di lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti, il Lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. Del 13.01.1970 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 alle 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.”

c. Elettrodotti ad alta tensione – 132 – 220 – 380 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 laal Legge 28 gennaio 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. In particolari il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- ✧ Linea 132 kv: non inferiori a ml. 10 da qualunque conduttore della linea;
- ✧ Linea 220 kv: non inferiori a ml. 18 da qualunque conduttore della linea;
- ✧ Linea 380 kv: non inferiori a ml. 28 da qualunque conduttore della linea;

Art. 43 – Aree di rispetto cimiteriale

1. Le zone di rispetto cimiteriale, individuate con apposita simbologia, sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed agli spazi ad esse circostanti.
2. In tali aree, oltre alle infrastrutture viarie, agli spazi a verde pubblico e ad eventuali impianti tecnologici nei quali non sia prevista la permanenza di persone, sono consentite esclusivamente, con concessione temporanea, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per le onoranze ai Defunti.

Art. 44 Articolo annullato.

(testo in variante)

Art. 44 – Zone per strutture, attrezzature ed impianti aeroportuali

1. Il P.R.G. individua, con apposito segno grafico all'interno della zona “A” di cui al successivo art. 45, un'area appositamente destinata ad accogliere strutture, impianti ed edifici connessi e a supporto dell'attività dell'aeroporto.
2. Tali ambiti sono destinati ad accogliere, in prevalenza, strutture direzionali pubbliche e private, commerciali, terziarie, produttive e di deposito; sono altresì insediabili strutture ricettive, sale di spettacolo e di riunione, strutture di ricerca, ecc.. Non sono invece ammesse destinazioni residenziali. Le destinazioni sopra elencate dovranno essere strutturalmente o funzionalmente connesse con gli impianti aeroportuali; in tal senso, i relativi progetti di intervento dovranno preliminarmente ricevere parere favorevole da parte delle autorità ed Enti competenti.
3. In detti ambiti, ogni intervento edilizio è subordinato a Piano Attuativo, nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - a. $I_f = 3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - b. $H = 12,50 \text{ ml.}$;

- c. $Q = 50\%$
- d. Parcheggi di pertinenza delle costruzioni = 10 m²/100 m³;
- e. Aree per parcheggi di uso pubblico = 50% s.l.p. destinata a funzioni commerciali e terziarie (potranno essere computati anche i parcheggi interrati);
- f. $D_m = 0,50$.

Sono altresì fatte salve le prescrizioni generali di cui al successivo art.45.

4. Le diverse funzioni e destinazioni d'uso dovranno integrarsi a vicenda e trovare sede in edifici coordinati tra loro, ed i progetti dovranno essere comprensivi di eventuali fasce di rispetto.
Al fine di consentire una migliore qualità progettuale e la puntuale verifica degli aspetti dimensionali e funzionali, è prescritta, al fine del rilascio delle Concessioni Edilizie, la presentazione di un progetto planivolumetrico – anche da realizzarsi mediante successivi e frazionati interventi – esteso all'intera proprietà catastale come risultante alla data del 30 novembre 1994.

Art. 45 – Vincoli aeroportuali

1. In osservanza della Deliberazione della Giunta Regionale n.4/3762 del 3 dicembre 1985, il P.R.G. determina, nelle zone del territorio comunale circostanti l'aeroporto di Orio al Serio, le linee corrispondenti alle curve di esposizione al rumore che individuano le Zone di Rispetto "A", "B", "C", alle quali vanno applicate le norme generali di cui ai commi successivi.
2. Gli usi del suolo nelle tre Zone di Rispetto aeroportuali sono consentiti, sulla base delle indicazioni e delle destinazioni d'uso del P.R.G., nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

⌘ Zone "A"

Nelle Zone "A" sono consentiti gli usi del suolo per:

- **Le attività agricole;**
- Le attività industriali, commerciali, terziarie, e loro assimilate, purché funzionalmente connesse alle attività ed ai servizi aeroportuali.
- **Le residenze temporanee (alberghi, motel ed altre residenze), purché funzionalmente connesse alle attività ed ai servizi aeroportuali.**

Nelle Zone "A" sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli edifici esistenti e gli ampliamenti necessari per adeguamenti igienico – sanitari. Sono inoltre consentiti gli ampliamenti relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, fatte salve le prescrizioni di cui al successivo punto.

Gli interventi di cui sopra eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno prevedere adeguate misure di insonorizzazione.

Nelle Zone "A" sono vietati tutti gli altri usi del suolo.

⌘ Zone "B"

Nelle Zone "B" sono consentiti gli usi del suolo per:

- tutte le attività agricole e gli allevamenti di bestiame;
- tutte le attività industriali ed assimilate;
- tutte le attività di commercio;
- tutte le attività di ufficio, terziarie ed assimilate.

Nelle Zone "B" sono sconsigliati gli usi del suolo per:

- Le attività di interesse pubblico: scuole, biblioteche, ospedali, chiese,
- Le residenze temporanee, alberghi, motel,
- Tutte le edificazioni residenziali.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e gli ampliamenti necessari per adeguamenti igienico – sanitari, nonché le ristrutturazioni edilizie.

Gli interventi di cui sopra, se eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno prevedere adeguate misure di insonorizzazione.

✦ Zone "C"

Nelle Zone "C" è consentito ogni uso del suolo compatibile con le prescrizioni urbanistiche del P.R.G., salvo l'utilizzazione di particolari cautele nella progettazione, nella costruzione e nella ristrutturazione degli edifici, sino a comprendere, ove necessario, misure di insonorizzazione degli edifici posti in prossimità della curva 77.

3. Per tutti gli interventi consentiti e ricadenti nelle zone "A" e "B" il comune subordinerà il rilascio delle concessioni edilizie anche alla presentazione e alla valutazione di un calcolo di verifica di isolamento acustico. L'ottemperanza ai predetti criteri dovrà essere verificata in sede d'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia e costituirà presupposto per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

Ai sensi e per effetto dell'art. 1 della L.R. 1/2001 nelle zone A sono vietate le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività:

- **Industrie 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 radiattivi;**
- **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;**
- **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;**
- **industrie manifatturiere della gomma;**
- **deposito e stoccaggio di oli combustibili e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale, qualora ammissibili;**
- **fonderie di prima e seconda fusione;**
- **allevamenti industriali non compresi nell'elenco delle attività inammissibili;**
- **tutte le attività vietate dall'art. 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene così come sostituito con deliberazione del consiglio comunale n. 52 del 04.10.1999.**

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

Tutte le attività e destinazioni che si intendono inserire all'interno della zona A dovranno essere assoggettate alla valutazione di compatibilità di cui alla parte finale del presente articolo

4. **Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi nella zona aeroportuale**
Tale valutazione ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti produttivi in rapporto alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili nella zona nella quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente.

Essa 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 sufficiente 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 presentata dal proprietario o dal richiedente la concessione edilizia o nulla osta all'esercizio di cui all'art. 3.1.9 del R.L.I., e dovrà essere correlata 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 o il responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Grassobbio;
- c. Un esperto del settore considerato;
- d. Un esperto in materia sanitaria o tecnico dell'Asl;
- e. Un esperto in materia ambientale o il Responsabile dell'Area Ecologia del Comune di Grassobbio.

Gli esperti di cui ai punti b,c,d,e 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 comunque e in ogni caso elemento essenziale e pregiudizievole per il rilascio delle concessioni edilizie di trasformazione o riutilizzazione di complessi produttivi esistenti nonché di nuova edificazione di complessi produttivi, nonché per il rilascio di nulla osta all'esercizio di attività di cui all'art. 3.1.9 del R.L.I.,

TITOLO IV°

NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Art. 46 – Aree libere

1. Le aree totalmente inedificate, che non risultano stralciate successivamente alla data di adozione del P.R.G., né da proprietà già edificata, né da aree contigue apparenti a partire catastali unitarie già edificate ancorché su un solo mappale, sono considerate libere.

Art. 47 – Lotti insufficienti o planimetricamente irregolari

1. L'Amministrazione Comunale può autorizzare, in difformità alle sole norme sulle distanze dai confini ma nel rispetto dai distacchi minimi tra fabbricati previsti dalla legge, l'edificazione di lotti insufficienti o planimetricamente irregolari esistente all'atto di adozione del P.R.G., nel caso che essi non siano modificabili, o adeguabili attraverso la modifica dei confini, e l'incorporazione di aree nell'ambito di un'eventuale lottizzazione anche d'ufficio.
2. L'eventuale edificazione è soggetta alle specifiche norme della zona in cui ricade, nonché alla stipula di apposita convenzione tra i Confinanti.

Art. 48 – Facoltà di deroga

1. Le previsioni del Piano Regolatore Generale possono essere derogate nei casi e con le procedure previste dalla legge.

Art. 49 – Impianti di distribuzione dei carburanti

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammessi nelle singole zone urbanistiche di Piano Regolatore Generale secondo quanto previsto dalle norme del presente articolo.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono prevedere, oltre che la realizzazione delle attrezzature e dei supporti tecnologici all'attività di erogazione, anche la realizzazione di spazi per attività di ristoro e commerciali, per la riparazione dei veicoli, nonché di spazi abitativi per l'alloggio del gestore o del custode.

In rapporto ai caratteri delle singole zone urbanistiche i caratteri di insediabilità, i limiti di edificabilità e le destinazioni complementari ammesse sono quelle indicate nei seguenti punti:

1) Zone A – B – C – B/D1 – B/D2 - D e Zone destinate a parchi e a salvaguardia paesaggistico ambientale

In tali zone non è consentito l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti. Sono confermati gli impianti esistenti purché siano conformi alle prescrizioni di Legge ed, in particolare, alle norme sulla sicurezza, sulla tutela sanitaria e ambientale, alle disposizioni del Codice della Strada e alle indicazioni e prescrizioni delle presenti norme in ordine alla tutela dei beni storici, artistici e ambientali, nonché alle norme regionali di indirizzo in materia.

Per i distributori esistenti sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza l'aggiunta di nuovi volumi di servizio.

E' ammesso l'inserimento nelle strutture esistenti delle attività complementari di cui al punto 3.5 del regolamento per i distributori di carburanti approvato dal Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 11.02.1998 n. 32.

Le costruzioni e gli impianti esistenti sono comunque da considerarsi in contrasto con i caratteri urbanistico-edilizi della zona e non potranno quindi essere sostituiti o rinnovati.

Al momento della chiusura degli impianti esistenti le aree potranno essere utilizzate in conformità alle destinazioni di Zona.

2) Fasce di rispetto stradale

In tutte le fasce di rispetto stradale, ovunque collocate, è sempre consentita l'installazione di impianti di distribuzione.

Sono ammesse le attività di vendita dei prodotti previsti dalla speciale tabella per i titolari di distributori di carburanti di cui agli artt. 1, comma 2, 2° periodo e 6 della Legge 122/92, nonché attività di ristoro commerciale quali la somministrazione di cibi e bevande e la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Sono inoltre ammessi spazi ad officina per il servizio di riparazione, nonché gli impianti di lavaggio per autoveicoli

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

<u>- Superficie minima territoriale per l'ammissibilità dell'insediamento:</u>	<u>1.800 mq.</u>
<u>- Rapporto massimo di copertura:</u>	<u>0,30 mq./mq.</u>
<u>- Altezza massima:</u>	<u>10 ml.</u>

La superficie coperta massima, destinabile alle attività complementari al servizio di distribuzione (esclusa quindi la copertura del solo impianto e dei collegamenti), non potrà superare i mq. 100.

L'eventuale alloggio per il titolare o il custode, potrà essere realizzato al primo piano con superficie lorda massima pari a mq. 100.

Tale alloggio dovrà avere garantiti i requisiti acustici passivi previsti per la Categoria A del D.P.C.M. 05.12.1997.

Nell'edificazione all'interno delle fasce di rispetto stradale dovranno essere rispettati i disposti del Codice della Strada.

Per quanto non precisato dal presente articolo, in ordine ai caratteri costruttivi e alle norme igienico-sanitarie, si dovrà fare riferimento alla disciplina del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene.

