

COMUNE DI CALVENZANO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aaaabbbbcccc = commi introdotti dalla Regione Lombardia con del. n°14661 del 17 ottobre 2003

~~Aaaabbbbcccc~~ = commi cassati dalla Regione Lombardia con del. n°14661 del 17 ottobre 2003

Aaaabbbbcccc = **commi introdotti con varianti adottate dal Consiglio Comunale**

~~Aaaabbbbcccc~~ = commi cassati con varianti adottate dal Consiglio Comunale

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

Il territorio di Calvenzano è disciplinato, per quanto riguarda le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, dal Piano Regolatore Generale in conformità alle previsioni delle singole zone urbanistiche definite dalle planimetrie di progetto e secondo le prescrizioni delle presenti norme.

In particolare il P.R.G. individua:

1. le modalità di intervento sulle aree edificate, edificabili e non e le destinazioni d'uso generali e specifiche, nonché le destinazioni vietate in ciascuna zona urbanistica;
2. la disciplina necessaria alla tutela e alla valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
3. la caratterizzazione quantitativa e i parametri edificatori delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
4. la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
5. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale al servizio della mobilità e le correlative aree destinate alla sosta e al parcheggio;
6. la disciplina normativa per l'attuazione del Piano.

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

Il P.R.G. si attua:

- a) mediante Piani Particolareggiati di esecuzione, il cui ordine di successione verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) mediante Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) mediante Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 865/71;
- d) mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- e) mediante Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli art. 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente P.R.G. o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art. 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457,
- f) mediante concessioni edilizie convenzionate per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, 3° comma della L.R. 51/1975 così come sostituito dall'art. 5 della L.R. n. 1/2001;
- g) mediante concessioni edilizie singole secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano Regolatore Generale la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- h) mediante autorizzazione edilizia nei casi previsti dalla vigente normativa di legge;
- i) mediante Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 2 - comma 60/62 della Legge 23.12.1996 n° 662 e all'art. 4 della L.R. n. 22/99 e successive modificazioni e integrazioni
- l) mediante l'utilizzazione della disciplina di cui all'art. 26 della Legge 47/85

Qualora le norme di P.R.G. prevedano l'obbligo del Piano Particolareggiato o di altro Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità alle prescrizioni di zona del P.R.G. nonché a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA .

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Particolareggiato, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo come previsto dall'art. 16 delle presenti Norme.

Sullo stesso il Comune si esprime entro 45 giorni, avendo assunto i pareri che ritiene opportuno.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto dalle rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al PRG.

ART. 3 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE

Le previsioni di Piano e le presenti Norme non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico, realizzate da Enti istituzionalmente competenti all'attuazione degli interventi.

La deroga è accordata dal Responsabile del Procedimento previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta del Presidente della Giunta Regionale, e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

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

1 - Superficie territoriale (St) -

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

2 - Superficie zonale (Sz) -

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme, anche se all'interno di tale area nella fase della pianificazione attuativa dovessero essere individuate superfici da destinarsi ad interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf) -

E' la superficie netta dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione (lotto).

Tale area è quella risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto previste dal P.R.G.

4 - Densità di fabbricazione -

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuita. Si esprime in mc./mq o in mq./mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie zonale.

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie fondiaria dello stesso.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc) -

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra l'area coperta e la superficie fondiaria del lotto.

6 - Superficie coperta (Sc)

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

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, fino alla sporgenza o superficie massima indicate dalle norme di zona.

7 - Distacco minimo dai confini (Dc) -

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti.

Essa è determinata dalla misura del raggio della circonferenza che ha come tangente il confine, e centro nel punto più esterno della linea di proiezione a terra della parete dell'edificio antistante il confine.

8 - Distacco minimo fra edifici (De) -

E' la distanza degli edifici fra loro, considerata in rapporto alle pareti che si fronteggiano.

Essa è misurata “a squadra” ed è determinata dalla misura del segmento più breve di retta che congiunge le linee di proiezione a terra delle pareti più esterne dei due edifici che si fronteggiano, tracciato perpendicolarmente ad una di esse.

9 - Distacco minimo dalle strade (Ds) -

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade (come da art. 2 del D.M. 01.04.68), inteso questo ultimo come linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

10 - Altezza degli edifici (H) -

Ai fini delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che viene calcolato così come previsto dai successivi artt. 6 e 7.

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le

superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo lineare non superi complessivamente il 25% dello sviluppo lineare della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Per piano di spiccatto si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 10 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 5 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE

A - Distanza tra edifici (De)

La distanza tra edifici viene valutata ogni qualvolta le pareti di due fabbricati si fronteggiano in tutto o in parte.

Sono fronteggianti le pareti di due fabbricati quando le rette di riferimento della loro proiezione a terra formano un angolo inferiore a 90°.

La proiezione a terra del perimetro più esterno dell'edificio, compresi eventuali volumi aggettanti, ed esclusi soltanto le gronde, i cornicioni, i balconi, le pensiline e altri sporti aperti che abbiano uno sbalzo non superiore ai ml. 2, determina le rette di riferimento delle singole pareti rispetto alle quali dovranno essere misurate le distanze

Nel caso in cui la proiezione a terra di una facciata abbia andamento non rettilineo, la retta di riferimento sarà individuata congiungendo i punti più esterni della linea di proiezione.

La distanza tra due pareti è determinata dalla misura del segmento più corto di retta perpendicolare congiungente le rette di riferimento delle pareti stesse (misurazione a squadra e non a raggio).

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968: per le varie zone omogenee, come qui riportato:

- 1] Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni o ricostruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;
- 2] Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate il nuovo edificio osserverà la sola distanza di 5 ml. dal confine;
- 3] Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate si osserva la sola distanza di 5 ml. dal confine.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio degli insediamenti si rispetteranno le sole distanze tra gli edifici indicate, in rapporto alla zona, dai precedenti punti 2 - 3.

B - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta di riferimento a terra di ciascuna parete ed è individuata dalla distanza tra ciascun punto della linea di riferimento e la linea di confine.

La misurazione dovrà essere effettuata “a raggio”.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà deve rispettare un minimo di ml. 5,00 salva la possibilità di costruzione a confine consentita dalle norme degli artt. 873 e segg. del Codice Civile.

Ove l'altezza del fabbricato sia superiore al ml. 10,00 la distanza dai confini è fissata in metà dell'altezza.

L'edificazione in confine di proprietà, o in comunione è consentita anche oltre le altezze ammesse dal Codice Civile purchè venga prodotta convenzione, registrata e trascritta, con il confinante.

Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate nei commi precedenti solo in presenza di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti, nel rispetto dei minimi previsti dal C.C.

In tal caso comunque le distanze tra edifici non sono derogabili.

Nel caso di realizzazione di box a confine, la cui altezza sia inferiore a ml. 2.50, non è richiesta la convenzione di cui al precedente comma, salvo i casi in cui si vengano a determinare vedute su fondo finitimo; la parete realizzata a confine non ha rilevanza agli effetti della determinazione delle distanze tra edifici.

C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, in rapporto alla retta di riferimento della proiezione a terra.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti in tutte le zone urbanistiche del P.R.G. vanno tuttavia tassativamente osservate, dai cigli stradali, le distanze minime di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 art. 9 comma 2°, fatto salvo quanto previsto dal 3° comma del citato articolo.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dai veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 Legge n° 765/1967 e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. si applicano le distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dal D.p.R. 26.04.93 n° 147 e successive integrazioni e modificazioni.

D - Deroghe

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

- a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;
- b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;
Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;
- c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.

ART. 6 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

A) Per le nuove costruzioni:

1 – Superficie residenziale computabile (S.r.c.).

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

Le scale esterne dovranno essere computate per ogni piano, in proiezione orizzontale.

Dal computo di cui al precedente comma sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di concessione:

a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;

b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;

c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);

d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei locali destinati all'attività);

e) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta della soletta di copertura misurata all'interno di ciascuna parete perimetrale non superiore a ml. 1,50 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3,30.

In ogni vano realizzato in detti sottotetti, le dimensioni delle aperture nelle murature esterne e nelle coperture, indipendentemente dal serramento previsto, dovranno essere tali da avere un rapporto aeroilluminante teorico complessivo non superiore ad 1/20.

f) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorchè chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;

g) le scale esterne ai piani rialzati.

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

2 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale computabile ammissibile e la superficie fondiaria o zonale del lotto. Si esprime in mq./mq.

Il rapporto di utilizzazione è definito "fondiario" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonale" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definite all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di P.R.G. e per i calcoli di Legge.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale computabile.

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

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

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

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume teorico di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,00.

5 - Balconi chiusi

Si intendono chiusi i balconi che abbiano lati circoscritti da pareti a distanza inferiore di ml. 0.70, dal lato del balcone e parapetto superiore a ml. 1,10.

6 - Altezze di interpiano

L'altezza di interpiano superiore a ml. 4,00 comporterà il calcolo doppio della corrispondente S.r.c.

B) Calcolo della S.r.c. negli interventi di recupero edilizio e urbanistico degli edifici esistenti

Negli interventi relativi a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente o in qualsiasi altro intervento di recupero la s.r.c. ammissibile nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura, compreso ogni spazio

interno a tale solido teorico di inviluppo, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi non venga ritenuto computabile.

**ART. 7 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE
PRODUTTIVE E NEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI**

1 - Altezza: è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fronte verticale del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccatto, come definito dall'art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri vari tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia, potrà rilasciare la relativa concessione edilizia solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

2 - Superficie utilizzabile: è la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

3 - Superficie utilizzata: la superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane che si configurano congiungendo in successione continua tutti i punti esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto escluse le superfici occupate da impianti di depurazione e smaltimento dei rifiuti.

Non vengono computate nella superficie utilizzata:

- le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture;
- gli scivoli fuori terra per l'accesso carrabile o pedonale al primo piano;
- le scale esterne;
- le gronde quando il loro sporto non superi la profondità di 1,50 ml. Qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità.

I manufatti di cui sopra vengono però computati per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

4 - Indice di sfruttamento: è il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

5 - Rapporto di impermeabilizzazione: è il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto

medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

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

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

7 - Superficie lorda di pavimento: è la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, e di pertinenza dell'attività, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

La superficie lorda di pavimento nelle zone D1 viene calcolata per la sola determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre nelle zone D3 e D4 la S.l.p. assume carattere di parametro urbanistico.

Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati oppure se localizzate in piani seminterrati. Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

8 – Determinazione dei parcheggi pertinenziali

Agli effetti dell'applicazione delle norme della Legge 122/89 si considera la volumetria teorica determinata dal prodotto della S.l.p. per un'altezza convenzionale di ml. 3.

ART. 8 - LOTTI LIBERI

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente la concessione edilizia che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione delle presenti norme nè dalla sua stessa proprietà se già edificata nè da aree contigue edificate, nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorchè su un solo mappale e purchè non siano "lotti funzionali" di edifici esistenti così come definiti dal successivo art. 9.

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

La presenza di eventuali lotti liberi nelle Zone A e nelle Zone di contenimento allo stato di fatto deve essere segnalata all'Amministrazione entro un anno dalla entrata in vigore della presente norma o potrà essere successivamente attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori sono considerati lotti liberi; tuttavia la S.r.c. potenziale di tali fabbricati sarà considerata nel calcolo della S.r.c. massima ammissibile.

ART. 9 - LOTTO FUNZIONALE

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

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

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso qualora le possibilità edificatorie di questo siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati del lotto funzionale in questione.

Nel caso di ville a schiera il lotto funzionale è il lotto complessivo utilizzato per la realizzazione, sia ai fini volumetrici che di superficie coperta complessiva, del complesso dei fabbricati uniti nella serie continua a schiera, secondo quanto rilevabile dalla concessione edilizia.

Nel caso di variazioni dell'indice di edificabilità rispetto all'indice originario il nuovo indice, se più favorevole, potrà comunque essere applicato.

Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto funzionale sarà considerato solo per gli interventi effettuati successivamente al 30 giugno 1985.

ART. 10 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

Il rilascio di concessioni edilizie è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento di una superficie fondiaria pari a quella necessaria per la realizzazione della superficie residenziale computabile, o alla superficie utilizzabile, o alla superficie lorda di pavimento oggetto della domanda di concessione sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

Detto atto sarà registrato a totale cura e spese del concessionario, e trascritto su richiesta del Comune.

Nel caso di edifici esistenti per i quali è consentibile un ulteriore ampliamento l'atto di asservimento dovrà comunque riguardare l'intera volumetria risultante al termine dell'intervento e quindi quella derivante dalla somma della volumetria esistente più quella di ampliamento.

L'atto di asservimento non preclude eventuali ulteriori possibilità edificatorie che dovessero determinarsi a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche più favorevoli.

ART. 11 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.

- 1) I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.
- 1/a) **Nelle zone di espansione, residenziali e produttive, sottoposte a pianificazione attuativa, tutte le aree e le opere pubbliche previste dal P.R.G. all'interno dei rispettivi perimetri e/o precisate nelle relative convenzioni sono, di norma, a carico delle proprietà private titolari dei piani attuativi compreso l'obbligo di cessione gratuita al Comune: Qualora risultino coinvolte aree e opere di proprietà e/o di competenza pubblica, il Comune sarà tenuto a gestire le fasi di esproprio e di progettazione esecutiva, fermo restando l'obbligo delle soprascritte proprietà ad accollarsi tutti gli oneri economici per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione di dette opere.**
- 1/b) **Nelle zone di espansione, residenziali, sottoposte a pianificazione attuativa, all'interno delle superfici fondiarie dovranno essere riservate e realizzate le seguenti aree esterne alle recinzioni in posizione di facile accessibilità:**
 - **a verde attrezzato, di uso pubblico, destinate a “gioco bambini”, nella proporzione di 3 mq./abitante teorico insediabile.**
 - **a parcheggio di uso pubblico, per autovetture, nella proporzione di 3 mq./abitante teorico insediabile.**
- 2) Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale e/o terziario, per questi dovrà essere prevista una superficie a parcheggio pari a quella prevista dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 e successive modificazioni e integrazioni.
Nel caso in cui tali destinazioni dovessero essere introdotte successivamente all'approvazione dei Piani Attuativi esse potranno essere attuate solo previa integrazione delle eventuali superfici a parcheggio necessarie per garantire la dotazione complessiva di parcheggi inerente l'insieme delle funzioni presenti nell'ambito soggetto a Piano Attuativo.
- 3) Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima di legge per parcheggi mentre, se non espressamente indicato dall'azzoneamento del Piano Regolatore Generale, tutte le altre aree a standards potranno essere monetizzate.
La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio, all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano.

- 4) Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista la quantità minima di aree destinate parcheggio. La rimanente quota di standards potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dall'azzonamento di Piano Regolatore Generale o non sia espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.

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

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano.

- 5) In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti i meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standards e delle aree per le urbanizzazioni.
- 6) In tutti i Piani esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno sia, attraverso la rete interna, delle varie strade al contorno tra di loro.

I costi di realizzazione della rete viaria di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superfici potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificativo le comparto

I rapporti di utilizzazione e gli indici di sfruttamento nelle zone soggette a Piani Attuativi sono da considerarsi zionali e quindi calcolati al netto delle superfici per standards individuate o localizzate nella tavola di azzonamento e

al lordo delle superfici a standards prescritte dalla presente norma se non localizzate o individuate.

ART. 12 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI

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

Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.

E' ammessa la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia oggettivamente dimostrata la non volontà degli altri proprietari a dar corso al Piano Attuativo.

In tal caso le modalità di presentazione saranno quelle previste dal Regolamento Edilizio.

In tal caso, qualora la superficie catastale dei terreni di proprietà dei proponenti costituisca almeno il 75% del totale delle aree inserite nel perimetro da assoggettare a Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 con conseguente redazione di Piano d'ufficio o provvede all'approvazione di un Piano Attuativo esteso alle sole aree oggetto di proposta in variante al perimetro previsto dal P.R.G. ai sensi degli artt. 6, 2° comma, e 2, 2° comma, lettera f), della L.R. n. 23/97.

ART. 13 - STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO - LINEE DI ARRETRAMENTO

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

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

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

Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo.

Esse saranno prevalentemente alberate e vi potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico, studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare.

Le linee di arretramento, sono indicate da apposito segno grafico nelle tavole del presente P.R.G., e individuano il limite massimo oltre il quale non possono essere realizzate costruzioni.

L'area compresa tra le linee di arretramento e la sede stradale è computabile ai fini edificatori dei lotti su cui essa insiste e può essere recintata.

Negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti che siano interessati da linee di arretramento sarà obbligatoria la formazione di passaggi pubblici porticati per la profondità minima indicata dalla linea di arretramento.

Tali passaggi saranno scomputati dalla s.r.c. e la corrispondente superficie potrà essere recuperata in ampliamento o sopralzo.

Nel caso di edifici che prospettino su strada l'Amministrazione potrà sempre imporre quanto previsto dal precedente 6° comma, ove ciò sia funzionale al miglioramento della sicurezza del transito pedonale.

Salvo diversa specificazione delle norme generali e di zona del P.R.G. i distacchi degli edifici dal ciglio stradale nelle zone urbanizzate o urbanizzabili di Piano sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 02.04.68 n° 1444.

All'esterno di tali zone valgono i disposti del D.M. 01.04.68 n° 1404.

ART. 14 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI

I parcheggi inerenti le costruzioni sono distinti in due diverse tipologie:

- a. i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, ai sensi delle disposizioni della Legge 122/89 e della L.R. n. 22/99 e successive integrazioni e modificazioni;
- b. i parcheggi inerenti gli standards, da individuarsi ai sensi e nelle quantità previste dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 e successive modificazioni e integrazioni.

I parcheggi di cui alla lettera a. del precedente comma sono ad uso privato; i parcheggi di cui alla lettera b. sono a destinazione pubblica o di uso pubblico.

I parcheggi ad uso privato, in tutte le zone residenziali di recupero e di completamento, nonché nel Centro Storico, sono obbligatori nella misura minima di un posto macchina asservito ad ogni unità abitativa. All'assolvimento di questo obbligo sono subordinati tutti gli interventi di ristrutturazione nonché le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla formazione di nuove unità abitative.

La quota parte dei parcheggi di cui alla lettera a. del primo comma, corrispondente alla volumetria delle superfici destinate ad attività terziarie o commerciali, deve di norma essere realizzata in superficie e in posizione di facile accessibilità dalle sedi viarie esterne. Nell'ambito della Concessione Edilizia il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre per le superfici a parcheggio di cui al presente comma specifiche localizzazioni e l'eventuale loro realizzazione all'esterno della recinzione degli spazi aperti dell'edificio.

I parcheggi pubblici sono localizzati sulla tavola di P.R.G. ovvero da questo sono previsti come operazioni aggregate all'interno dei Piani Attuativi.

In questo ultimo caso la loro superficie è fissata percentualmente rispetto alla superficie totale degli standards previsti nel P.A.

In materia di parcheggi pubblici o privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni delle leggi vigenti.

In corrispondenza delle superfici di parcheggio pubblico è sempre ammessa la possibilità di realizzare parcheggi privati nel sottosuolo in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ART. 15 – DESTINAZIONI D’USO VIETATE NELL’INTERO TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 1 della L.R. n. 1/2001 il P.R.G. individua per ciascuna zona omogenea e, all’interno di queste ove necessario, per ciascuna sottozona le destinazioni d’uso vietate.

Sono inoltre vietate in tutto il territorio comunale le destinazioni d’uso produttive relativamente all’insediamento delle seguenti attività in tutto il Territorio Comunale:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.

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.

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

**ART. 16 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE –
PROGETTO PRELIMINARE**

Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

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

- progettazione delle sagome,
- verifica dei profili e degli allineamenti,
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni,
- indicazione dei materiali,
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di concessione edilizia o entro 40 giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività.

Al fine di facilitare l'attività di progettazione in rapporto agli aspetti qualitativi del progetto il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o l'avente titolo può presentare istanza di parere preliminare, nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico oppure abbia rilevanza architettonica in rapporto con l'ambiente circostante.

Il progetto preliminare può essere presentato anche per la valutazione degli Organismi Comunali di più alternative planivolumetriche e in genere in tutte le situazioni di particolare complessità delle costruzioni.

Il progetto preliminare sarà finalizzato all'ottenimento di un parere sui caratteri planivolumetrici, sui rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, e sui caratteri architettonici e gli elementi di finitura esterna.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare nonché agli eventuali criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione del parere preliminare favorevole da parte della Commissione Edilizia costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di concessione o di autorizzazione, salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistiche.

In tal senso gli aspetti già oggetto di parere preliminare favorevole non verranno ulteriormente posti in discussione, se non per accertare la conformità del progetto alle eventuali indicazioni date o condizioni poste in sede di espressione del parere medesimo.

L'approvazione del progetto preliminare - urbanistico architettonico - non ha efficacia di Concessione edilizia.

ZONE RESIDENZIALI

ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO

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

Sono tuttavia ammessi edifici con destinazioni funzionali non residenziali nei seguenti casi:

- a) alberghi e ristoranti;
- b) teatri e cinematografi;
- c) sedi di attività assistenziali e culturali e di associazione.

Negli edifici a prevalente destinazione residenziale non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, salvo che siano previste da specifiche destinazioni di zona;
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività artigianali non di servizio allocate ai piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque che superino una s.l.p. complessiva di mq. 300.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio di pertinenza ai sensi del precedente art. 14.

ART. 18 - AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, e sprovvisti di autorimesse, ove queste non possano esser realizzate nel sottosuolo, si potranno realizzare autorimesse seminterrate o fuori terra alle condizioni di cui ai successivi commi.

La superficie netta delle autorimesse non potrà essere superiore a mq. 18 per ogni unità abitativa o per ogni 300 mc. di costruzione o frazione di essi.

È consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra con altezza massima in gronda di mt. 2,50 e al colmo di mt. 3, e purchè accorpate tra loro.

Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine, ma non potranno interessare le fasce di arretramento obbligatorie degli edifici dalle strade.

Nel caso di costruzioni a confine di lotti sul cui confine esistono autorimesse, fabbricati o muri, la costruzione delle autorimesse deve essere di norma realizzata in aderenza ai fabbricati o ai muri esistenti, salvo comprovata impossibilità.

Le autorimesse seminterrate potranno avere altezza massima fuori terra non superiore a 1,50 mt., compreso il manto erboso.

Le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura delle autorimesse interrate o seminterrate dovranno consentire la formazione di sovrastanti tappeti erbosi o essere predisposte per la realizzazione di un'adeguata pavimentazione.

Le autorimesse interrate potranno essere realizzate anche nelle aree comprese tra il confine del lotto e eventuali linee di arretramento; non potranno essere realizzate in corrispondenza di fasce di rispetto stradale.

Nel caso di edifici dotati di un numero di autorimesse inferiore ad una ogni unità abitativa, potranno essere realizzate, ai sensi della presente norma, le autorimesse aggiuntive necessarie a raggiungere la dotazione minima di cui al precedente comma.

I cancelli carrali dovranno avere apertura automatica con telecomando; in caso contrario i cancelli medesimi dovranno essere arretrati di almeno mt. 4,00 dal filo del marciapiede.

Per le autorimesse completamente interrate valgono i disposti della Legge 122/89.

ART. 19 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Le baracche, tettoie o altri manufatti di cantiere dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o licenza d'uso.

Sono consentite le costruzioni decorative e accessorie dei giardini quali i gazebo, i berceaux ecc. purchè non siano realizzati con tamponamenti laterali in muratura e comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti.

Tali costruzioni non potranno comunque superare complessivamente il 5% di superficie coperta rispetto all'area libera dalle costruzioni.

Le caratteristiche tecniche e le dimensioni massime assolute di tali manufatti saranno individuate dal Regolamento Edilizio.

Le costruzioni stesse dovranno comunque sempre essere oggetto di autorizzazione edilizia.

ART. 20 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

Al fine di riqualificare gli spazi urbani aperti che costituiscono elemento fondamentale della qualità percettiva dell'ambiente urbano, il Regolamento Edilizio definirà le norme di intervento sugli spazi urbani pubblici e sugli spazi privati che fronteggiano aree pubbliche e che necessitano di riqualificazione.

Gli spazi pubblici saranno oggetto di interventi da parte della Pubblica Amministrazione da attuarsi attraverso la predisposizione di uno specifico progetto di opera pubblica.

Gli interventi su spazi di proprietà privata costituiscono operazioni di pertinenza dell'edificazione.

In tal senso qualsiasi intervento sugli edifici esistenti ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, quando esteso alla globalità dell'edificio, potrà essere autorizzato solo se congiuntamente a questo venga prevista la riqualificazione dello spazio aperto di pertinenza.

Sono da considerarsi operazioni di pertinenza solidali con quelle dello spazio urbano aperto privato, anche gli interventi di riqualificazione delle facciate degli edifici che su tali spazi prospettano.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico piano di riqualificazione degli spazi urbani aperti ad integrazione del Regolamento Edilizio, nel quale saranno individuati le operazioni ed i caratteri essenziali degli interventi sugli spazi urbani aperti e sui prospetti degli edifici su di essi insistenti e le provvidenze per l' incentivazione degli interventi da parte dei privati.

ART. 21 - ZONA OMOGENEA A - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

Tale zona è indicata nella tavola di Piano ed è individuata come Zona di Recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457 e in essa trovano applicazione i contenuti e le prescrizioni di intervento del Piano Particolareggiato di Recupero vigente.

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

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie e degli organismi edilizi;
- 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.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni - senza incrementi di densità fondiaria o di altezza - purchè non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche originarie dei paramenti esterni e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura, e delle gronde e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e del contesto urbano antico.

Soluzioni architettoniche innovative sono ammissibili solo se previste all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero.

Negli interventi di recupero del patrimonio esistente ad eccezione delle demolizioni e ricostruzioni ammesse non potranno essere modificate le preesistenti altezze di colmo e di gronda.

Agli effetti dell'applicabilità delle deroghe di cui all'art. 1 del Titolo terzo del Regolamento Locale di Igiene è sempre ammesso mantenere le altezze di interpiano degli edifici esistenti, salvo che nelle operazioni di rinnovo edilizio ammesse dal P.P.R.

Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle del contesto urbano di antica formazione e comunque che comportino

interventi di ristrutturazione anche interna che non siano ammessi dal P.P.R. vigente.

Le trasformazioni o ricostruzioni aventi rilevanza urbanistica saranno ammesse solo se previste dal Piano Particolareggiato di Recupero o da sue varianti, approvate ai sensi di Legge

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 17.08.1942 n° 1150, scaduto il vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, restano comunque ferme operanti e prescrittive le previsioni di intervento sugli edifici indicati dal P.P.R., fino alla approvazione di un nuovo strumento attuativo.

Alla scadenza del Piano Particolareggiato vigente l'Amministrazione si doterà comunque di un nuovo Piano Particolareggiato di Recupero.

ART. 22 - ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1

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

Queste zone sono dichiarate Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/78.

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

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 8, non potrà essere superata la superficie residenziale computabile prevista dalle indicazioni del successivo comma ~~16~~ **14**, indipendentemente dal Rapporto di Copertura.

L'altezza massima degli edifici è individuata per ciascun isolato o zona perimetrata dal P.R.G. nelle tabelle del Piano Operativo.

Il rapporto di copertura potrà raggiungere il 40% della superficie fondiaria.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; le distanze dai confini dovranno essere di ml. 5 o metà dell'altezza se l'edificio supera i 10 ml. di altezza, salvo diversi e dimostrati accordi tra i confinanti e comunque nel rispetto del Codice Civile.

E' inoltre ammessa la costruzione a confine, nel rispetto dei diritti dei terzi confinanti.

In ogni caso dovranno comunque essere rispettate le distanze tra edifici di cui al D.M. 1444/68.

Le distanze tra i fabbricati e dai confini potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero.

Sono ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti verso i fronti stradali purchè in conformità alle norme del Codice della Strada.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale computabile da contenersi nei seguenti limiti:

$$a = \frac{S.f.^2}{S.r.c.} \times 0,05$$

S.r.c.

dove:

S.f. = Superficie fondaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale computabile teorica espressa in mq.,
calcolata con le modalità di cui al precedente art. 6 - punto B).

a = Superficie dell'ampliamento

E' comunque previsto il seguente limite di S.r.c. complessiva (esistente + ampliamento): S.r.c. totale = 0,5 mq./mq. della superficie fondiaria del lotto sul quale sorge l'edificio

La S.r.c. esistente è computata tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti sul medesimo lotto ivi compresi gli accessori.

I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori sono considerati lotti liberi.

~~Se dalla applicazione delle formule per il calcolo dell'ampliamento degli edifici esistenti non dovesse risultare alcuna possibilità edificatoria aggiuntiva, sarà consentito un ampliamento una tantum della S.r.c. pari al 15% della superficie scoperta del lotto di pertinenza, o del lotto funzionale, così come definito dal precedente art. 9, salvo che la S.r.c. esistente o teorica sia già superiore a 0,75 mq./mq. della Superficie fondiaria del lotto.~~

~~Le quantità volumetriche derivanti dall'applicazione delle possibilità edificatorie aggiuntive di cui ai precedenti commi potranno essere realizzate anche con volumi autonomi nell'ambito del medesimo lotto.~~

**ART. 23 - ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO CON
IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B2**

Sono definite come Zone di recupero ai sensi e per gli effetti della Legge 457/78 e sono individuate nella planimetria di P.R.G. con apposito segno grafico.

In queste zone valgono le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art.22 è tuttavia prevista la conservazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e della tipologia edilizia prevalente.

L'impianto urbanistico complessivo e la tipologia edilizia prevalente dell'area potranno essere modificati solo in seguito alla approvazione di un Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intera area oggetto di trasformazione, ferme restando le possibilità edificatorie di competenza di ciascun lotto esistente che potranno tuttavia essere ridistribuite, anche con accorpamenti, in funzione del progetto urbanistico di recupero

**ART. 24 – UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI
RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI**

~~Ai sensi e per gli effetti delle L.R. n. 15/96 e n. 22/99 nelle zone residenziali è sempre consentito l'utilizzo a fini abitativi dei sottotetti esistenti al momento dell'adozione del presente piano anche se l'applicazione degli indici e delle possibilità edificatorie previste per la zona non consentirebbe l'utilizzazione dell'intera superficie del sottotetto in quanto la stessa verrebbe a superare la S.r.e. massima ammessa per la zona urbanistica in cui si trovano i fabbricati e anche con eventuali sopralti delle murature perimetrali purchè rimangano entro il limite di altezza di zona e non superino le altezze interne minime previste per il rilascio dell'abitabilità.~~

Ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 12/2005 art. 63 e 64, nelle zone residenziali, nel rispetto degli indici di edificabilità vigenti e delle altezze massime di zona, e con l'obbligo di adeguamento delle opere di urbanizzazione, è consentito l'utilizzo abitativo dei sottotetti, anche con modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, con le seguenti prescrizioni:

- **si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.**
- **deve essere assicurata per ogni vano abitabile un'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata escludendo in pianta ed in volume la parte di sottotetto avente altezza inferiore a m.1,50;**
- **per il volume abitabile, calcolato come al punto precedente, deve essere garantito un rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/8 della superficie utile di ciascun vano;**
- **al fine di garantire detti requisiti di aeroilluminazione possono essere realizzate finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, coordinati con l'architettura dell'edificio esistente;**
- **l'accesso ai sottotetti in questione non potrà essere realizzato per mezzo di scale esterne.**

Nelle zone A l'utilizzazione dei sottotetti non potrà avvenire con aumento delle altezze degli edifici esistenti.

~~Sono esclusi dall'applicazione della presente norma i sottotetti non praticabili con semplice funzione della "camera d'aria", intendendosi per tali quelli nei quali la media ponderale delle altezze interne risulti inferiore a ml. 0,90, o che abbiano un'altezza media all'imposta interna delle murature perimetrali inferiore a ml. 0,50., nonché i sottotetti costituiti con muricci e tavelle in funzione esclusivamente strutturale.~~

~~Il regolamento edilizio definirà i caratteri e le dimensioni degli abbaini e delle finestrate per l'adeguamento ai requisiti di aeroilluminazione.~~

~~L'accesso ai sottotetti che usufruiscono delle possibilità aggiuntive di utilizzazione, previste dal 1° comma della presente norma, non potrà essere realizzato per mezzo di scale esterne.~~

ART. 25 - ZONE DI COMPLETAMENTO B3

Le zone di completamento sono individuate nella tavola di azionamento con apposito segno grafico e specifico simbolo.

I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione in volumi autonomi, salvo quanto previsto al precedente art. 17.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione fondiario: 0,4 mq./mq. .
- Rapporto di copertura fondiario: 25%
- Altezza massima: ml. 8
- Distanze dai confini: 5 mt. o la metà dell'edificio più alto.

~~Per gli edifici che saranno realizzati in corrispondenza dei fronti delle strade pubbliche è consentita, in aggiunta alla S.r.c. di cui ai precedenti commi, la realizzazione a piano terra di un'ulteriore quota di superficie residenziale computabile, pari a 0,25 mq./mq. della superficie fondiaria, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di spazi per attività commerciali, terziarie e direzionali e relativi spazi di pertinenza.~~

~~Tale superficie non potrà essere destinata a nessun altro uso, né essere oggetto, successivamente al rilascio dell'abitabilità, di modifiche di destinazione, quand'anche senza opere.~~

ART. 26 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B4

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

Tali zone sono dichiarate Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di un Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrata.

In assenza dello strumento attuativo potranno essere effettuati sui singoli edifici gli interventi previsti dall'art. 31 lettere a, b, c della Legge 457/78 e la ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne ai fabbricati, con il mantenimento delle destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici da intendersi come le destinazioni “principali” indicate all'art. 2 della legge 9/05/1992 n. 9

Per gli interventi di cui al precedente comma sono anche ammessi modesti interventi di modifica delle facciate, quali “spostamento e modifica delle dimensioni di porte e finestre, modifica della geometria e pendenza del tetto, realizzazione di nuovi balconi, chiusura di portici e/o loggiati, ecc”.

Poichè gli standards relativi al volume già esistente sono reperiti nell'ambito delle aree di standard all'interno del Progetto di Piano Regolatore Generale, i Piani di Recupero o i Piani Particolareggiati dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti solo gli standards relativi al volume che viene realizzato in supero rispetto al volume esistente, nonchè le quantità di parcheggio necessarie a soddisfare le esigenze di standards dell'intera volumetria esistente nel comparto; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

I parametri edilizi sono i seguenti:

- Rapporto di utilizzazione: 0,60 mq./mq. (zonale), salvo presenza di quantità volumetriche superiori, che si confermano.

- Rapporto di copertura: 40%.

L'altezza massima degli edifici sarà determinata dal Piano Attuativo

Sono confermate le distanze e i distacchi di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre, nel caso di intervento complessivo, tali indicazioni verranno definite nell'ambito dei singoli Piani Attuativi.

ART. 27 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C

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

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici, salvo diverse indicazioni contenute in apposito cartiglio sul Piano Operativo;

ZONA C1 - Rapporto di utilizzazione: 0,30 mq./mq.
- Altezza massima: ml. 7,50
- Rapporto di copertura: 25%

ZONA C2 - Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq./mq. (zonale)
- Altezza massima: ml. 7,50
- Rapporto di copertura: 20%

- I distacchi e le distanze saranno individuati dai Piani Attuativi

ART. 28 - VERDE PRIVATO

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

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente in ordine ai caratteri e all'impianto del verde.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 457/78 ed in essi saranno ammesse destinazioni residenziali e terziarie, escluse le attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal P.R.G., nel qual caso gli edifici non potranno essere oggetto di demolizione né di ristrutturazione globale.

Ove sia ammessa la demolizione l'ubicazione del nuovo fabbricato dovrà essere di norma quella del fabbricato demolito: sono ammesse variazioni purchè non interferiscano con l'impianto arboreo d'alto fusto esistente.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta, salva la possibilità di piccoli ampliamenti "una tantum" e in aderenza, in misura massima del 10% della superficie coperta, con altezza massima pari a quella del fronte cui l'ampliamento aderisce.

Gli ampliamenti di cui al precedente comma dovranno essere realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti

Gli ampliamenti potranno infine essere realizzati anche con eventuali volumi autonomi, in tal caso essi dovranno avere altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportassero la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto in buono stato di conservazione eccezion fatta per gli alberi da frutto.

Ulteriori specifiche prescrizioni verranno dettate dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento del Verde Urbano.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 29 - CARATTERI

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

- Zone per insediamenti produttivi;
- Complessi produttivi esistenti.

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

Le "Zone per insediamenti produttivi" si dividono in:

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

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

I "Complessi produttivi esistenti" si dividono in:

- confermati;
- non confermati temporaneamente compatibili.

ART. 30 - DESTINAZIONI NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono previsti impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi complementari. Queste ultime non potranno superare il 20% della S.l.p. e comunque una S.r.c. superiore a mq. 500 complessivi anche se ripartiti in più unità immobiliari.

È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di un alloggio di superficie fino a 100 mq.

Nelle stesse zone sono consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio, anche integrati con spazi per uffici commerciali e per la distribuzione e il ritiro delle merci.

Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci.

Sono inoltre ammessi edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono ammessi spazi di vendita al dettaglio all'interno degli insediamenti produttivi, per attività connesse e complementari a questi ultimi e comunque con S.l.p. non superiore al 20% della S.l.p. complessiva esistente e/o oggetto di Concessione Edilizia.

Sono ammessi gli esercizi pubblici per la distribuzione e vendita di cibi e bevande.

Sono esclusi:

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con i caratteri dimensionali delle attività di vicinato sia con i caratteri della media e grande distribuzione, così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.
- Gli alberghi, i motel.
- Le attività di allevamento industriale.

Per tutti gli edifici nelle zone produttive non sono consentiti in ogni caso gli scarichi diretti nelle fognature senza preventiva depurazione da definirsi caso per caso in sede di Commissione Edilizia, secondo le prescrizioni del Servizio n° 1 dell'USSL, in relazione alla natura e alla composizione degli scarichi stessi secondo le norme legislative vigenti.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque

meteoriche e delle acque di rifiuto. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione salvo si tratti di interventi sulle coperture.

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

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Concessione Edilizia.

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

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

Al di fuori delle zone per insediamenti produttivi non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi salvo quanto previsto per le zone residenziali dall'art. 17.

ART. 31 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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 sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda, dovrà essere presentata dal proprietario o dal richiedente la concessione edilizia e dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

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

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

- a - Il Sindaco o l'Assessore delegato;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto del settore industriale considerato;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ARPA;
- e – il Responsabile del Servizio o il Responsabile del Procedimento, senza diritto di voto, in funzione di segretario.

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

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

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e/o di magazzinaggio con più di 3 mezzi pesanti e/o con s.l.p. superiore a mq. 500;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- attività di trattamento di rifiuti speciali e/o pericolosi e di lavaggio e pulitura in forma industriale di contenitori di sostanze chimiche e oli di qualsiasi tipo;
- attività di stoccaggio e trattamento di inerti e di produzione di calcestruzzo;
- attività di lucidatura e pulitura metalli;
- attività che prevedano nel ciclo produttivo l'uso di mercurio;
- industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- attività nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale (es. carrozzeria, verniciatura mobili, ecc.);
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.

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

Nel caso di richieste di Concessione o di licenza d'uso per attività non previste dal presente articolo e che possano per caratteristiche peculiari dei tipi di lavorazione o per caratteri insediativi comportare possibili problematiche di tipo urbanistico, ambientale e/o paesistico il Sindaco potrà chiedere al Responsabile del Procedimento che la pratica venga sottoposta a valutazione di compatibilità urbanistica al fine di individuare eventuali prescrizioni da inserire nella Concessione Edilizia per garantire il raggiungimento di un'adeguata compatibilità.

ART. 32 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI B5

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

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

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

- Altezza: non superiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto esclusi i camini e i silos, qualora tale altezza sia già superiore a quella prevista per le zone B6;

Nel caso di ricostruzione, ampliamento o sopralzo è possibile modificare l'altezza del fabbricato assumendo i parametri della zona B7, ove maggiori dell'esistente.

- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%;

- Distacchi e distanze: vedi art. 5.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78 sui volumi esistenti che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'art. 30, ivi comprese le destinazioni complementari.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le zone di completamento di cui all'art. 34 è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice, anche con eventuali interventi di edificazione di corpi di fabbrica autonomi.

Qualora l'indice di sfruttamento di cui all'art. 34, sia già stato raggiunto o superato alla data di adozione della presente norma, o la superficie utilizzata sia già superiore al 90% di quella ammissibile ai sensi del precedente comma è comunque consentito un ampliamento un tantum pari al 10% dell'esistente.

Le altezze dei nuovi corpi di fabbrica non potranno superare quella del fabbricato esistente più alto, al netto delle sovrastrutture e volumi tecnici.

I Complessi produttivi di cui al presente articolo qualora siano posti a distanza inferiore a 100 metri da insediamenti residenziali potranno essere oggetto degli interventi di cui ai precedenti commi solo a seguito di superamento della valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 31.

**ART. 33 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI
TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI**

Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione di zona nonché quelli elencati al 2° comma dell'art. 15 sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili.

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

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

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

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

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

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

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

Sono ammessi ampliamenti planimetrici in misura non superiore al 5% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del P.R.G *esclusivamente per adeguamenti tecnologici finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e di sicurezza.*

~~Al progetto di ristrutturazione, nel caso di ristrutturazione che interessi più del 50% di superficie, o di ampliamento, se superiore a 100 mq. di S.l.p., dovrà essere allegato, in funzione degli intendimenti dell'azienda, uno dei seguenti documenti:~~

~~— atto d'obbligo unilaterale con lo specifico impegno dell'azienda a non richiedere alcun tipo di indennizzo dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi o per quant'altro economicamente derivasse dall'aver effettuato l'intervento nel caso in cui l'Amministrazione dovesse assumere~~

~~successive determinazioni urbanistiche di modifica di destinazione dell'area con l'adozione di Varianti al P.R.G.;~~
~~— richiesta di ammissione al giudizio di compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 31: in questo caso il superamento del giudizio di compatibilità urbanistica costituirà conferma del complesso con la conseguente applicabilità della Normativa della zona urbanistica produttiva nella quale il complesso è inserito o nel caso in cui esso sia in zona a destinazione non produttiva con l'applicabilità della norma del precedente art. 32.~~

Le attività produttive presenti, qualora inserite in ambiti a diversa destinazione di zona, non potranno di norma essere modificate o sostituite.

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

Le attività produttive di modesta entità presenti all'interno dei volumi edilizi residenziali esistenti e conformi alle indicazioni dell'art. 18 non sono soggette alle norme del presente articolo ma alle indicazioni del medesimo art. 18 inerente le destinazioni ammesse nelle zone residenziali.

ART. 34 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO
B6

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

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- Altezza: ml. 10; maggiori altezze potranno essere autorizzate dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, nel caso di comprovate necessità attinenti il tipo di lavorazioni.
- Indice di sfruttamento: 0,5 mq./mq.
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85% (per le aree già edificate: 90%. Nel caso di rapporto già superiore, questo viene confermato);
- Distacchi e distanze: vedi art. 5.

~~Qualora gli insediamenti produttivi già presenti risultino avere, alla data di adozione della presente norma, dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'indice di sfruttamento di cui sopra o superiori al 90% dell'indice di sfruttamento stesso sarà consentito un ampliamento una tantum nella misura massima del 20%.~~

Nel caso di insediamenti già esistenti l'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

ART. 35 - AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA B7

Gli ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica B7 sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati.

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

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

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

Gli interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti dei volumi esistenti saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

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

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza: nei limiti dell'altezza media degli edifici esistenti nell'immediato intorno verificato in un raggio di 50 ml. dai confini di proprietà, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica i cui è previsto l'ampliamento, se superiori all'altezza precedentemente indicata. È sempre ammessa un'altezza fin a ml. 8.
- Indice di sfruttamento: 0,5
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%.
- Distacchi e distanze: vedi art. 5.

Tali parametri potranno essere derogati solo nel caso di completamento di interventi previsti da Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del P.R.G. e a condizione che siano stati pienamente soddisfatti gli obblighi previsti dalle relative convenzioni in ordine alla realizzazione degli interventi di interesse e di uso pubblico e alla cessione e/o monetizzazione degli standard urbanistici.

~~Ove l'indice di sfruttamento sia già stato raggiunto al momento dell'adozione del P.R.G. sono ammessi ampliamenti planimetrici una tantum in misura non superiore al 10% della superficie già utilizzata (s.u.).~~

Qualora l'indice di sfruttamento di cui al precedente comma 7s ia già stato raggiunto o superato alla data di adozione della presente norma, o la superficie utilizzata sia già superiore al 90% di quella ammissibile ai sensi del precedente comma è comunque consentito un ampliamento una tantum pari al 10% dell'esistente.

Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni che saranno date in sede di valutazione di compatibilità urbanistica.

Nell'ambito dell'insediamento produttivo relativo al P.L. "Masnadora" è possibile realizzare, sul lotto contrassegnato con specifico simbolo grafico una struttura alberghiera con i seguenti indici:

Sc: 0,4 mq./mq.

Altezza : ml 9,50

ART. 36 - COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B8

I complessi soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, con destinazioni d'uso a fini terziario-direzionali, sono individuati nella planimetria di P.R.G. con apposito segno grafico.

Sono confermate di massima l'attuale consistenza planivolumetrica, l'impianto urbanistico esistente e le attuali destinazioni d'uso se produttive.

Per tali insediamenti sono ammesse ai soli fini del mantenimento delle attività produttive esistenti le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, anche con ampliamenti della superficie utilizzata fino ad un massimo del 15% di quella esistente all'atto di adozione del P.R.G.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia le sole destinazioni previste sono quelle di carattere produttivo e quelle di carattere commerciale all'ingrosso con esclusione delle attività di media e grande distribuzione al pubblico. Sono ammessi gli uffici di pertinenza delle singole attività.

E' inoltre ammessa la presenza di destinazioni residenziali, funzionali delle attività produttive e/o commerciali nella misura massima di due alloggi per ciascuna attività con una superficie comunque non superiore complessivamente a mq. 350 per ogni attività insediabile.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono confermati i volumi, le altezze e le superfici coperte esistenti all'atto di adozione del Piano salvo quanto previsto dal precedente comma ~~3°~~ 2°.

I complessi di cui alla presente norma possono essere oggetto di operazioni di ristrutturazione urbanistica, con cambiamento di destinazione d'uso secondo quanto indicato al 1° comma, con esclusione delle destinazioni residenziali salvo quanto previsto dal precedente comma 5°.

~~In tal caso le destinazioni ammesse, oltre alle destinazioni produttive esistenti che si intendano mantenere, sono quelle previste al comma 4° del successivo art. 41.~~

Gli indici di edificabilità saranno i seguenti:

- Superficie coperta: max 40%
- Slp max: 1 mq./mq.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di insediamenti terziario-direzionali anche con quote di residenza, purchè quest'ultima non superi il 20% della volumetria ammessa dovranno essere

oggetto di riprogettazione unitaria estesa all'intera area, contrassegnata da campitura uniforme nella tavola di azzonamento.

Essi saranno ammissibili solo previa approvazione di un Piano Attuativo.

Le convenzioni per gli interventi di cui sopra dovranno avere i seguenti contenuti:

- definizione identificata in rapporto alle planimetrie di progetto delle singole destinazioni d'uso ammissibili all'interno dei volumi esistenti e/o oggetto di ristrutturazione urbanistica;
- definizione degli spazi pubblici e di uso pubblico, modalità di gestione di questi ultimi e modalità per la cessazione di quelli da rendere pubblici;
- caratteri e modalità degli interventi ai fini del superamento dell'impatto ambientale e provvidenze per la tutela ecologica;
- tempi e modalità per la realizzazione o il completamento delle infrastrutture e degli impianti di interesse generale.

Gli standards inerenti la volumetria residenziale nonché quelli per le superfici terziarie e direzionali dovranno essere completamente soddisfatti all'interno dell'area e resi ad uso pubblico previa realizzazione delle inerenti opere.

ART. 37 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1

Gli insediamenti previsti per queste zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo esteso unitariamente all'intera zona.

Le strade interne al perimetro del Piano Attuativo dovranno essere considerate nel progetto e saranno a carico degli interventi in quota proporzionale alle possibilità edificatorie.

Il Piano Attuativo quindi dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro del Piano.

Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai caratteri architettonici per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro nonché prevedere piantumazioni all'interno dell'area di Piano.

I parametri di edificazione sono:

- altezza: ml. 10,00
- indice di sfruttamento massimo: 40% zonale
- rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 80%
- distacchi e distanze: vedi art. 5.

ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE

ART. 38 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 - INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA

Le aree classificate dal P.R.G. come Zona Omogenea E1, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Concessione Edilizia, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 07.06.1980 n° 93.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell’attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove costruzioni di cui al punto b) - stalle - di norma devono essere poste alla distanza di ml. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, artigianale, scolastica e di interesse comune anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del P.R.G.) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Per l'accertamento dell'ammissibilità degli interventi previsti dal presente articolo, la Commissione Edilizia dovrà acquisire preventivamente il parere della "Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura", se costituita.

Le concessioni per nuove costruzioni, ove richiesto dalla legge, potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 3 comma 1 della Legge Regionale 07.06.1980 n° 93.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della legge 28.02.1985 n° 47.

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

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

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

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
- volume massimo ammissibile: mc. 800;
- altezza: ml. 7,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

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

Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di
specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti suini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o concessione edilizia in conformità al disposto dell'art.2 comma 6 della LR 93/80, ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

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

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del P.R.G. ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'art. 9 lettere c, d, e della Legge n° 10/77 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

Il P.R.G. inoltre individua gli ambiti interni alle zone urbanizzate o da urbanizzare che sono interessate dalla presenza di attrezzature e strutture al servizio di attività agricole in essere, individuandole come "Insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola".

Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto sia per quanto concerne la consistenza volumetrica, sia per quanto concerne la destinazione d'uso al servizio dell'agricoltura.

Per tali insediamenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della Legge 457/78 e modesti ampliamenti delle sole strutture al servizio dell'agricoltura in misura non superiore al 10% della superficie coperta esistente e con altezze non superiori a quelle dei corpi di fabbrica che si ampliano.

Qualora tali edifici venissero dismessi dall'attività agricola le nuove possibilità di destinazione urbanistica saranno determinate da specifica variante al P.R.G. da adottarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 e 3 della L.R. n° 23/97.

Il P.R.G. individua un'area per attività di allevamento speciali relativa all'insediamento di un canile esistente.

Tale insediamento è confermato e per esso si applicano gli indici di edificabilità di cui al comma 14 e seguenti del presente articolo ridotti del 50%

ART. 39 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E2

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

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

Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione Edilizia integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, Perito Agrario regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

Le "rotazioni agrarie" non rientrano nel caso previsto dal precedente comma.

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

Sono ammesse per tutte le attività agricole, anche se condotte in forma non imprenditoriale, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a ~~mq. 5,00~~ **mq. 7,50**.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

Le medesime costruzioni, ma con altezza limitata a ml. 2,5, potranno essere realizzate anche a servizio degli orti urbani all'interno delle zone residenziali.

Altezze e superfici coperte in misura superiore a quelle indicate al precedente comma saranno ammissibili - nei limiti previsti dalla Legge Regionale n° 93/1980 - solo ed esclusivamente per le attività agricole condotte in forma imprenditoriale singola o d'impresa.

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

Nell'ambito di tale valutazione potrà essere imposta una diversa ubicazione dei nuovi fabbricati richiesti.

Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al terzo comma dell'art. 17 delle presenti norme.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di concessione con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

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

Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui ai punti a, b, c della Legge 457/78 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Il P.R.G. individua alcune aree di salvaguardia ambientale con l'indicazione di “aree boscate di nuovo impianto”.

Tali aree sono disciplinate dalle norme dei precedenti commi e dell'Amministrazione Comunale .

Per esse è prevista la possibilità di interventi di creazione di boschi produttivi connessi con l'attività agricole e funzionali alla creazione di barriere ecologico-paesistiche rispetto alle infrastrutture previste nelle aree a monte del confine comunale.

ART. 40 - ZONE DI RISPETTO E LINEE DI VISUALE

Il P.R.G. prevede zone di rispetto a varia finalità.

Le relative aree non sono computabili ai fini edificativi, salvo specifiche previsioni delle singole norme.

Solo nelle zone di rispetto cimiteriale è ammessa la costruzione di piccoli chioschi per la vendita di articoli per le onoranze dei defunti con superficie coperta massima di mq. 20,00 e altezza massima di ml. 3,00.

Detti chioschi potranno essere posizionati all'interno delle aree di cui sopra solo a fronte di un progetto di iniziativa pubblica di utilizzazione delle aree di rispetto cimiteriale nel quale dovranno essere indicati il numero e le posizioni per la collocazione dei manufatti stessi.

Nelle zone di rispetto lungo le strade di cui al precedente art. 14, sono ammesse solo le costruzioni per attività a servizio del traffico, debitamente autorizzate dall'Ente proprietario della strada e con le cautele necessarie per la massima sicurezza del traffico.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione, anche in precario; in attesa che si realizzino le arterie previste, le aree vincolate possono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; eventuali recinzioni di tipo leggero (paletti rete o lamiera stirata) possono essere autorizzate in precario.

Lungo le arterie di grande traffico, l'Amministrazione Comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà latitanti, nonchè fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, il Comune può vietare, se del caso, ogni accesso alle proprietà private, purchè questo venga altrimenti assicurato.

Gli edifici esistenti nelle zone di rispetto potranno essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a, b, c e d di cui all'art. 31 della Legge 457/78, senza incrementi di volumetrie e di altezze.

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 41 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO

Sono compresi in tali zone:

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

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 2) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 05.08.78 n° 457.
- 3) Le aree per l'istruzione primaria fanno riferimento alle attrezzature esistenti.

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

- 4) Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'art. 22 comma 1° lettera b della Legge Regionale 15.04.75 n° 51, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica

Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 05.08.78 n° 457, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1 dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

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

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

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 46 sono:

- volume totale : mc. 300 (Slp = 100 mq.)
- Sup. cop. max : mq. 100
- H max : ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

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

I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità

di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dalla Legge 60/61 - 1977.

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

7) Le aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75 in ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota di verde pubblico e la quantità minima di parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.

8) Il P.R.G. prevede inoltre immobili ed aree private di interesse pubblico a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 31 della L. 457/78 purchè compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.

Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma 2° del punto 4 del presente articolo.

Eventuali modifiche per destinazioni non previste dal presente articolo e aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante di P.R.G.

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

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

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

10) Il P.R.G. individua con specifica campitura grafica due aree per attrezzature tecnologiche speciali relative alla conferma della piazzola ecologica e alla previsione di un'area per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni.

Questi ultimi sono specificamente disciplinati dalle norme del successivo art. 45.

Gli interventi sull'area ecologica saranno oggetto di progettazione esecutiva da parte dell'Amministrazione Comunale ed in tale sede saranno definiti, in funzione delle specifiche necessità dell'attrezzatura i relativi parametri edificatori.

ART. 42 - PARCHI PUBBLICI E AREE DI VERDE PUBBLICO

Il P.R.G. indica l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.

La destinazione delle aree è pubblica, o di uso pubblico e fa riferimento alle indicazioni di cui ~~all'art. 47 punto 5~~ **all'art. 41 comma 2 punto 5** delle presenti norme.

La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.

Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro.

Nel caso di interventi privati in Convenzione i parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale, anche nel caso di interventi privati in convenzione. In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.

Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.

Nel sottosuolo delle aree pubbliche potranno essere realizzati spazi di parcheggio anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale a condizione che il soprassuolo sia attrezzato a verde.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle aree a parco pubblico e di verde pubblico, potrà comunque realizzare anche in superficie attrezzature a parcheggio per il servizio degli utenti.

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 43 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI

Tutte le Norme e le previsioni del presente Piano Regolatore hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi o definite a vario titolo sui singoli lotti e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le presenti Norme non costituiscono nè si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo le Autorizzazioni e le Concessioni Edilizie rilasciate in osservanza delle presenti Norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi per confirmatoria del rispetto dei diritti medesimi, la dichiarazione effettuata in sede di presentazione della domanda di Concessione Edilizia.

In tal senso il richiedente la Concessione o l'Autorizzazione Edilizia dovrà presentare contestuale dichiarazione della piena assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti di terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sui fabbricati oggetto della domanda di Concessione o di Autorizzazione sollevando conseguentemente l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità rispetto all'osservanza di tali diritti nel rilascio della Concessione.

ART. 44 - MANUFATTI PER L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA'

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas ecc. sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati necessari all'esercizio delle reti e le cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici nè ai limiti e ai parametri delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono da computarsi nell'edificazione consentita.

Quanto sopra vale anche per i manufatti esistenti. E' inoltre consentita l'allocazione di cabine elettriche di trasformazione e di cabine di decompressione della rete del gas nelle zone di rispetto stradale, quando vi sia dimostrata necessità, e l'impossibilità tecnica di realizzare tali manufatti in posizione diversa.

**ART. 45 – AREE PER IMPIANTI FISSI DELLE TELECOMUNICAZIONI
E RADIOTELEVISIONE**

Conformemente alle prescrizioni di legge il Comune di Calvenzano si doterà dello studio inerente le aree nelle quali è possibile l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Fino all'approvazione di tale documento l'installazione dei suddetti impianti potrà essere effettuata solo sull'area indicata nella tavola di azionamento e contraddistinta nel Piano Operativo quale "Area per manufatti per l'erogazione di servizi di pubblica utilità n. 2".

Gli interventi di installazione degli impianti di cui al presente articolo potranno essere effettuati direttamente dai soggetti a ciò legittimati dalle disposizioni di legge, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa normativa e in conformità ai contenuti della disciplina fissata dalla presente norma e dal Regolamento Edilizio.

Tutti gli impianti sono soggetti a Concessione Edilizia e a tutte le procedure autorizzative previste dall'art. 7 – comma 1 e 2 della L.R. n. 11 del 02.05.2001.

Gli impianti da realizzarsi sulle aree individuate ai sensi della richiamata legge 11/2001, qualora tali aree siano di proprietà privata, sono subordinati alle prescrizioni indicate nei successivi commi.

Non è permessa l'installazione di impianti a una distanza inferiore a 1000 metri da un'installazione o un impianto preesistente comunque localizzato.

Ai fini della protezione dell'ambiente e del decoro paesistico, che dovrà essere garantito anche attraverso la cura dell'aspetto estetico degli impianti e volto a ridurre l'impatto ambientale, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni all'uopo definite dal Regolamento Edilizio

Le strutture degli impianti dovranno osservare una distanza minima pari a 5 m o $\frac{1}{2}$ dell'altezza (se >10 m) dai confini di proprietà e una distanza minima da ogni edificio circostante con destinazione residenziale pari al doppio dell'altezza del manufatto da installare.

Le strutture dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie di intervento tali da garantirne il miglior inserimento sotto l'aspetto ambientale.

Non sono ammesse installazioni o impianti la cui potenza isotropa irradiata (EIRP) sia superiore a 2000W. Nel caso il sito sia condiviso tra più gestori il limite viene elevato a 3000W. A meno di differenti accordi tra le parti interessate la potenza disponibile deve essere ugualmente ripartita.

Nel centro abitato e in tutte le aree urbanizzate le antenne nella banda 900 MHz devono avere un angolo di tilt meccanico più elettrico non superiore a 6° di inclinazione verso il suolo, mentre le antenne a frequenza superiore devono avere un angolo di tilt meccanico più elettrico non superiore a 4° di inclinazione verso il suolo.

Le antenne, devono essere installate in modo da superare di almeno 8 metri il livello di gronda degli edifici, compresi in un raggio di 100 metri.

Inoltre, qualora fossero installate su edifici, queste devono essere posizionate in modo da avere un'altezza minima di 3 metri e massima di 5 metri dal livello dell'edificio su cui sono installate.

Ogni impianto è soggetto a preventiva Valutazione di Impatto Ambientale.

Ogni modifica agli impianti o apparati, sia per tipo modello o altro, dovrà seguire le procedure previste dall'art. 7 della L.R. n. 11 dell'11.5.2001.

Oltre ai controlli previsti dalla legge e posti in capo agli organi istituzionalmente preposti, l'Amministrazione Comunale si riserva di attuare forme di controllo integrative, avvalendosi anche di soggetti privati con capacità tecniche adeguate o di organi pubblici non assegnati territorialmente ma competenti in materia. La relativa spesa è a carico dei concessionari degli impianti, limitatamente ad un controllo annuale.

ART. 46 - PRESENZE DI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO

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

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

ART. 47 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE

Il presente P.R.G. prevede la possibilità per gli edifici siti in zone a destinazione non residenziale di piano ad esclusione dei casi specificatamente disciplinati dalle singole normative di zona, in via transitoria e per un periodo non superiore ai quattro anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale stesso, la possibilità di effettuare oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria quelle di ristrutturazione edilizia senza cambiamenti d'uso.

ART. 48 - MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

Le tabelle annesse alla tavola del Piano Operativo individuano la misurazione di ciascuna area edificabile.

Tale misura è stata rilevata dagli elaborati grafici costituenti la Variante Generale ed ha, pertanto, valore indicativo utile ai soli effetti dei calcoli teorici di insediabilità.

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

ART. 49 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI

Nelle zone che sono state oggetto di pianificazione attuativa definitivamente approvata e vigente al momento dell'adozione delle presenti Norme, indipendentemente dalle previsioni urbanistiche individuate nella tavole di azionamento del P.R.G. e dalle prescrizioni ad esse relative delle N.T.A., restano vigenti e operanti le previsioni dei Piani Attuativi approvati e i contenuti delle convenzioni fino alla data di scadenza dei termini specifici individuati dalle convenzioni stesse o, in mancanza di indicazione temporale nelle convenzioni, fino al decimo anno dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

Nelle aree già interessate da Piani Attuativi convenzionati con l'Amministrazione Comunale qualora dopo la scadenza dei termini specifici individuati dalle convenzioni o, in mancanza di indicazione temporale nelle convenzioni, dopo il decimo anno dalla data di approvazione del Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, il completamento degli interventi di edificazione previsti dai P.L. e gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della Legge 457/78 sugli edifici esistenti potranno essere realizzati solo previa proroga della relativa convenzione.

Le indicazioni di zona e le relative Norme individuate dal P.R.G. entreranno in vigore all'atto della scadenza dei termini indicati al comma 1° e, per le aree di cui al 2° comma, dopo la definitiva attuazione dei contenuti delle convenzioni in materia di opere di urbanizzazione e di realizzazione e cessione delle aree a destinazione pubblica, accertati con verbale di conformità e regolare esecuzione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori.

I N D I C E

- ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G.
ART. 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
ART. 3 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE
ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI
ART. 5 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE
ART. 6 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE
ART. 7 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE
PRODUTTIVE E NEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI
ART. 8 - LOTTI LIBERI
ART. 9 - LOTTO FUNZIONALE
ART. 10 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA
ART. 11 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.
ART. 12 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI
ART. 13 - STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI
RISPETTO - LINEE DI ARRETRAMENTO
ART. 14 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO
DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E
PRODUTTIVI
ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO VIETATE NELL'INTERO TERRITORIO
COMUNALE
ART. 16 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE –
PROGETTO PRELIMINARE

ZONE RESIDENZIALI

- ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO
ART. 18 - AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI
ESISTENTI
ART. 19 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI
ART. 20 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI
ART. 21 - ZONA OMOGENEA A: INSEDIAMENTI DI ANTICA
FORMAZIONE
ART. 22 - ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1
ART. 23 - ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO CON
IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B2

- ART. 24 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI
RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
- ART. 25 - ZONE DI COMPLETAMENTO B3
- ART. 26 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B4
- ART. 27 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C
- ART. 28 - VERDE PRIVATO

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- ART. 29 - CARATTERI
- ART. 30 - DESTINAZIONE NELLE AREE PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI
- ART. 31 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ART. 32 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI B5
- ART. 33 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI
TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI
- ART. 34 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI
COMPLETAMENTO B6
- ART. 35 - AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI
FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA B7
- ART. 36 - COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON
POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO
A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B8
- ART. 37 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1

ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE

- ART. 38 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 – INSEDIAMENTI
ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA
- ART. 39 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E2
- ART. 40 - ZONE DI RISPETTO E LINEE DI VISUALE

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

- ART. 41 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO
- ART. 42 - PARCHI PUBBLICI E AREE DI VERDE PUBBLICO

NORME TRANSITORIE E FINALI

- ART. 43 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI
E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI
- ART. 44 - MANUFATTI PER L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI PUBBLICA
UTILITA'
- ART. 45 - AREE PER IMPIANTI FISSI DELLE TELECOMUNICAZIONI E
RADIOTELEVISIONE
- ART. 46 - PRESENZE DI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO
- ART. 47 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE
- ART. 48 - MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI
- ART. 49 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI