

Comune di Arcene (BG)
PIANO REGOLATORE GENERALE
norme tecniche di attuazione

settembre 2005

note: gli articoli 29.1 e 29.2 sono stati modificati con varianti approvate con deliberazione del Consiglio comunale n.50 del 27 settembre 2007, divenute efficaci in data 17 ottobre 2007 (data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. n.42).

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina -anche attraverso lo strumento dell'azonamento (o zonizzazione)- l'intero territorio comunale con riferimento -in particolare- all'uso del suolo e del sottosuolo nonché dei manufatti edilizi.

2. Il PRG peraltro detta e definisce -rispettivamente- le speciali disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle diverse attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

3. Il PRG individua -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione- le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri) o di specifiche infrastrutture (quali strade, linee ferroviarie). Quando tale tutela è perseguita pure da altre disposizioni speciali di legge o di regolamento, queste ultime -se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto- prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG e, se del caso, integrano tali previsioni e disposizioni.

4. I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti od infrastrutture (quali elettrodotti o metanodotti) nonché di particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono -se incompatibili- sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, ancorché detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati ricognitivi del PRG medesimo.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG

1. Il PRG è costituito, oltre che dalle presenti NTA, dai seguenti elaborati:

- a) Relazione Illustrativa;
- b) la tavola 1: planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti (scala 1:20.000);
- c) la tavola 2: tavola dello stato di fatto e della consistenza delle urbanizzazioni (scala 1:5.000);
- d) la tavola 3 e 3a: tavola di uso del suolo per il territorio comunale (scala 1:5.000);
- e) la tavola 4 e 4a: tavola di uso del suolo per il territorio comunale (scala 1:2.000);
- f) la tavola 5: tavola di uso del suolo per il territorio comunale per la zona A1: centro storico (scala 1:1000);
- g) la tavola 6: pianificazione sovra comunale: estratti (allegata alla relazione illustrativa);
- h) la tavola 7: tavola delle zone omogenee ex DIM 1444/68 (scala 1:5000)
- i) la tavola 8: tavola del reticolo idrico superficiale (scala 1:4000)
- j) la tavola 9: tavola dei vincoli (scala 1:5000);
- k) le tavole 10: Strade e tracciati storici (scala 1:5.000);
- l) la tavola 11: Simulazione del piano eseguito (scala 1:4.000);
- m) la tavola 12: Piano dei servizi e relativi allegati

Sono allegati alle presenti norme i seguenti

All. 1 Schede delle zone H

All. 2 Schede delle zone C1

All. 3 Schede della zona A1

All. 4 Scheda della zona D2 cascina Nuova

2. Sono elaborati illustrativi, descrittivi, ricognitivi, di sintesi o propositivi quelli di cui ai punti a, b, c g, h, i (in parte), j, k (in parte), l, m (in parte), all.1, 2, 3 delle NTA (in parte) del precedente primo comma. Sono elaborati prescrittivi, oltre alle presenti NTA, quelli di cui ai punti d, e, f, i (in parte), k (in parte), m (in parte), all. 1,2,3,4 delle NTA (in parte) del precedente primo comma.

3. Costituiscono, altresì, parte integrante al presente Piano Regolatore generale i seguenti documenti facenti parte dello "studio geologico a supporto del P.R.G." approvati con deliberazione del Consiglio comunale n.1 del 21 aprile 2004 e cioè:

- relazione illustrativa;
- tavola 1: carta di inquadramento geologico (1/5000);
- tavola 2: carta geo morfologica e pedologica (1/5000);
- tavola 3: carta idrologica e idro geologica (1/5000);
- tavola 4: sezioni idro geologiche (1/5000);
- tavola 5: carta della permeabilità dei terreni e della vulnerabilità della falda freatica (1/5000);
- tavola 6: carta di sintesi (1/5000);
- tavola 7: carta della fattibilità geologica (1/5000);
- tavola 8: carta della fattibilità geologica (1/2000);
- tavola 9: carta della fattibilità geologica (1/2000);

4. Le prescrizioni contenute o comunque desumibili dai documenti facenti parte dello "studio geologico a supporto del P.R.G." di cui al comma precedente, prevalgono comunque ed in ogni caso sulle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. e su tutti gli altri documenti costituenti il Piano Regolatore generale.

ART. 3 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica del PRG, definendo il significato e la portata delle diverse previsioni di azionamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi, all'uso del suolo e ai manufatti edilizi.

ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI PRG, OVVERO TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO

1. In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e - tra questi- gli elaborati a scala di maggior dettaglio. Le schede di progetto contenute nelle presenti NTA prevalgono sugli elaborati grafici.

2. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PRG, prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo e delle presenti N.T.A..

ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il PRG, per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme del Titolo III delle presenti NTA. La disciplina urbanistica si applica al suolo e al sottosuolo salvo eventuali disposizioni speciali relative al sottosuolo.

2. La tavola 7 definisce l'appartenenza delle zone territoriali omogenee a quelle stabilite dal D.I.M. 2/4/1968 n. 1444, in modo da garantire la corretta applicazione della disciplina ivi prevista.

ART. 6 - ZONE DI RECUPERO

1. Il PRG individua come zone di recupero le aree di cui alle zone A1 (di cui al successivo art. 23.1), A2 (di cui al successivo art. 23.2), B1, (di cui al successivo art. 24.1) B2.1 (di cui al successivo art. 24.2 comma 3).

2. Tali aree sono individuate con riguardo alle condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente, ovvero del contesto urbano.

ART. 7 - DEROGHE

1. La disciplina dettata dal PRG può essere derogata nei soli casi e con le procedure stabilite dalle vigenti leggi nazionali e/o regionali.

2. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima.

3. Gli interventi consentiti devono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al titolo 3° del vigente R.L.I., ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3.0.0. dello stesso R.L.I.

ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

1. Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, nonostante la diversa destinazione prevista dal PRG per essi e per le aree su cui insistono, possono essere utilizzati per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano -in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari- l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine, che non può comunque eccedere i 18 mesi.

ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento delle attività commerciali di cui alla categoria funzionale B2.5 del successivo articolo 12.2, in occasione di fiere, fiere-mercato o mercati di quartiere, nel rispetto delle norme comunali in materia di commercio su aree pubbliche, nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune nonché a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PRG e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio. Si rimanda comunque al rispetto dell'Ordinanza 03.04.2002 in merito ai "Requisiti igienico-sanitari" per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche.

2. L'insediamento di edicole, nel rispetto del regolamento comunale, è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare, dei valori ambientali ed estetici, e regolato da apposita convenzione riportante la temporaneità dell'occupazione del suolo pubblico e dei relativi oneri compresa la garanzia a mezzo di fideiussione bancaria di importo pari o superiore al costo previsto per la rimozione stessa. Tale insediamento è subordinato al rilascio di idoneo titolo abilitativo.

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PRG - INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI D'USO - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI

ART. 10 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Il PRG è attuato nei modi e con gli strumenti previsti dal vigente ordinamento legislativo regionale e nazionale
2. Le tavole 3, 4 e 5 del PRG individuano le zone e le aree nelle quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani esecutivi.
3. Negli ambiti territoriali perimetrati dal PRG e sottoposti a scheda grafica e normativa di progetto, la potenzialità edificatoria ancorché determinata solo da alcune aree, si intende distribuita su tutte le aree incluse nell'ambito territoriale perimetrato, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.
4. Il Comune può altresì prescrivere il ricorso al piano urbanistico esecutivo, ancorché non prescritto dal PRG, ogni qualvolta detto ricorso risulti necessario in relazione al particolare assetto di un certo ambito ed alle sue peculiari carenze, in specie quanto alla dotazione delle opere di urbanizzazione (in particolare viarie ed a parcheggio pubblico).
5. Il ricorso al piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, ancorché non espressamente individuato dal PRG, può essere sempre deciso dai proprietari delle aree, secondo le indicazioni stabilite dalle presenti norme.
6. Ogni intervento che comporti incremento del carico urbanistico (aumento della superficie lorda di pavimento) richiede l'asservimento dell'area impegnata, secondo le procedure e i regolamenti vigenti.

ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. I titoli abilitativi dell'intervento edilizio indicano specificatamente le categorie d'intervento assentite o previste.
2. A tal fine sono utilizzate le definizioni dettate dalla vigente normativa cui vengono aggiunte le seguenti nozioni:
 - a) *interventi sulle pertinenze*: sono quelli volti alla realizzazione od alla sostituzione di recinzioni ovvero di pavimentazioni o, comunque, di sistemazioni diverse dallo stato naturale di aree costituenti pertinenze di costruzioni o di insediamenti;
 - b) *interventi per opere minori*: sono quelli volti alla realizzazione di distintivi urbani, monumenti, decorazioni, pitture murali, cartelloni (pubblicitari e non), segnaletica stradale, impianti di illuminazione di spazi pubblici, aggetti, pensiline e modifiche delle partiture di facciata;
 - c) *interventi di ampliamento e sopraelevazione*: sono quelli volti ad incrementare la superficie utile o il volume con addizioni ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali (ampliamento) o verticali (sopraelevazione o sopralzo);
3. La trasformazione edilizia deve rispettare le seguenti regole:
 - a) Barriere architettoniche: oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione le sistemazioni delle aree di pertinenza, ivi compreso l'accesso al piano terreno, devono essere dotati di almeno un percorso totalmente privo di ostacoli architettonici. La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

- b) Spazi a verde privato: fatto salvo quanto diversamente prescritto nelle presenti norme, la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali (ovvero $U_i = 70\%$);
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie (ovvero $U_i = 85\%$).

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della L. 457/78;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 2 aprile 1968 n.1444

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui sopra costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

4. Nelle zone A, rispetto alle definizioni di cui ai precedenti commi, prevalgono quelle speciali di cui al successivo Titolo III, in quanto formulate in funzione all'analisi del patrimonio edilizio esistente in detta zona ed alle relative peculiari esigenze di recupero.

5. Il Regolamento Edilizio definisce gli elaborati necessari per ciascun tipo di intervento nonché i relativi titoli abilitativi.

ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 12.1 – Categorie delle destinazioni d'uso

1. In tutte le zone il PRG definisce le destinazioni d'uso non ammissibili intendendosi comprese fra esse anche quelle analoghe alle destinazioni individuate ma non nominate nell'elenco di cui al seguente articolo 12.2.

2. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio, ai sensi dell'articolo 2 della L.R. n. 19/1992, è da intendersi il complesso di funzioni ammesse dal PRG per detta area o edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Art. 12.2 – Definizioni delle destinazioni d'uso

1. Il PRG individua le seguenti categorie e sottocategorie di destinazioni; ove siano escluse una o più sottocategorie le altre devono intendersi ammesse:

A - FUNZIONE ABITATIVA

A1 – residenza ordinaria

gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);

A2 – residenza rurale

le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole e zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi.

A3 – residenza specialistica

le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

A4 – residenza collettiva

le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studenti, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.

B - FUNZIONI TERZIARIE

B1 - direzionali

comprehensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; esse si articolano in:

B1.1 – strutture private, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico; quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni; gli studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni); i centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

B1.2 strutture a concorso pubblico, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari, ecc.

B2 - commerciali

ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esse si articolano in:

B2.1 - esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita con superficie non superiore a 150 metri quadrati (non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi); rientrano in questa categoria pubblici esercizi come le rosticcerie, i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili);

B2.2 - medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e inferiore a 1.500 metri quadrati, (non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi);

B2.3 - grandi strutture di vendita e centri commerciali, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500, (non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi); per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica;

B2.4 - commercio di carburanti per veicoli, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma e altri articoli secondo le definizioni di cui al successivo articolo 33.1;

B2.5 commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti anche fissati permanentemente al suolo, ma rimovibili (chioschi);

B2.6 esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

B3 - pubblici esercizi, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. I pubblici esercizi si articolano in:

B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;

B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie;

B3.3 - pub, tavole calde, fast-food;

B3.4 - mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

B4 - di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività di interesse pubblico, articolate in:

B4.1 - attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:

B4.1.1 - centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

B4.1.2 - musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

B4.1.3 - sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

B4.1.4 - biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

B4.1.5 - archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

B4.1.6 - centri congressuali polivalenti;

B4.2 - attrezzature scolastiche, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

B4.2.1 asili nido, scuole materne;

B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

B4.2.3 scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

B4.2.4 università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

B4.3.1 - ospedali, cliniche, case di cura;

B4.3.2 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;

B4.3.3 - poliambulatori;

B4.3.4 - ambulatori e centri di primo soccorso;

B4.3.5 - cliniche e ambulatori veterinari;

B4.3.6 - ricoveri per animali, nel rispetto delle indicazioni/prescrizioni stabilite dal vigente R.L.I.;

B4.4 - strutture associative, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;

B4.5 - attrezzature ricreative e di spettacolo, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;

B4.5.2 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo;

B4.5.3 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili;

B4.5.4 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

B4.6 – attrezzature sportive, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

B4.7 – attrezzature religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

B4.8 - attrezzature cimiteriali, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

B4.9 - attrezzature militari, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;

B5 - attrezzature tecnologiche, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

B6 – attrezzature di parcheggio, comprensive di ogni attività relativa alla sosta dei mezzi di trasporto su gomma, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

B6.1 - parcheggi di relazione, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

B6.2 - autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

B6.3 - autostazioni;

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili).

C2 – attività di spedizione e trasporto; si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

C3 – attività produttive agricole; si intendono le attività connesse alla produzione agricola quali stalle, silos, magazzini per il ricovero dei mezzi, impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc.

C4 - artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili). I piccoli laboratori dell'artigianato di servizio dovranno essere esclusivamente attività artigianali di servizio alla persona che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani terreni e con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale.

D - FUNZIONI AGRICOLE

D1 - ordinaria coltivazione del suolo, intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione locali;

D2 - zootecnia, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento. Tali attività sono frequentemente connesse a lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico. Si distinguono in:

D2.1 - zootecnia di carattere familiare, nella quale non si superano in ogni caso i 15 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda;

D2.2 - zootecnia di carattere aziendale od interaziendale, nella quale non si superano in ogni caso i 35 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda;

D2.3 - zootecnia di carattere industriale, nella quale si eccedono i limiti definiti al precedente punto;

E - FUNZIONI RICETTIVE, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:

E1 – attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.;

E2 attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.;

E3 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper

E4 – attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici

Art. 12.3 - Rapporti tra le funzioni

1. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritta dalle presenti norme, utilizzando le sigle di cui al precedente articolo 12.2, deve essere fatta in caso di richiesta o presentazione di titolo abilitativo all'attività edilizia con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) dell'edificio o della parte di edificio in-

teressato e, in caso di piani urbanistici attuativi o speciali programmi attuativi, con riferimento alla complessiva superficie da essi prevista.

2. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto a condizione di realizzare una destinazione consentita dalle norme di cui al successivo Titolo III.

3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere ad esso preordinate devono essere oggetto di preventiva comunicazione al Comune nei casi di cui al secondo comma dell'art. 2 della L.R. n. 1/2001. Nei casi in cui siano contrastanti con quanto previsto dalle presenti norme o dai piani e programmi attuativi, troverà applicazione la sanzione pecuniaria di cui alla L.R. n. 1 citata.

4. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie come disposto dall'art. 2 della L.R. citata, sono sottoposti al regime prescritto dal vigente ordinamento per gli interventi edilizi ad essi relativi che, di volta in volta, verranno qualificati considerando anche la loro preordinazione all'insediamento delle nuove funzioni.

5. Nel caso i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili configurino un aumento o una variazione del fabbisogno di standard, verranno promosse le verifiche di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 1 della L.R. n. 1 citata e in relazione alle risultanze delle stesse verranno adottate le soluzioni che, in applicazione delle disposizioni contenute nei commi stessi, risulteranno necessarie.

6. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammissibili solo alla condizione che risultino verificate, in applicazione dei commi 4 e 5 della L.R. n. 1 citata, le dotazioni di aree standard a congruaggio eventualmente da essi indotti, calcolati secondo i parametri minimi riportati nel successivo articolo 12.4.

7. In caso di utilizzo della denuncia di inizio attività spetta al dichiarante la verifica di cui al comma precedente e di proporre le modalità di reperimento degli standard.

8. E' ad esclusivo giudizio dell'amministrazione quali aree possono essere oggetto di cessione gratuita al fine di soddisfare le esigenze di dotazione indotte dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso, valutando quelle che per estensione, conformazione ed ubicazione possano realmente prospettarsi ad un'utilizzazione per attrezzature e servizi pubblici.

Art. 12.4 – Standard minimi dovuti

Le 'schede progetto' per le zone "A1 – centro storico", "C1 – aree residenziali da edificare di iniziativa pubblica o privata", "H – zona mista e/o di trasformazione", contengono la quantificazione di standard richiesto.

A - **FUNZIONE ABITATIVA** (A1, A3 e A4): 26,5 mq/abitante, di cui almeno la metà a verde pubblico. Nessuno standard è dovuto per la residenza rurale (A2).

B - FUNZIONI TERZIARIE,

B1 – direzionali,

B1.1 – strutture private, 100% SLP, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B1.2 strutture a concorso pubblico, 100% SLP, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico;

B2 – commerciali

B2.1 - esercizi di vicinato: 100% SLP di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B2.2 - medie strutture di vendita: 200% SLP, di cui almeno metà a parcheggio pubblico; sono da prevedersi ulteriori parcheggi in misura di 1 mq ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale; è consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio di uso pubblico.

B2.3 - grandi strutture di vendita e centri commerciali: 250% SLP, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B2.4 - commercio di carburanti per veicoli: 100% SLP, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B2.5 commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: non richiesto

B2.6 esposizioni merceologiche: 100% SLP, interamente destinato a parcheggio pubblico.

B3 - pubblici esercizi

B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione: 200% SLP, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie: 200% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B3.3 – pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food: 200% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B3.4 – mense: 200% Slp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

B4 – attrezzature di servizio,

B4.1 - attrezzature sociali e culturali,

B4.1.1 - centri di ricerca: 100% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.1.2 – musei: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.1.3 - sedi espositive: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.1.4 – biblioteche: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.1.5 – archivi: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.1.6 - centri congressuali polivalenti: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.2 – attrezzature scolastiche,

B4.2.1 asili nido, scuole materne: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.2.3 scuole secondarie superiori: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.2.4 università: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali,

B4.3.1 - ospedali, cliniche, case di cura: 100% SLP, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.3.2 - ospedali diurni ed altre strutture diurne: 100% SLP, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.3.3 – poliambulatori: 100% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.3.4 - ambulatori e centri di primo soccorso: 100% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.3.5 - cliniche e ambulatori veterinari: 75% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.3.6 - ricoveri per animali: 50% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.4 - strutture associative: 100% Slp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B4.5 - attrezzature ricreative e di spettacolo,

B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.5.2 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.5.3 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al 200% della Slp;

B4.5.4 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al 200% della Slp;

B4.6 – attrezzature sportive: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.7 – attrezzature religiose: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.8 - attrezzature cimiteriali: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti;

B4.9 - attrezzature militari: non richiesto;

B5 - attrezzature tecnologiche: non richiesto;

B6 – attrezzature di parcheggio: non richiesto

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere: 20% St, di cui almeno il 10% a parcheggio pubblico;

C2 – attività di spedizione e trasporto; 20% St, di cui almeno il 10% a parcheggio pubblico;

C3 – attività produttive agricole: non richiesto;

C4 – artigianato di servizio: 10 % St, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

D - FUNZIONI AGRICOLE (D1, D2.1, D2.2), non richiesto

D2.3 - zootecnia di carattere industriale: 30% Slp, di cui almeno il 20% a parcheggio pubblico.

E - FUNZIONI RICETTIVE,

E1 – *attività ricettive alberghiere*: in base all'utenza potenziale contemporanea e comunque in misura non inferiore al 200% della SIp;

E2 *attività ricettive non alberghiere*: in base all'utenza potenziale contemporanea e comunque in misura non inferiore al 100% della SIp;

E3 – *attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 2 utenti;

E4 – *attività ricettive agricole*: 100% SIp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

Art. 12.5 – Esclusioni

In tutte le zone omogenee nelle quali è ammessa, prescritta oppure insediata alla data di adozione delle presenti norme, la funzione abitativa A di cui al precedente articolo 12.2, non sono ammesse le lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS., individuate sulla base degli appositi elenchi recati con gli specifici Decreti Ministeriali.

ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

- 1) *St = Superficie territoriale*. Si intende la superficie totale di un ambito territoriale disciplinato da uno strumento di pianificazione attuativa, comprese le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono comunque escluse dal calcolo della St le aree già sistemate a strada (con le relative pertinenze) di proprietà di pubbliche amministrazioni diverse dal Comune nonché le aree costituenti alveo di fossi, canali e corsi d'acqua.
- 2) *Sf = Superficie fondiaria*. Si intende la superficie residua, risultante dalla detrazione dalla superficie territoriale, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque la superficie di sedime e di pertinenza del fabbricato.
- 3) *Sm = Superficie minima di intervento*. Si intende la misura minima della superficie che può costituire oggetto del piano attuativo da assentire.
- 4) *Sc = Superficie coperta*. Si intende la superficie lorda delle parti edificate fuori terra misurata in proiezione orizzontale, comprendente gli aggetti chiusi, portici e logge. Gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni, gronde) con sporgenza inferiore a 1,50 m. non sono conteggiati. Se superiori a 1,50 m, sono conteggiati per l'intero oggetto.
- 5) *Q = Rapporto massimo di copertura*. E' il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 6) *Ut = Indice di utilizzazione territoriale*. E' il rapporto massimo fra la SIp costruibile e la St; nella SIp costruibile non è computata la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici esistenti o previsti dai piani attuativi.
- 7) *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria*. E' il rapporto massimo fra la SIp costruibile e la Sf.
- 8) *Ui = Indice di impermeabilizzazione*. E' il rapporto massimo fra superficie impermeabilizzata e superficie fondiaria del lotto o, in caso di intervento disciplinato dal piano attuativo, superficie territoriale oggetto del piano medesimo.

ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI DALLE NTA

1. Le presenti NTA utilizzano i seguenti parametri edilizi ed usano -tra gli altri- i seguenti termini nell'accezione di seguito indicata:

1) *Slp* = *Superficie lorda di pavimento*. E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra. Le superfici devono essere misurate al lordo delle murature verticali interne e perimetrali.

1.1) Nei fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva, dal computo della *Slp* sono esclusi:

- a) le intercapedini con larghezza massima di 100 cm, le canne fumarie e di ventilazione;
- b) le superfici a soppalco nel limite del 20% della *Slp* della singola unità immobiliare; se superiori al 20%, le superfici a soppalco si calcolano interamente;
- c) le superfici dei sottotetti con altezza media inferiore a 50 cm indipendentemente che esso sia inaccessibile;
- d) le superfici dei vani ascensore e occupate da impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi ecc.) che costituiscono parte comune a più unità immobiliari;
- e) i vani scala che costituiscono parte comune a più unità immobiliari;
- f) il 10% delle *Slp* adibite a corselli e spazi coperti per la manovra autoveicoli;
- g) i porticati e i *pilotis*, anche se chiusi con vetrata, purché d'uso pubblico;
- h) i balconi, terrazzi e simili per la parte non eccedente il 20% della *Slp* della singola unità immobiliare; se superiore al 20% le superfici si calcolano interamente;
- i) le scale aperte almeno su tre lati.

La definitiva determinazione della *Slp* è data dall'applicazione delle seguenti riduzioni:

- del 40% per i fabbricati in cui la *Slp* lorda medesima è distribuita su due diverse quote (e, cioè, piani distinti);
- del 30% per i fabbricati in cui la *Slp* lorda è distribuita su tre diverse quote;
- del 20% per i fabbricati in cui la *Slp* lorda è distribuita su quattro diverse quote;
- del 15% per i fabbricati in cui la *Slp* lorda è distribuita su cinque diverse quote;
- del 5% per i fabbricati in cui la *Slp* lorda è distribuita su più di cinque diverse quote.

La determinazione della *Slp*, così come risulta dal comma 1.1), si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi. Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la *Slp* si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

1.2) Nei fabbricati a prevalente destinazione produttiva, dal computo della *Slp* sono esclusi:

- a) le superfici occupate da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali, ad esempio, cabine enel, cabine gas metano e simili purché richieste dagli enti gestori del servizio);
- b) le superfici coperte da pensiline o tettoie, aperte almeno su tre lati, per la parte non eccedente il 10% della *Slp* ammessa. Qualora tale superficie coperta ecceda il 10%, la stessa verrà computata interamente.

La determinazione della *Slp*, come risulta dal comma 1.2), si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi nonché ai manufatti pre-esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

2) *V* = *Volume*. E' determinato dal prodotto della *Slp* per l'altezza virtuale di m. 3,00.

3) *H* = *Altezza massima degli edifici*. E' costituita dalla maggior altezza dell'edificio determinata dalla distanza espressa in metri tra l'intradosso del solaio di copertura, e nel caso di solaio inclinato il punto medio dell'intradosso della copertura inclinata, e la quota della strada aumentata di 17 cm. Nelle zone omogenee D l'amministrazione comunale ha la facoltà di concedere altezze superiori a motivate esigenze per impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiere e silos.

4) *Unità edilizia*. E' l'entità edilizia dotata di propria autonomia compositiva, distributiva e/o strutturale.

5) *Tipologia edilizia*. E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

- 6) *Sagoma di un edificio*. E' l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio fuori terra.
- 7) *Lotto*. E' l'area asservita o da asservire ad una costruzione o ad un servizio.
- 8) *Su = Superficie utile*. E' la somma delle superfici di tutti i piani, calcolata come la SIp, al netto delle murature verticali interne e perimetrali.
- 9) *Area di pertinenza*. E' l'area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante, utilizzata in occasione del rilascio della concessione edilizia, per il calcolo del volume o della SIp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PRG esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 15 - DISTANZE: MISURAZIONE

1. La misura delle distanze si effettua a raggio ed in proiezione orizzontale e va riferita alla proiezione al suolo dell'edificio, con l'eccezione degli sporti o aggetti, se contenuti entro la misura di m. 1,50 dal filo della facciata.

2. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, di organismi edilizi esistenti, facendo salve le disposizioni dei successivi articoli. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo il caso della distanza da strade o da spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dal Codice Civile.

3. I piani esecutivi possono motivatamente consentire distanze inferiori a quelle di cui ai seguenti articoli tra elementi posti all'interno dell'ambito perimetrato.

ART. 16 - DISTANZA TRA EDIFICI E DAI CONFINI DI PROPRIETA' (DC)

1. Distanza fra edifici

1.1 Le distanze tra edifici non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

- nelle zone A: secondo gli allineamenti esistenti, riportati nelle tavole del PRG; in caso di demolizione e ricostruzione non possono essere inferiori a quelle preesistenti.
- In tutte le altre zone, per gli interventi di ampliamento, sopralzo, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione le distanze tra pareti antistanti finestrate (cioè nelle quali siano presenti una o più vedute), non possono essere inferiori a 10 m. Nel caso che una delle pareti sia finestrata e gli edifici si fronteggino per almeno 10 m, deve essere rispettata, se maggiore, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto.

E' comunque prescritto lo specifico rispetto dell'art. 3.4.13 del vigente R.L.I. in materia di "distanza fra pareti finestrate di edifici a destinazione residenziale".

1.2. Se gli edifici tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone omogenee differenti, si applica la disciplina della zona nella quale è previsto l'intervento;

1.3. Se gli edifici tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti nel medesimo lotto ed uno degli edifici, indipendentemente dalla sua destinazione, abbia altezza inferiore a 3 m, può essere concessa deroga, salvi i diritti di terzi, alla disciplina di cui ai commi precedenti;

1.4. Nel caso di edificazione all'interno di un piano attuativo sono ammesse diverse distanze rispetto a quelle di cui ai commi precedenti;

2. Distanza dai confini di proprietà

2.1. In tutte le zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, la distanza minima dai confini deve essere di 5 m, salvo i seguenti casi:

- Nelle zone C, D e H la distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5 m;
- Nelle zone E e PA per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, la distanza minima deve essere pari a 50 m, salvo maggiori distanze dettate dal regolamento di igiene o dal competente servizio dell'ASL

2.2. In tutte le zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti di terzi, nei seguenti casi:

- Quando la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza della costruzione esistente a confine nel lotto confinante;
- Quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo;
- Quando l'edificazione avvenga previo convenzionamento con il confinante a mezzo di atto debitamente trascritto;

2.3. Nel caso di interventi diversi da quelli di cui al comma 6 può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini;

2.4. Le parti interrato delle costruzioni (ovvero con estradosso della copertura posto a quota inferiore o uguale a + 1m), salvi i diritti di terzi, possono essere realizzate a confine

ART. 17 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1. Nelle zone A va mantenuta la distanza preesistente; in caso di interventi di nuova costruzione va mantenuta la distanza prescritta dal presente PRG, o in mancanza quello prevalente nell'isolato interessato;

2. Nelle zone B per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, la distanza minima dalle strade (anche pedonali e ciclabili) è pari a 5 m; quando la maggior parte degli edifici posti nel medesimo isolato si trovi ad una distanza diversa dai 5 m, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza;

3. nelle zone C, D e nelle altre zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, le distanze minime degli edifici dalla strada (anche pedonali e ciclabili), devono essere:

- 5 m per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 7,5 m per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
- 10 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

4. Nelle zone E e PA per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, le distanze minime degli edifici dalla strada (anche pedonali e ciclabili) è pari a 10 m salvo che per gli edifici con destinazione non residenziale per i quali è fissata in 50 m.

ART. 18 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI

1. Fuori dai centri abitati l'edificazione dovrà osservare le distanze maggiori tra quelle prescritte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento e quelle risultanti dalle presenti NTA o dalle tavole del PRG, in relazione alla classificazione assegnata alle strade.

ART. 19 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con il PRG per:

- maggiore altezza;
- maggiore Uf;
- destinazione d'uso non ammessa;
- maggiore Ui

possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) e b) del secondo comma del precedente articolo 11, nonché manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che eventualmente modifichino la destinazione d'uso solo per consentire l'insediamento di una delle destinazioni ammesse nella zona.

ART. 20 - AREE E SPAZI PER L'URBANIZZAZIONE

1. I piani esecutivi debbono individuare le aree e gli spazi per l'urbanizzazione nella misura in appresso indicata e prevederne la cessione gratuita al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico, con le seguenti distinzioni e precisazioni:

- a) nella zona A1 di cui all'art. 23.1, nella quantità stabilita dalla vigente legislazione con possibilità di monetizzazione, anche integrale.
- b) nella zona A2 di cui all'art. 23.2, nella quantità stabilita dalla vigente legislazione, compatibilmente con l'organizzazione storica dell'edificio, con possibilità di monetizzare la differenza rispetto alla dotazione di legge;
- c) nelle zone di completamento B (art. 24) e D1 (art.27.1) ancorché tali piani esecutivi non siano espressamente individuati e prescritti dal presente Piano, nella quantità che verrà indicata dal piano esecutivo con possibilità di monetizzare la differenza rispetto alla dotazione di legge, fatte salve le eventuali quantità minime stabilite dalle presenti norme.
- d) nella zona di espansione C1, di cui al successivo articolo 26.2, nella quantità stabilita dalle schede norma grafiche e normative con possibilità di monetizzare le eventuali differenze rispetto ai minimi dovuti per legge. In caso di quantità superiori a detta dotazione di legge, non si procederà a conguaglio in favore dei soggetti attuatori;

ART. 21 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

1. Per l'esecuzione dei piani attuativi vigenti alla data di adozione del PRG si applicano i medesimi indici e parametri utilizzati per la loro approvazione; una volta conclusa l'attuazione dei suddetti piani è consentito solo il mantenimento del volume a suo tempo approvato e della slp esistente, con la medesima altezza massima e il medesimo rapporto di impermeabilizzazione.

ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI O PERTINENZIALI E FABBRICATI ACCESSORI

22.1 Spazi per utilizzazione di parcheggio

1. Negli interventi riguardanti destinazioni prevalentemente residenziali debbono essere previsti spazi a parcheggio privato almeno nella quantità minima prescritta dalla legge. In caso di nuova edificazione o di ricostruzione, gli spazi a parcheggio debbono essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio principale almeno nella quantità minima prescritta dalla legge. Ogni intervento sull'esistente, compreso la semplice variazione di destinazione d'uso, dovrà garantire almeno la medesima dotazione di spazi per utilizzazione di parcheggio già esistente all'interno della sagoma.

2. Negli interventi riguardanti destinazioni produttive o terziarie la quantità minima di spazi a parcheggio non può essere inferiore a 1 mq ogni 5 mq di Slp.

3. Nelle zone A, si applicano le norme relative.

22.2 Edifici per utilizzazione di parcheggio e fabbricati accessori

1. Non sono consentiti edifici per utilizzazione di parcheggio e fabbricati accessori esterni alla sagoma dell'edificio principale così come definita al precedente art.14.

2. Esclusivamente nelle zone B1– B2.1 – B2.2 è consentita la realizzazione di edifici per utilizzazione di parcheggio e fabbricati accessori esterni alla sagoma dell'edificio principale purchè ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- che la data di edificazione dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza sia anteriore a quella di adozione delle presenti norme;
- che l'edificio principale non sia già dotato di edifici per utilizzazione di parcheggio e fabbricati accessori in misura pari a 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale (con esclusione, cioè, dell'eventuale volume già avente utilizzazione parcheggio od accessoria).
- che non siano presenti corpi di fabbrica secondari riutilizzabili allo scopo;
- che vengano utilizzati materiali costruttivi e soluzioni tipologiche consone con l'edificio principale e con il contesto;
- altezza massima del colmo di copertura o del massimo ingombro non eccedente i 3,00 metri dalla quota dell'area circostante e, comunque, salvi i diritti di terzi;
- che, in caso di realizzazione sul confine di proprietà, siano garantiti i diritti dei terzi confinanti;
- che non vengano realizzati con accesso diretto dalla pubblica via o da spazio pubblico;
- che sia costituito atto pertinenziale trascritto nei Registri Immobiliari in caso che l'edificio principale sia costituito da più di una unità immobiliare;

3. E' vietata la costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo pubblico, anche parzialmente, fatte salve le disposizioni contenute nel presente PRG e negli strumenti di programmazione propri in materia, quali il Piano dei Servizi. La loro attuazione può essere d'iniziativa pubblica o privata con concessione in diritto di superficie, assegnata tramite apposito bando redatto dall'amministrazione pubblica secondo le leggi e i regolamenti vigenti.

TITOLO III° - NORME SPECIALI DI ZONA

1. Per tutte le zone individuate dal PRG le destinazioni d'uso e utilizzazioni ammesse e/o escluse sono individuate con riferimento alle sigle del precedente articolo 12.2

ART. 23 - ZONE DI VALORE STORICO

1. La tavola 5 e le tavole 3, 4 del PRG individuano le parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico, oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Tali insediamenti sono così suddivisi e disciplinati nei successivi articoli:

- a) art. 23.1 - *Zona A1: centro storico*, comprendente il centro storico principale propriamente detto;
- b) art. 23.2 - *Zona A2: cascine*, comprendente le cascine storiche riconducibili al modello tipico della zona.

3. La normativa per la zona A1, stante il suo valore storico e monumentale, fa riferimento ad elaborati grafici di maggior dettaglio rispetto a quelli per il resto della città, in scala 1:1.000.

Art. 23.1 - ZONA OMOGENEA A1: CENTRO STORICO

1. La zona A1 è appositamente perimetrata nella tavole 4 del PRG e la sua disciplina è rinviata alla tavola 5, che disciplina l'uso del suolo in scala 1:1000.

Art. 23.1.1 - Generalità e dimensioni degli interventi

1. Gli interventi edilizi, a secondo dell'entità della trasformazione ipotizzata si distinguono in:

- a) *interventi superficiali o di manutenzione*, quando escludono interventi sulle forme delle facciate, le strutture o il sistema distributivo;
- b) *interventi approfonditi*, quando le trasformazioni ipotizzate prevedono interventi sulle forme delle facciate, le strutture o il sistema distributivo;

2. Il presente piano non stabilisce i casi in cui è richiesto un tipo d'intervento o un altro e gli interventi definiti sono da intendersi tutti liberamente disponibili da parte del soggetto che interviene.

3. Quando esistono superfetazioni funzionalmente integrate alla parte oggetto dell'intervento, il progetto prevede un loro adeguato trattamento ai sensi del successivo comma 7 dell'articolo 23.1.3.

4. Ogni intervento fa riferimento alle norme di cui ai successivi articoli 23.1.3, 23.1.4, 23.1.5 e 23.1.6.

Art. 23.1.2 - Definizioni e modalità degli interventi superficiali o di manutenzione

1. Rientrano nella definizione del presente articolo gli interventi secondo la definizione di cui alla lettera a) del precedente articolo. Interventi che prevedano opere diverse sono disciplinati dal successivo articolo 23.1.3.

2. Per le modalità d'intervento si applicano le vigenti norme di legge con le precisazioni del presente articolo. In quanto compatibili, si applicano inoltre le disposizioni di regolamento edilizio.

3. Tali interventi possono essere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di modificazione della distribuzione interna;
- d) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) interventi di mutamento della destinazione d'uso;
- f) interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originari e tradizionali, e quelle necessarie a mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire testualmente parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento appartenenti alle medesime categorie, che non alterino l'assetto figurativo dell'edificio, il sistema distributivo primario orizzontale e verticale, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di modificazione della distribuzione interna sono quelli specificatamente rivolti a realizzare una diversa distribuzione interna dei locali, ferma restando l'organizzazione muraria portante e sempre che non venga alterato l'assetto figurativo dell'edificio, il sistema distributivo primario orizzontale e verticale, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non si producano modifiche delle destinazioni d'uso.

7. Gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli che riguardano la realizzazione di opere specificatamente rivolte all'eliminazione di ostacoli per portatori di handicap, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia. Questi interventi possono riguardare la costituzione di rampe o ascensori interni o esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sempre che non si producano alterazioni dell'assetto distributivo complessivo e modifiche delle destinazioni d'uso;

8. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate, secondo i casi e le modalità stabilite dal vigente ordinamento legislativo;

9. Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico riguardano la creazione o l'ampliamento dei servizi igienici, l'introduzione di impianti tecnologici e dei relativi volumi tecnici, che si rendano necessari sulla base di mutate esigenze abitative e/o nuove disposizioni in materia, sempre che non si producano alterazioni dell'assetto distributivo complessivo e modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 23.1.3 - Definizioni e modalità degli interventi approfonditi

1. Rientrano nelle definizioni del presente articolo gli interventi di cui alla lettera b) del precedente articolo 23.1.2.

2. Tali interventi rientrano nelle definizioni di cui all'articolo 31, lettera c della legge 457/1978, con le precisazioni derivanti dal presente articolo.

3. L'intervento da condurre con criteri scientifici appropriati, comporta:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- b) la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate, e cioè: la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni, degli ambienti interni e delle coperture, il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili (senza modificarne la copertura o la quota), delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, degli elementi di copertura, l'eventuale eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali;
- c) la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
- d) la conservazione e il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- e) l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino;

Può inoltre comprendere:

- a) la modifica, ove possibile, della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- b) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

4. Qualora le unità edilizie comprendano edifici in cui sono presenti elementi architettonici rilevanti, quali archi in pietra o cotto, contorni di finestra in pietra, santelle, resti di affresco, elementi vari in cotto, soffitti a cassettoni, torrette, balconi in pietra, parapetti in ferro battuto, stemmi, questi andranno preservati e opportunamente valorizzati all'interno della modalità d'intervento assegnata dal piano.

5. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, lastricati o a verde, ivi incluse le alberature ad alto fusto, oltre ai portici, agli androni carrabili e pedonali che fanno comunicare gli spazi scoperti interni con quelli esterni, devono essere mantenuti o eventualmente ripristinati.

6. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o in elementi in ferro. Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante rete metallica e/o siepi arbustive. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

7. Ogni intervento edilizio, riferito ad un'intera unità o a parte di questa, che ricomprenda una o più superfeticazioni orizzontali o verticali, dovrà esibire una valutazione in ordine alla loro coerenza rispetto all'edificio, decidendo di conseguenza in ordine al loro mantenimento o alla loro rimozione; qualora si optasse per il loro mantenimento la superfetazione andrà trattata all'esterno in modo da rendere percepibile la sua distinzione con il corpo principale.

8. La documentazione fornita a corredo di ciascun progetto d'intervento può dimostrare la condizione di insussistenza o alterazione dei caratteri edilizi storici e, quindi, l'applicazione di una diversa categoria d'intervento corrispondente alla situazione documentata. Gli uffici tecnici preposti all'esame delle pratiche edilizie, valutati questi nuovi elementi conoscitivi, sanciscono l'applicazione di una diversa categoria d'intervento in conformità allo stato di fatto documentato dal proponente. Tale riclassificazione può essere applicata su domanda del richiedente o d'ufficio in sede di esame della pratica

Sono elementi conoscitivi utili a ottenere una riconsiderazione dello stato di alterazione e della modalità d'intervento di cui al presente articolo:

- a) presenza di elementi tipologici e distributivi non coerenti con la categoria di appartenenza;
 - b) presenza di diffuse e sistematiche ricostruzioni di elementi strutturali portanti, verticali e orizzontali;
 - c) presenza di alterazioni del disegno di facciata verso lo spazio pubblico non coerenti con le restanti porzioni appartenenti alla stessa unità o ad altre unità tipologicamente affini;
 - d) presenza massiccia di parti edilizie realizzate con materiali e tecnologie costruttive moderne, ecc.
- In tali casi la definizione degli interventi è quella stabilita dal successivo art. 23.1.4.

Art. 23.1.4 - Definizioni e modalità degli interventi alternativi

1. L'intervento deve garantire la conservazione degli elementi storici superstiti, ove questi sussistano.

2. A partire da questi elementi l'intervento consente un'alterazione complessiva dell'edificio senza limitazioni strutturali, architettoniche e distributive. E' possibile alterare la forma delle coperture senza aumento della superficie lorda di pavimento e incrementare le quote di imposta e di colmo fino a raggiungere l'allineamento con le pre-esistenze, al fine di renderle più omogenee con il contesto. Qualora le condizioni statiche e strutturali non consentano di mantenere l'edificio esistente, è possibile procedere ad una demolizione con ricostruzione con obbligo di mantenimento del sedime occupato, a parità di volume.

3. Ogni intervento che comporti la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio, secondo i casi di cui al presente articolo, è ammesso solo mediante la presentazione di un preventivo piano attuativo.

Art. 23.1.5 – Destinazioni d'uso

Sono escluse le seguenti destinazioni: A2, B2.2, B2.3, B2.4, B2.6, B3.3, B3.4, C, D. Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione dei quelle residenziali, che comportano un deficit della dotazione di standard, si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.4, con le precisazioni di cui alla legge L.R. 19 gennaio 2001, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 23.1.6 - Norme per i posti macchina

I parcheggi di uso privato vanno realizzati nella misura maggiore possibile, con le seguenti ulteriori specificazioni e limitazioni:

- A.1) all'interno dei corpi edilizi accessori con consistenza edilizia e regolarmente autorizzati;

- A.2) negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni a raso senza consistenza edilizia);
- A.3) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- A.4) al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali e solo nei casi in cui si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai punti A.1, A.2 e A.3;

Art. 23.1.7 - Norme sulle tecnologie esecutive

Tutti gli interventi da attuarsi devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante, mediante l'impiego e il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformità, sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio:

- ❑ i serramenti devono essere in legno, in acciaio o in alluminio dipinti, con esclusione di alluminio anodizzato, acciaio inossidabile e PVC; le uniche protezioni esterne ammissibili sono le persiane, che possono essere realizzate nei medesimi materiali dei serramenti; alla prescrizione sulle protezioni esterne è ammessa deroga previa dimostrazione che per l'edificio oggetto di intervento per epoca di costruzione, valore architettonico o caratteristiche tipologiche sono ammissibili anche sistemi alternativi, da realizzarsi nei medesimi materiali ammessi per i serramenti;
- ❑ gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originali. Devono comunque essere salvaguardati i resti di materiali e/o trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale; è prescritta l'eliminazione dei rivestimenti in travertino, piastrelle ed altri materiali, dalle facciate qualora incongrui con l'impianto originario ed il ripristino degli intonaci e/o delle finiture preesistenti;
- ❑ i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- ❑ i canali di gronda devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali, nei medesimi materiali, vanno collocati all'esterno e realizzati di forma circolare;
- ❑ le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle devono essere lasciati a vista.

Art. 23.1.8 – Arredi urbani storici – insegne commerciali

Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformità, sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate, ecc. comprese all'interno del perimetro d'intervento;

Le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; gli esercizi commerciali dovranno:

- ❑ garantire la presenza di serramenti in ferro o alluminio verniciati a smalto o in legno naturale, secondo colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali;
- ❑ mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza;
- ❑ mantenere le vetrine e le insegne dei negozi entro il filo della parete esterna ed entro il vano con cui ogni bottega è individuata, senza occupare in tutto o in parte la superficie muraria circostante.
- ❑ utilizzare insegne commerciali tradizionali, a bandiera o complanari alla facciata dell'edificio, con esclusione di cassonetti al neon.

Art. 23.1.9 – Comparti di intervento

Comparto n. 1 – ex Setificio

1. L'edificio appositamente contrassegnato nella scheda allegata alle presenti NTA è soggetto a modalità di intervento di cui al precedente art. 23.1.3.
2. L'area compresa fra l'edificio principale e la via Colombo deve rimanere sgombra e sistemata a verde.
3. L'area circostante l'edificio principale può essere liberata dagli edifici che vi insistono, con possibilità di recuperare la medesima SIp aumentata del 20% previa la presentazione di un progetto unitario esteso a tutte le aree ed immobili comprese nel comparto.
4. Le destinazioni d'uso escluse sono quelle di cui al precedente art. 23.1.5.

Comparto n. 2 – parcheggio centrale

5. L'area appositamente perimetrata è destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico a raso;
6. La struttura è da realizzarsi con le modalità previste per i progetti di opera pubblica;
7. Il progetto prevederà la realizzazione di due varchi d'accesso sul muro di cinta esistente, per la misura strettamente necessaria al passaggio dei mezzi.

Comparto n. 3 – via Monte Bianco

8. L'area in questione è soggetta ad un piano di recupero vigente, che potrà essere attuato fino alla sua scadenza, con le modalità e le quantità ivi previste.
9. Alla scadenza dello strumento urbanistico vigente l'area rimarrà soggetta all'obbligo di piano di recupero con conferma della capacità edificatoria del medesimo strumento attuativo.

Art. 23.2 - ZONA OMOGENEA A2: CASCINE

1. La zona A2, appositamente perimetrata nelle tavole 3 e 4 del PRG, è costituita dagli insediamenti agricoli di origine storica.

Art. 23.2.1 – Generalità, norme comuni e dimensioni degli interventi

1. Le presenti norme si applicano alle "unità di cascina" definite dalle tavole di zona 5, caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale.
2. Qualora l'intervento rientri nelle definizioni di cui al precedente articolo 23.1.2, si applicano le disposizioni ivi riportate.
3. Ogni intervento deve salvaguardare (o sostituire, qualora necessario, con elementi uguali) i manufatti in pietra e in cotto, i ferri battuti, gli elementi in legno disegnati e tutti gli elementi strutturali notevoli (archi, volte, torrette ecc.). Le coperture devono essere mantenute secondo la forma e le modalità costruttive tradizionali, senza possibilità di abbaini o aperture a tasca. I contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali. Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni e a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottanto in tavelle devono essere lasciati a vista. I solai, dovranno essere in legno, almeno nelle parti in vista, con mantenimento delle volte in mattoni. Non è consentita la realizzazione di balconi; i serramenti devono essere realizzati in legno oppure alluminio verniciato, con esclusione dei materiali anodizzati e del PVC; non è consentito l'uso di tapparelle avvolgibili. Devono essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali per gli intonaci esterni e per le pavimentazioni dei portici. Le recinzioni esterne devono essere realizzate in continuità fisica, materia e stereometrica delle recinzioni tradizionali originali, adottando soluzioni congrue.
4. Lo spazio centrale di organizzazione della cascina, l'aia o area cortilizia, non può essere interessato da nuove costruzioni; è possibile la sua pavimentazione al fine di consentire il transito e la sosta degli autoveicoli, ma non la realizzazione di autorimesse interrate, le quali vanno ricavate nei volumi esistenti, con soluzioni a raso o interrate.
5. I giardini esistenti andranno mantenuti e non potranno essere interessati da interventi che ne pregiudichino la consistenza o ne sottraggano superficie e funzionalità.

6. L'utilizzo a fini non agricoli degli edifici o di parti di questo è possibile se:

- a) le cascine risultino dimesse dall'uso agricolo, alla data di adozione delle presenti norme;
- b) le cascine presentano già al loro interno usi non agricoli;
- c) le cascine, o parti di queste, vengono dimesse dall'uso agricolo successivamente alla data di adozione delle presenti norme, mediante vincolo regolarmente trascritto riferito all'area di dismissione. In tal modo l'area non potrà più essere utilizzata a fini edificatori agricoli anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

7. L'utilizzo a fini non agricoli è subordinato alla stipula di apposita convenzione riportante gli obblighi dell'operatore a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e/o alla loro monetizzazione.

Art. 23.2.2 - Definizioni e modalità specifiche degli interventi approfonditi

1. Ogni intervento che comporti opere che eccedano quanto definito al comma 2 del precedente articolo 23.2.1. richiede l'applicazione delle definizioni d'intervento del presente articolo

2. I complessi edilizi inseriti nella presente zona sono strutture con elementi di origine storica, in cui ricorrono una o più delle seguenti condizioni:

- edifici di media importanza storica o architettonica;
- edifici con elementi storici alterati significativamente ma ancora riconoscibili come tali;
- edifici moderni.

3. Le norme per questa categoria di edifici sono da intendersi in relazione e ad integrazione delle specifiche norme di zona agricola entro cui il complesso è collocato. La cascina potrà subire interventi diversi a seconda dell'origine storica dei corpi di fabbrica che compongono il complesso, dei suoi caratteri tipologici. La modalità d'intervento dipende dalla consistenza storica delle parti edilizie che compongono la cascina.

4. E' prescritto per tutti gli edifici un intervento di restauro e risanamento conservativo, ai sensi della vigente legislazione in materia. L'intervento può introdurre le modifiche necessarie all'uso moderno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conferma dei caratteri strutturali e formali originari, con possibilità di limitate modifiche alle strutture portanti verticali e orizzontali;
- conservazione degli elementi distributivi caratteristici del tipo rimasti inalterati: androni, scale, portici, ballatoi, ecc., che non potranno in alcun modo essere tamponati;
- appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza centrale;

L'intervento può inoltre comportare:

- la modifica, ove possibile, della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica delle aperture nelle facciate posteriori e in quelle principali sullo spazio centrale comune, a condizione che sia rispettato un disegno complessivo regolare e possibilmente unitario;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Qualora l'intervento riguardi edifici di natura produttiva o speciale, quali fienili, stalle, barchesse, edifici religiosi, non connessi ad edifici residenziali dovrà essere assicurato il rispetto degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono questa categoria di edifici, con la possibilità di realizzare tamponamenti mediante vetrate o altri diaframmi delle campate aperte, in modo da lasciare a vista l'orditura strutturale;

5. La documentazione fornita a corredo di ciascun progetto d'intervento può dimostrare la condizione di insussistenza o alterazione dei caratteri edilizi storici e, quindi, l'applicazione di una diversa categoria d'intervento corrispondente alla situazione documentata. Gli uffici tecnici preposti all'esame delle pratiche edilizie, valutati questi nuovi elementi conoscitivi, sanciscono l'applicazione di una diversa categoria d'intervento in conformità allo stato di fatto documentato dal proponente. Tale riclassificazione può essere applicata su domanda del richiedente o d'ufficio in sede di esame della pratica

Sono elementi conoscitivi utili a ottenere una riconsiderazione dello stato di alterazione e della modalità d'intervento di cui al presente articolo:

- e) presenza di elementi tipologici e distributivi non coerenti con la categoria di appartenenza;
- f) presenza di diffuse e sistematiche ricostruzioni di elementi strutturali portanti, verticali e orizzontali;

- g) presenza di alterazioni del disegno di facciata verso lo spazio pubblico non coerenti con le restanti porzioni appartenenti alla stessa unità o ad altre unità tipologicamente affini;
- h) presenza massiccia di parti edilizie realizzate con materiali e tecnologie costruttive moderne, ecc. In tali casi la definizione degli interventi è quella stabilita dal successivo comma.

6. In questi casi è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:

- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e fedele ricostruzione, nei limiti delle volumetrie demolite;

7. In tutti gli interventi, per le parti moderne del complesso edilizio utilizzate ai fini produttivi agricoli, non sarà possibile procedere a recupero a fini diversi da quelli agricoli; tali edifici potranno continuare ad essere utilizzati a fini agricoli, oppure demoliti senza possibilità di ricostruzione.

8. Le destinazioni ammesse sono: A1, A2, A3, B1.1, B3.1, B3.2, B4.1, C3, D2.1, D2.2, E4; gli standard urbanistici sono quelli dovuti in ragione delle quote di destinazione d'uso realizzate secondo la tabella di cui al precedente articolo 12.4 con le precisazioni di cui alla legge L.R. 19 gennaio 2001, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 24 - ZONE RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE EDIFICATE

1. Si tratta delle aree urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo a ridosso del centro più antico. Il loro tessuto è composto di edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali, cresciuti prevalentemente per intervento edilizio diretto o, in taluni casi, a seguito di strumentazione urbanistica esecutiva.

2. La destinazione di zona prevalente è quella di cui al punto A del precedente articolo 12.2. Le norme delle singole sub-zone individuano ulteriori destinazioni ammesse, nonché le destinazioni escluse, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, nonché le procedure per il reperimento e/o adeguamento degli standard.

3. Le norme che seguono definiscono i casi in cui è possibile intervenire mediante un piano attuativo. In ciascun piano è definita la quantità delle aree a standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque secondo la procedure di cui al precedente art. 20. Le norme delle singole sub-zone indicano la parte di dette aree che deve in ogni caso essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo.

4. Per i giardini di grande dimensione e/o pregio architettonico, appositamente individuati con propria campitura nelle tavole di uso del suolo, si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 24.4. Tutte le aree non occupate dalle costruzioni e dalle rampe carrabili di accesso a garages interrati, ivi inclusi i parcheggi a raso, i cortili, i piazzali di manovra, ecc., devono essere sistemate a verde o con pavimentazioni comunque percolanti.

5. La zona è articolata in tre sub-zone: B1, B2 e B3.

Art. 24.1 - ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO EDIFICATA SU INTERVENTO UNITARIO

1. La sub-zona B1 comprende le zone del tessuto periferico caratterizzate da unitarietà architettonica e/o tipologica degli edifici, sorti generalmente in seguito ad interventi unitari ad opera di agenzie specializzate (INA, Case popolari, GESCAL, ecc.).

2. Sono ammessi interventi edilizi diretti di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, estesi all'intera unità o a parti di questa, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- H = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SIp = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono mantenere i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio.

4. Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, ecc., di proprietà pubblica o privata, individuati o meno nelle tavole di uso del suolo, devono essere mantenuti e non possono essere compromessi neanche parzialmente.

5. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A2, A4, B1.2, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6, B3.3, B3.4, B4, C1, C2, C3, D, E.

La destinazione residenziale, di cui al punto A del precedente art. 12, può essere individuata in misura non inferiore al 75% della SIp dell'edificio o della parte di edificio oggetto d'intervento; le altre destinazioni in misura non superiore al 25%.

Per le destinazioni che comportano un deficit della dotazione di standard si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.4 in ragione delle utilizzazioni previste, con le precisazioni di cui alla legge L.R. 19 gennaio 2001, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 24.2 - ZONA B2: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA

1. La sub-zona B2 comprende gli edifici dell'attuale periferia realizzati singolarmente in applicazione degli indici di edificazione.

2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, diretti o preceduti da piano attuativo, estesi all'intera unità o a parti di questa. Le norme si differenziano in due fattispecie:

3. ZONA B2.1

In caso di intervento edilizio diretto sono ammessi interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti *parametri edificatori*:

$H = 12$ m.

$U_f = 0,65$ mq/mq.

In caso di intervento edilizio mediante piano attuativo sono ammessi interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti *parametri edificatori*:

$U_t = 0,8$ mq/mq.

$H = 12$ m.

$S_m = 2.000$ mq.

Il piano attuativo deve prevedere la cessione e la sistemazione in loco di aree a standard in misura: per la residenza in misura non inferiore a 3 mq/ab. per parcheggi pubblici e 4 mq/ab. per verde pubblico; per le altre destinazioni d'uso 50% della Slp per parcheggi pubblici. L'individuazione del perimetro del piano attuativo è proposta dall'operatore. La S_m può essere costituita dalla somma della superficie di più aree, anche non contigue, (ma -in ogni modo- poste entro una circonferenza ideale di diametro non superiore a 100 m) con la possibilità di concentrare l'edificazione in uno od in alcuni di detti lotti, senza comunque superare -su ciascuna area- l'indice di fabbricabilità U_f di 1,3 mq/mq.

4. ZONA B2.2

In caso di intervento edilizio diretto sono ammessi interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

$H = 10$ m.

$U_f = 0,50$ mq/mq.

In caso di intervento edilizio mediante piano attuativo sono ammessi interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti *parametri edificatori*:

$U_t = 0,6$ mq/mq.

$H = 12$ m.

$S_m = 2.000$ mq.

Il piano attuativo deve prevedere la cessione e la sistemazione in loco di aree a standard in misura: per la residenza in misura non inferiore a 3 mq/ab. per parcheggi pubblici e 4 mq/ab. per verde pubblico; per le altre destinazioni d'uso 50% della Slp per parcheggi pubblici. L'individuazione del perimetro del piano attuativo è proposta dall'operatore. La S_m può essere costituita dalla somma della superficie di più aree, anche non contigue, (ma -in ogni modo- poste entro una circonferenza ideale di diametro non superiore a 100 m) con la possibilità di concentrare l'edificazione in uno od in alcuni di detti lotti, senza comunque superare -su ciascuna area- l'indice di fabbricabilità U_f di 1,3 mq/mq.

5. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A2, A4, B1.2, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6, B3.3, B3.4, B4, C1, C2, C3, D, E.

Per le destinazioni che comportano un deficit della dotazione di standard si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.4 in ragione delle utilizzazioni previste, con le precisazioni di cui alla legge L.R. 19 gennaio 2001, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 24.3 - ZONA B3: ZONA RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO EDIFICATA SU INTERVENTO UNITARIO

1. La sub-zona B3 comprende le zone del tessuto periferico, costituite da interventi unitari previsti e disciplinati da piani attuativi del precedente PRG.

2. Sono ammessi interventi edilizi diretti di nuova costruzione (nel caso di parti non ancora edificate previste dallo strumento attuativo) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, estesi all'intera unità o a parti di questa, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

$H =$ quella del piano attuativo originario.

$U_t =$ quello del piano attuativo originario.

3. Sono escluse le modificazioni della destinazione residenziale prevista volte a conseguire l'insediamento delle seguenti destinazioni:

A2, A4, B1.2, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6, B3.3, B3.4, B4, C1, C2, C3, D, E.

La destinazione A1, deve essere comunque preservata in misura non inferiore al 75% della SIp di ciascun edificio.

Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.4 in ragione delle utilizzazioni previste, con le precisazioni di cui alla legge L.R. 19 gennaio 2001, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 24.4 – VERDE PRIVATO E VERDE PRIVATO SPECIALE

1. Si tratta delle aree in cui si registra la presenza di parchi e giardini di notevole rilevanza e/o di cospicua estensione o destinate all'ampliamento di queste.

2. E' prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, nonché delle principali essenze, salvo comprovate esigenze di avvicendamento e/o sostituzione per cause naturali.

3. Ove presente, è prescritto il mantenimento della rete idrica superficiale: canali, rogge, specchi d'acqua, ecc.

4. Le aree libere da costruzioni devono restare a verde. Eventuali spazi di manovra veicolare, parcheggi a raso, piazzali, ecc., vanno sistemati mediante apposite pavimentazioni percolanti.

5. E' ammessa la conservazione dei manufatti esistenti con la loro SIp. E' vietata ogni nuova costruzione, ad eccezione dei parcheggi privati o fabbricati accessori nei limiti e con le modalità specificate al precedente art.22., con riguardo comunque al minor disturbo della sistemazione a verde.

6. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, con il limite del 30% di aumento della SIp e con altezza massima $H = 10$ m.

7. Verde privato speciale (Vps). Si tratta delle aree individuate nel successivo articolo 25. Gli interventi consentiti devono comunque tendere al rispetto dei contenuti del presente art.24.4.

Art. 24.5 – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

1. Ogni intervento edilizio in zona B, individuato nei precedenti articoli 24.1, 24.2, 24.3, attraverso gli specifici contributi concessori e/o autorizzativi, può essere finalizzato alla costituzione di uno speciale fondo da utilizzarsi per il finanziamento di interventi di riqualificazione, riordino e riorganizzazione dello spazio pubblico, secondo le precisazioni di cui al successivo comma 2 e al Piano dei Servizi.

2. Tali interventi dovranno obbedire a specifici criteri e programmi operativi finalizzati:

- a) alla razionalizzazione degli spazi stradali della rete carrabile, uniformando la dimensione delle sedi veicolari e pedonali, unificando i dettagli costruttivi delle stesse;
- b) al miglioramento qualitativo degli spazi di relazione, parcheggi e aree verdi in primo luogo, migliorandone l'aspetto, l'accessibilità, oltre che la regolarità e l'uniformità della sistemazione;
- c) alla riorganizzazione degli elementi di confine tra lo spazio pubblico e privato, individuando direttive e incentivi per la sostituzione degli attuali sistemi di recinzione, in favore di nuovi assetti unitari.

ART. 25 - ZONA POLIFUNZIONALE H: ZONA MISTA E/O DI TRASFORMAZIONE

1. La zona H comprende le aree prevalentemente inedificate costituenti la fascia esterna dell'abitato da destinare a servizi, funzioni speciali e standard, così da rappresentare anche protezione dell'abitato da un lato e transizione verso gli spazi agricoli dall'altro .

2. Gli interventi ammessi sono disciplinati mediante piano attuativo, che può prevedere un assetto anche diverso da quanto raffigurato dalle schede allegate, numerate da H1 a H8, pur rispettandone le quantità, l'impostazione di massima e la dislocazione delle diverse superfici.

3. In particolare le schede individuano la superficie fondiaria, definendo le specifiche destinazioni d'uso ivi consentite con i relativi parametri edilizi e quantità di Slp. La superficie fondiaria va realizzata in un sol corpo con una dislocazione che eviti le esigenze di formazione di opere di urbanizzazione a rete di notevole sviluppo. L'uso delle aree a standard viene disciplinato dal piano attuativo in funzione delle esigenze e delle caratteristiche del sito e dell'insediamento ammesso nella superficie fondiaria.

4. Una parte delle aree a standard, nella misura indicata in ciascuna scheda, può essere riservata alla funzione di verde privato speciale (Vps) di pertinenza delle attrezzature e degli impianti previsti; in tal caso la superficie a Vps consente un'utilizzazione edificatoria di 0,01 mq / mq da realizzare in adiacenza delle previste superfici fondiarie. Il regime delle aree a standard può essere quello della cessione gratuita della proprietà al comune o quello della costituzione gratuita di servitù di uso pubblico convenzionato perpetua.

ART. 26 – ZONA C1: AREE RESIDENZIALI DA EDIFICARE DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

1. Si tratta delle aree residenziali da urbanizzare nel prossimo futuro.

2. Le norme individuano le destinazioni escluse, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, nonché le procedure per il reperimento e/o adeguamento degli standard.

3. L'attuazione delle previsioni è rinviata alla formazione di un piano preventivo. In ciascun piano è definita la quantità delle aree a standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge, secondo quanto precisato dal precedente art. 20.

4. Il piano attuativo, conforme alle schede progetto allegate alle presenti norme, può anche prevedere un assetto diverso da quello indicato, ferme restando le quantità di Slp e di aree a standard individuate, pur rispettandone l'impostazione di massima. Salvo ove diversamente indicato nelle singole schede, l'intervento può essere anche di tipo diretto, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- * che il progetto riguardi l'intero ambito perimetrato dal PRG;
- * che l'assetto sia conforme a quello indicato nelle schede allegate;
- * che gli operatori provvedano alla cessione gratuita delle aree a standard ed a servizi ed assumano con impegnativa unilaterale, redatta secondo schema approvato dal consiglio comunale, l'obbligazione a sistemare ed attrezzare convenientemente le suddette aree.

5. I parametri edificatori e le norme particolari sono stabiliti nelle schede allegate. I parametri per l'edificazione indicati sono riferiti alla sola porzione individuata dalle tavole di azionamento. Gli elementi urbanistici e prescrittivi contenuti nella 'scheda' sono vincolanti mentre gli standard richiesti indicati nella 'scheda' possono essere monetizzati esclusivamente per la quantità eccedente a quella minima dovuta per legge. In tal caso le aree, obbligatoriamente localizzate in un sol corpo, non assumono alcuna capacità edificatoria e debbono essere mantenute permeabili sia nel suolo che nel sottosuolo.

6. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A2, A3, A4, B1.2, B2.1 (per la quota che eccede il 10% della Slp ammessa), B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6, B3.3, B3.4, B4, C1, C2, C3, D, E.

Per le destinazioni che comportano un deficit della dotazione di standard si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.4 in ragione delle utilizzazioni previste. Gli operatori provvedono, se dovuto, alla corresponsione in moneta della quantità di standard dovuta per la quota eccedente le aree individuate dal PRG. Nessun conguaglio è dovuto qualora queste aree fossero in misura maggiore. La destinazione A1, deve essere comunque preservata in misura non inferiore al 75% della Slp di ciascun edificio.

7. Il comparto C1.2 è soggetto a realizzazione mediante Programma Integrato di Intervento, con i contenuti della scheda allegata alle presenti norme.

ART. 27 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O COMMERCIALI DIREZIONALI

1. Si tratta delle aree edificate o da edificare integralmente ed in via esclusiva per funzioni produttive tradizionali, industriali e artigianali, oppure direzionali e commerciali.

2. La zona è articolata in tre sub-zone: D1, D2, D3.

3. Nelle zone a destinazione produttiva sono ammesse attività di vendita al dettaglio nei limiti meglio stabiliti nei successivi articoli.

4. L'Amministrazione Comunale, in presenza di attività particolari, potrà imporre l'osservanza di maggiori distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade, nonché l'adozione di particolari accorgimenti atti a prevenire eventuali pericoli di inquinamento idrico, atmosferico o acustico su specifico parere degli Enti competenti. Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento. E' vietata la lavorazione e lo stoccaggio anche temporanei di rifiuti speciali (tossici, nocivi, industriali in genere). E' altresì vietata la installazione di industrie insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. nel caso in cui le cause di insalubrità siano dovute all'effettivo ciclo produttivo. Allo scopo l'esercizio delle attività è subordinata anche alla presentazione di specifica documentazione illustrante il ciclo produttivo nonché all'impegno –reso sotto forma di atto d'obbligo unilaterale e pena la revoca del nulla osta all'esercizio dell'attività– ad individuare, monitorare ed adottare tutti gli accorgimenti necessari ad eliminare le eventuali cause di potenziale insalubrità e di inquinamento che possono condurre la lavorazione all'inserimento fra quelle denominate insalubri di prima classe. Le disposizioni di cui all'art.2.7.3.4. del vigente Regolamento Locale di Igiene Tipo (approvato dalla Giunta Regionale con atto n.52097 del 7 maggio 1985) trovano applicazione anche al di fuori del perimetro del centro abitato ed anche nel caso di rilascio di nuove autorizzazioni. Allo scopo i "nuovi metodi o speciali cautele" indicati nel citato articolo possono essere attestati attraverso le procedure di certificazione di qualità rilasciate da enti od organismi riconosciuti.

Art. 27.1 - ZONA D1: ZONA PRODUTTIVA EDIFICATA

1. La sub-zona D1 comprende le aree già edificate secondo piani attuativi di iniziativa pubblica o privata in attuazione dei precedenti PRG.

2. Sono ammessi interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

intervento diretto

- $U_f = 0,6$ mq/mq
- $U_i = 0,7$
- $H = 10$ m

piano attuativo

- $U_t = 0,7$ mq/mq
- $U_i = 0,7$
- $H = 15$ m
- $S_m = 5000$ mq

3. Il piano attuativo può essere costituito anche da lotti non contigui, purché compresi entro una circonferenza ideale di diametro non superiore a 250 m, con la possibilità di concentrare l'edificazione in uno od in alcuni di detti lotti.

4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione estesi alla maggior parte dell'insediamento possono essere autorizzati esclusivamente attraverso un piano attuativo. Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli interventi che non comportano variazione alla sagoma, alla posizione del sedime del fabbricato e al numero dei piani.

5. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A1, A2, A4, B1.2, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6, B3, B4, B5, C3, D, E.

Per le destinazioni che comportano un deficit della dotazione di standard si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.4 in ragione delle utilizzazioni previste.

La destinazione d'uso A3 (residenza) è ammessa limitatamente alla residenza per il personale di custodia. La destinazione B.1.1 (uffici) è ammessa limitatamente alle funzioni che si configurano come parte integrante dell'attività produttiva. La destinazione B2.1 (commercio di vicinato) è ammessa per la commercializzazione dei beni attinenti l'attività svolta per un massimo del 30% della SIp riferita all'intero edificio o alla parte di edificio oggetto dell'intervento e con un massimo di 150 mq. di SIp; tale destinazione commerciale è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo indicante la tipologia merceologica collegata all'attività in atto: tale convenzione o atto decade con la cessazione dell'attività; conformemente all'art.40 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n.3, le destinazioni commerciali e l'entità ammesse sono riferite esclusivamente alle seguenti attività:

- a) macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori, vernici e carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

6. Le aree appositamente perimetrate, trattandosi di lotti sostanzialmente interclusi, sono utilizzabili esclusivamente come ampliamento dei lotti frontistanti.

7. Le aree che, alla data di adozione delle presenti norme, abbiano già superato gli indici di cui al precedente comma 2, possono realizzare interventi che incrementino la SIp nella misura pari al 10% della SIp esistente, regolarmente autorizzata e calcolata secondo quanto previsto dalle presenti norme. Tale possibilità si intende applicabile per una sola volta nell'ambito di validità del presente PRG.

Art. 27.2 - ZONA D2: ZONA DI ESPANSIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Il comparto in questione è soggetto a realizzazione mediante Programma Integrato di Intervento, con i contenuti della scheda allegata alle presenti norme.

2. Con riferimento all'elencazione fattane al precedente articolo 12.2, sono escluse le stesse destinazioni indicate per la zona D1;

Art. 27.3 - ZONA D3: ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

1. La sub-zona D3 comprende le aree integralmente utilizzate e/o utilizzabili per attività commerciali e/o direzionali.

2. Per le suddette aree sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- H = altezza esistente alla data di adozione delle presenti norme
- SIp = quella esistente alla data di adozione delle presenti norme

3. Gli interventi sono ammessi solo previo piano attuativo che definisca:

- a) gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano le attività, gli uffici, i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
- b) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano;
- c) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente.

4. Gli standard urbanistici dovuti sono quelli di cui al precedente articolo 12.4. I piani attuativi non possono monetizzare lo standard dovuto per parcheggio pubblico.

5. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A (A1 ammessa nella misura massima del 40% della Slp consentita; A3 consentita limitatamente alla residenza del personale di custodia), B2.2, B2.3, B2.4, B2.6, B3, B4 (ammessa B4.5.3 per la sola attività di discoteca in atto in via Suardi), B5, C, D, E.

Per le destinazioni che comportano un deficit della dotazione di standard si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 12.4 in ragione delle utilizzazioni previste.

La destinazione d'uso C1 (produzione) è ammessa limitatamente alle attività complementari alla commercializzazione dei prodotti.

ART. 28 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Sono le zone da destinarsi a servizio del paese e del suo territorio.

Art. 28.1 - ZONE SP: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE

1. L'insieme di queste zone è suddiviso in quattro categorie:

- SP1: aree per l'istruzione inferiore;
- SP2: aree per le attrezzature di interesse comune;
- SP3: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- SP4: aree per parcheggi di uso pubblico;
- AT: aree per attrezzature tecnologiche;

2. L'organizzazione di queste aree e le modalità di gestione della rete sono contenute nel Piano dei Servizi.

3. Il Piano dei Servizi individua la localizzazione, determina la funzione e la destinazione specifica di tali aree e ne norma le modalità di gestione.

4. L'attuazione degli interventi, nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi e delle tavole di uso del suolo riportate negli elaborati di PRG, può avvenire:

a) da parte dell'Amministrazione Comunale o dagli enti istituzionalmente competenti, su aree destinate a questo scopo dal PRG, o dal piano dei servizi, o acquisite in esecuzione dei piani attuativi;

b) da parte dei privati, su aree appositamente destinate a questo scopo dal PRG o su aree appositamente attrezzate in esecuzione dei piani attuativi, nel rispetto di quanto stabilito dal successivo comma 5.

5. Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente competente, deve essere attuato con titolo abilitativo edilizio convenzionato o piano attuativo, da redigere in conformità alle indicazioni a tal fine fornite dal Piano dei Servizi.

6. La convenzione dovrà prevedere l'asservimento all'uso pubblico delle funzioni previste e il loro regolamento d'uso, in modo che venga garantito che tali servizi siano effettivamente adibiti alle attività di interesse pubblico e generale cui sono destinati.

7. L'attuazione degli interventi può contemplare funzioni complementari alla destinazione principale tramite atto consiliare. Le funzioni complementari dovranno essere dimensionate, in rapporto alla destinazione principale alla quale saranno legate pertinentemente tramite la convenzione.

8. Per le aree già in uso, alla data di adozione del PRG, le singole destinazioni e gli eventuali maggiori parametri urbanistici restano confermati. In caso di intervento, qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione

di spazi accessori fosse carente rispetto quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie, l'Amministrazione Comunale, gli Enti istituzionalmente competenti, e i privati provvedono per quanto possibile al loro adeguamento.

9. Le aree destinate ad attrezzature scolastiche (SP1), le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune (SP2) e le aree destinate ad attrezzature sportive (SP3), di cui rispettivamente ai successivi articoli 28.1.1 e 28.1.2 e 28.1.3, vanno considerate come liberamente disponibili per un'utilizzazione interna alla categoria. La loro suddivisione e rappresentazione nelle tavole del Piano dei Servizi ha valore puramente indicativo, finalizzata al dimensionamento e calcolo degli standard.

10. Gli elaborati del Piano dei Servizi provvedono ad individuare, nell'ambito delle categorie su esposte sotto categorie funzionali omogenee.

Art. 28.1.1 - ZONA SP1: AREE PER L'ISTRUZIONE INFERIORE

1. Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati fino al grado dell'obbligo. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico e di eventuali attrezzature sportive di uso prevalente non scolastico.

2. Possono essere destinate a:

- scuole materne (SP1a);
- scuole elementari (SP1b);
- scuole medie inferiori (SP1c).

Le tavole di uso del suolo non identificano le singole sub-categorie, che sono precisate nel Piano dei Servizi, anche se tale suddivisione assume valore ricognitivo ed indicativo, non prescrittivo.

3. L'intervento è:

- realizzato direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'ente pubblico preposto, su aree appositamente acquisite o cedute in esecuzione dei piani attuativi;
- realizzato per intervento privato, su aree appositamente destinate a questo scopo dal PRG o su aree appositamente attrezzate in esecuzione dei piani attuativi, nel rispetto di quanto stabilito al comma 5 del precedente articolo 28.1.

4. L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, i seguenti *parametri edificatori*:

- $H = 10,5$ m.
- $Uf = 0,7$ mq/mq.

Norme accessorie:

- a) almeno metà della Sf deve essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola;
- b) i parcheggi di accesso pubblico sono individuati per un minimo del 15% della Sf e posti o ricavati esternamente alla recinzione.

5. In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

6. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A, B1, B2, B3, B4.1, B4.3, B4.4, B4.5, B4.6, B4.7, B4.8, B4.9, C, D, E.

Art. 28.1.2 - ZONA SP2: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città di diversa natura. Sono a loro volta suddivise in:

- SP2a - aree per attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, strutture associative, ecc.);
- SP2b1 – aree per servizi religiosi: edifici religiosi; SP2b2 – aree per servizi religiosi: istituti e oratori;
- SP2c1 - aree per attrezzature assistenziali: anziani; SP2c2 - aree per attrezzature assistenziali: disabili;
- Sp2d1 – aree per servizi igienico sanitari: farmacie; Sp2d2 – aree per servizi igienico sanitari: ambulatori pubblici; Sp2d3 – aree per servizi igienico sanitari: ambulatori privati;
- SP2e - aree per attrezzature civiche e amministrative (uffici enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.);
- SP2f – aree per attrezzature cimiteriali;

- SP2g – aree per residenze assistite collettive;

Le tavole di uso del suolo non identificano le singole sub-categorie, che sono precisate nel Piano dei Servizi, anche se tale suddivisione assume valore ricognitivo ed indicativo, non prescrittivo.

2. L'intervento è:

- realizzato direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'ente pubblico preposto, su aree appositamente acquisite o cedute in esecuzione dei piani attuativi;
- realizzato per intervento privato, su aree appositamente destinate a questo scopo dal PRG o su aree appositamente attrezzate in esecuzione dei piani attuativi, nel rispetto di quanto stabilito al comma 3 del precedente articolo 28.1.

3. L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, i seguenti *parametri edificatori*:

- $H = 13,5$ m.
- $Uf = 0,8$ mq/mq.

Norme accessorie:

- a) le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 15% della Sf, posti o ricavati esternamente alla recinzione.
- b) le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde

4. In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

5. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A1, A2, B1, B2, B3, B4.2, B4.4, B4.7, B4.8, C, D, E.

Art. 28.1.3 - ZONA SP3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT

1. Sono le aree per spazi pubblici esistenti o previste e si distinguono in:

- SP3a – aree a verde pubblico, a parco di quartiere o per il gioco;
- SP3b – aree per attrezzature sportive.

Le tavole di uso del suolo non identificano le singole sub-categorie, che sono precisate nel Piano dei Servizi, anche se tale suddivisione assume valore ricognitivo ed indicativo, non prescrittivo.

2. Per le aree di cui sopra l'intervento potrà essere realizzato direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'ente pubblico preposto, su aree appositamente acquisite o cedute in esecuzione dei piani attuativi.

Verde pubblico, parco di quartiere, aree per il gioco

3. L'intervento finalizzato alla realizzazione di verde pubblico, parchi di quartiere e/o aree per il gioco, riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di specifiche attrezzature ludiche e ricreative, la realizzazione di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino e di cabine elettriche, idriche e per il gas. Sono consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento del parco.

4. L'intervento deve rispettare i seguenti *parametri edificatori*:

- $H = 8$ m.
- $Uf = 0,05$ mq/mq.

Norme accessorie:

- a) l'area destinata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 10% dell'intera superficie dell'intervento;
- b) le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della Superficie d'intervento), viabilità pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde.

Aree per attrezzature sportive

5. Per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive, l'intervento è:

- realizzato direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'ente pubblico preposto, su aree appositamente acquisite o cedute in esecuzione dei piani attuativi;
- realizzato per intervento privato, su aree appositamente destinate a questo scopo dal PRG o su aree appositamente attrezzate in esecuzione dei piani attuativi, nel rispetto di quanto stabilito al comma 3 del precedente articolo 28.1.

6. L'intervento riguarda la creazione di apposite attrezzature coperte e/o scoperte per la pratica sportiva, inserite all'interno di appositi spazi verdi, percorsi pedonali e di sosta.

7. L'intervento sulle aree di cui al punto b) del comma 1 deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, i seguenti *parametri edificatori*:

- $H = 10,5$ m.
- $Uf = 0,2$ mq/mq.

Norme accessorie:

- a) i parcheggi, in superficie o interrati, sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilità dei posti intorno all'area, con il minimo del 20% della superficie complessiva dell'intervento.
- b) le aree libere da parcheggi e da attrezzature vanno sistemate a verde.
- c) le coperture dei campi sportivi non costituiscono SIp, Sc e non devono verificare l'H.

8. In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

9. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A, B1, B2, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, B4.7, B4.8, B4.9, C, D, E.

Art. 28.1.4 - ZONA SP4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1. Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio. Si distinguono in: Sp4a – aree per parcheggi pubblici; SP4b – aree per parcheggi privati di uso pubblico.

2. L'intervento può riguardare sia impianti "non attrezzati", cioè le soluzioni a raso, comprendenti esclusivamente l'area del parcheggio e le eventuali attrezzature di custodia e protezione, sia impianti "attrezzati", cioè soluzioni su diversi livelli, comprendenti, oltre all'area di parcheggio e alle eventuali attrezzature di custodia e protezione, anche le destinazioni di tipo B2.4, B2.5, B3.1 e B6 di cui al precedente art. 12.2. Le aree individuate dal PRG nelle tavole di uso del suolo sono liberamente disponibili per entrambe le tipologie di impianto, nel rispetto delle norme e dei parametri di cui ai successivi commi.

3. Per gli impianti "non attrezzati", l'intervento è realizzato direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'ente pubblico preposto, su aree appositamente acquisite o cedute in esecuzione dei piani attuativi. L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, i seguenti *parametri edificatori*:

- *parcammento minimo* da ricavare = 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.;
- *norme accessorie*: i parcheggi devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali tra le file di posti auto di larghezza non inferiore a 3 m.

4. Per gli impianti "attrezzati" l'intervento è:

- realizzato direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'ente pubblico preposto, su aree appositamente acquisite o cedute in esecuzione dei piani attuativi;
- realizzato per intervento privato, su aree appositamente destinate a questo scopo dal PRG o su aree appositamente attrezzate in esecuzione dei piani attuativi, nel rispetto di quanto stabilito al comma 5 del precedente articolo 28.1.

L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, i seguenti *parametri edificatori*:

- $H = 6$ m.;
- $Uf = 0,05$ mq/mq.;

- *parcamento minimo* da ricavare = 1 posto auto ogni 30 mq. di Sf per le soluzioni pluri-piano; 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf per le soluzioni a raso;
- *Norme accessorie*: i parcheggi a raso dovranno essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali tra le file di posti auto di larghezza non inferiore a 3 m., con la presenza di adeguate opere di piantumazione in ragione di almeno un albero ogni 3 posti macchina. Per i parcheggi con soluzione pluri-piano è ammessa la possibilità di riservare i 2/5 dei posti auto complessivi per parcheggi pertinenziali (B6.2).

Sono escluse le seguenti destinazioni:

A, B1, B2.1, B2.3, B2.6, B3.2, B3.3, B3.4, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, B4.6, B4.7, B4.8, B4.9, B5, C, D, E.

Art. 28.2 - ZONE AT: AREE PER I SERVIZI TECNOLOGICI

1. In queste zone è consentito l'insediamento delle attrezzature finalizzate al funzionamento delle infrastrutture a rete (riduttori di pressione del gas, attrezzature per l'acquedotto, attrezzature per la riduzione della tensione delle linee elettriche, centrali di pompaggio), oltre ad altre attrezzature di competenza comunale quali magazzino comunale, isola ecologica ecc., insistenti su area propria e aventi autonomia funzionale.

2. Le suddivisioni tra le varie attrezzature sono riportate nel Piano dei Servizi; tra le attrezzature tecnologiche sono inclusi gli impianti per la telefonia mobile solo con riferimento alle aree specificamente contrassegnate con asterisco nelle tavole di zona.

3. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A, B1, B2, B3, B4, C, D, E.

ART. 29 - ZONE E

1. Comprendono le zone che il PRG destina all'agricoltura; la loro disciplina è riportata nei seguenti articoli.

2. La disciplina di cui ai successivi articoli si riferisce agli interventi edilizi ammissibili nel territorio agricolo per fini agricoli, in applicazione della vigente legislazione regionale e statale, diversi dal recupero dei manufatti storici, materia disciplinata dal precedente articolo 23.2.

3. Gli edifici a destinazione non agricola, diversi da quelli individuati ai sensi del precedente articolo 23.2, ma appositamente individuati nelle tavole del PRG, possono subire tutti gli interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, senza aumento della Slp, senza modificazioni del sedime degli edifici e senza modificazione della destinazione d'uso; è però consentito l'insediamento della destinazione residenziale negli edifici già serviti da tutte le urbanizzazioni primarie a rete. In tale ultimo caso l'intervento dev'essere disciplinato da un piano attuativo con i seguenti parametri edificatori:

Slp = quella esistente alla data di adozione delle presenti norme; H = 7 m.

Per gli edifici minori (tettoie, depositi e annessi in precario) sono ammesse solo manutenzioni ordinarie e straordinarie, senza cambi di destinazioni d'uso.

4. In caso di utilizzazione degli indici per terreni a coltura orticola e floricola specializzata, gli atti di asservimento previsti dalla legge devono fare specifico riferimento a tale coltura

5. norme sulle tipologie edilizie e sui materiali costruttivi;

a) le tipologie costruttive degli edifici residenziali dovranno attenersi ai modelli tradizionali della cascina lombarda; le coperture dovranno essere realizzate a falda inclinata con manto in elementi di cotto;

b) per gli edifici a destinazione produttiva è prescritta la realizzazione di coperture a falda inclinata, con l'esclusione di manti in pannelli di fibrocemento o lamiera grecata; i tamponamenti dovranno essere in muratura intonacata con l'esclusione di pannelli prefabbricati in calcestruzzo o altri materiali.

6. Il recupero a fini abitativi e/o la destinazione abitativa dei fabbricati in zona agricola, è subordinata all'accertamento preliminare di disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente e di sistemi di smaltimento degli scarichi conformi alla normativa vigente.

7. E' fatto obbligo del rispetto delle distanze degli allevamenti zootecnici dalle zone edificate, come prescritto dal vigente R.L.I. (capitolo 10).

Art. 29.1 - ZONA E1: ZONA AGRICOLA NORMALE

1. L'edificazione in tali zone è riservata al soddisfacimento delle esigenze abitative e produttive connesse con la conduzione delle aziende che esercitano l'attività agricola.

2. Ferme restando le disposizioni relative all'utilizzo dei manufatti edilizi esistenti, di cui al precedente articolo 23.2 e seguenti, da applicarsi in via prioritaria per soddisfare le necessità della produzione agricola, è ammessa anche la costruzioni di nuove abitazioni ed annessi agricoli (stalle, fienili, serre, silos e magazzini) adiacenti o distaccati dai precedenti, in conformità delle leggi regionali vigenti.

3. I requisiti soggettivi ed ogni altro presupposto necessario del permesso di costruire sono stabiliti dalla legge.

4. Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

Residenza dell'imprenditore agricolo:

Uf = 0,01 mq/mq

Uf = 0,02 mq/mq per terreni a coltura orticola o floricola specializzata

Uf = 0,0033 mq/mq per terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, con un massimo di 150 mq per azienda

H = 8,00 m

Attrezzature e infrastrutture produttive:

Q = 10% (riferito alla superficie aziendale)

H = 7 m

Serre:

in caso di serra mobile e precaria, costituita da involucro trasparente in materiale plastico, non teso e sostegni leggeri, non stabilmente infissi al suolo:

Q = 40% (riferito alla superficie aziendale);

H = 3 m

In caso di serra fissa

Q = 5% (riferito alla superficie aziendale)

H = 5 m

5. E' ammessa la costruzione di impianti pubblici quali strade, reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.

6. E' consentita ai proprietari, non aventi i requisiti ai sensi della L.R. n. 93/80, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio del fondo, fino ad un massimo di mq 25 di Slp ed altezza massima, misurata in colmo, all'intero manufatto, di m 3,50, finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare, su fondi che abbiano estensione non inferiore a mq 2000. I fabbricati in questione dovranno avere le caratteristiche dei manufatti tipici della tradizione, con utilizzo di materiali quali murature intonacate, legno, pietra locale. Non sono ammesse coperture piane, ma solo coperture a falde inclinate con manti in elementi di cotto. Sul fondo sul quale insiste il fabbricato è necessario istituire un vincolo di pertinenzialità e di non edificazione da trascrivere presso i registri immobiliari; l'atto in questione deve essere presentato insieme alla pratica di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione.

7. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A3, A4, B1, B2, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, B4.7, B4.8, B4.9, B6, C1, C2, C4, E1*, E2*, E3*.

La destinazione A1 è ammessa limitatamente alle utilizzazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme.

** modifiche approvate con deliberazione del Consiglio comunale n.50 del 27 settembre 2007, divenute efficaci in data 17 ottobre 2007 (data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. n.42).*

Art. 29.2 - ZONA E2: AREA AGRICOLA SPECIALE

1. Si tratta delle aree di particolare valore paesaggistico individuate dal piano territoriale di coordinamento provinciale a cavallo del fosso Bergamasco e tra questo e l'area a parco locale di interesse sovracomunale sita in territorio di Pognano.

2.L'edificazione in tali zone, connessa con la conduzione delle aziende agricole, deve tener conto degli obiettivi ambientali e paesaggistici posti a base della individuazione di PTCP.

3. Ferme restando le disposizioni relative all'utilizzo dei manufatti edilizi esistenti, di cui al precedente articolo 23.2 e seguenti, da applicarsi in via prioritaria per soddisfare le necessità della produzione agricola, è ammessa anche la costruzioni di nuove abitazioni ed annessi agricoli (stalle, fienili, serre, silos e magazzini) adiacenti o distaccati dai precedenti, in conformità delle leggi regionali vigenti.

4. I requisiti soggettivi e le modalità di rilascio delle concessioni per l'intervento sono quelli previsti dalla L.R. n. 93/80 e successive modificazioni e integrazioni, con le eccezioni stabilite dall'art. 4 della LR 1/2001.

5. Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

Residenza dell'imprenditore agricolo:

Uf = 0,005 mq/mq

Uf = 0,01 mq/mq per terreni a coltura orticola o floricola specializzata

Uf = 0,0015 mq/mq per terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, con un massimo di 100 mq per azienda

H = 8,00 m

Attrezzature e infrastrutture produttive:

Q = 5% (riferito alla superficie aziendale)

H = 7 m

Serre:

in caso di serra mobile e precaria, costituita da involucro trasparente in materiale plastico, non teso e sostegni leggeri, non stabilmente infissi al suolo:

Q = 30% (riferito alla superficie aziendale);

H = 3 m

In caso di serra fissa

Q = 5% (riferito alla superficie aziendale)

H = 5 m

6. E' ammessa la costruzione di impianti pubblici quali strade, reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.

7. E' consentita ai proprietari, non aventi i requisiti ai sensi della L.R. n. 93/80, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio del fondo, fino ad un massimo di mq 25,00 di Slp ed altezza massima, misurata in colmo, all'intero manufatto, di m 3,50, finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare, su fondi che abbiano estensione non inferiore a mq 2000. I fabbricati in questione dovranno avere le caratteristiche dei manufatti tipici della tradizione, con utilizzo di materiali quali murature intonacate, legno, pietra locale. Non sono ammesse coperture piane, ma solo coperture a falde inclinate con manti in elementi di cotto. Sul fondo sul quale insiste il fabbricato è necessario istituire un vincolo di pertinenzialità e di non edificazione da trascrivere presso i registri immobiliari; l'atto in questione deve essere presentato insieme alla pratica di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione.

8. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A3, A4, B1, B2, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, B4.7, B4.8, B4.9, B6, C1, C2, C4, E1*, E2*, E3*.

La destinazione A1 è ammessa limitatamente alle utilizzazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme.

** modifiche approvate con deliberazione del Consiglio comunale n.50 del 27 settembre 2007, divenute efficaci in data 17 ottobre 2007 (data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. n.42).*

ART. 30 - ZONA OMOGENEA PA: PROTEZIONE AMBIENTALE

1. Si tratta delle aree comprese in tre fattispecie:

- ❑ alcune aree agricole e/o a copertura vegetazionale, di valore ambientale e naturalistico, in adiacenza all'area soggetta a PLIS (parco locale di interesse sovracomunale) sita in territorio di Pognano;
- ❑ le aree di rispetto dell'edificato, immediatamente esterne alla cintura dei servizi, ivi comprese le aree interposte tra il capoluogo e la zona industriale;
- ❑ alcune aree per le quali è allo studio l'istituzione di un PLIS a ovest della ferrovia.

2. Per la zona in oggetto il Piano Regolatore si pone l'obiettivo di far convivere la presenza dell'attività agricola, da promuovere e riqualificare, con la necessità di assicurare una fruibilità pubblica delle medesima area, ovvero di consentire una percorrenza e un godimento di questa zona da parte di tutti gli abitanti.

3. L'amministrazione comunale si riserva di stipulare convenzioni con i singoli proprietari agricoli per promuovere l'individuazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico e di attrezzature di servizio, che si prestino a consolidare l'efficienza dell'attività agricola e a migliorare le condizioni di accessibilità e fruibilità a fini ricreativi per tutta la città. La convenzione può avere ad oggetto anche l'impianto ed il mantenimento di aree piantumate con specifiche essenze arboree.

4. In tale zona, sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

5. Sono escluse le seguenti destinazioni:

A, B, C, D2.2, D2.3, E.

ART. 31 - ZONA INQUINATA DA BONIFICARE

1. La zona in questione si riferisce alla ex cava Cascina Dazio, già inserita nell'anagrafe dei siti inquinati da bonificare di cui al comma 12, art.17 del DLGS 22/97 e s.m.i.

2. In ottemperanza dell'individuazione di cui sopra in tale area gli unici interventi ammessi sono quelli relativi alla caratterizzazione e all'individuazione del livello degli inquinanti presenti e ai successivi interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale.

3. Successivamente al recupero di cui sopra l'area assumerà destinazione a verde pubblico e sarà progettata in coerenza con l'istituendo PLIS sovracomunale nel quale ricade.

4. In attesa degli interventi di cui sopra i proprietari dell'area hanno l'obbligo di inserire e mantenere lungo tutto il perimetro un'ideale recinzione alta almeno 3 m, atta a impedire l'accesso.

ART. 32 - ZONA PER ATTIVITA' ESTRATTIVA

1. Il PRG individua le aree nel cui perimetro possono essere esercitate le attività di estrazione di materiali di cava, secondo la disciplina prescritta dalla LR 30.03.1982 n. 18 e succ. modifiche e integrazioni.

2. Le attività di estrazione e le opere necessarie per il recupero ambientale della zona durante ed al termine della coltivazione sono regolate da specifica convenzione e atto autorizzativo del piano di coltivazione.

3. Nessuna attività edilizia è ammessa sulle aree da parte del titolare della autorizzazione di coltivazione della cava, né da parte del proprietario delle aree fino alla scadenza della autorizzazione.

4. Nelle aree di cava l'attività di escavazione sarà ammissibile solo a intervenuto rilascio della specifica autorizzazione prevista dalla legislazione vigente in materia.

5. Al termine dell'escavazione dovrà essere redatto, a cura dell'Amministrazione Comunale e/o dai privati proprietari delle aree, un piano particolareggiato per regolamentare le destinazioni delle aree, degli edifici e delle strutture esistenti.

ART. 33 - VIABILITÀ

1. Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione di terreno delle infrastrutture viarie, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente od alla organizzazione esecutiva della strada.

2. Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è di norma effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PRG. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo. Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono comunque da rispettarsi parametri edificatori e distanze in relazione alle larghezze stradali esistenti.

3. Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc. Le tavole di zona e gli elaborati cartografici del Piano dei Servizi individuano i principali percorsi ciclabili esistenti e di progetto. I percorsi ciclabili possono essere localizzati o in corrispondenza di strade esistenti o di progetto, o in altre zone urbanistiche. Possano anche essere inclusi all'interno di aree di espansione in corso di attuazione, oppure aree di nuova previsione: in quest'ultimo caso la realizzazione degli stessi è da considerarsi a carico dei comparti medesimi, come indicato dai relativi articoli delle presenti NTA. Per i percorsi individuati è previsto l'obbligo di costituire una servitù di passaggio nel momento in cui verrà realizzato l'intervento sul lotto interessato. La progettazione esecutiva stabilirà le caratteristiche dimensionali e le specifiche tecniche dei percorsi e dovrà curarsi dei rapporti funzionali e visivi tra percorso e suo intorno immediato.

Art. 33.1 – Impianti di distribuzione carburanti

1. I nuovi impianti di distribuzione carburanti, di cui alla categoria di destinazione B2.4 del precedente articolo 12.2, possono essere realizzati esclusivamente nelle aree previste dalla Disciplina per la distribuzione di carburante per uso di autotrazione, allegata alla DCC n 60 del 29/11/1999, in attuazione del D.L.vo 32/1998. A tale scopo è da osservarsi la divisione del territorio nelle zone di cui al DIM 1444/68 riportata nella tavola 7 del presente PRG.

2. La disciplina per gli impianti esistenti è quella riportata nel documento di cui al comma precedente.

TITOLO IV° - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

ART. 34 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME AMBIENTALI

1. Le "norme ambientali" sono indicazioni normative che costituiscono il quadro di riferimento dell'Amministrazione Comunale in materia ambientale e paesistica, in parte già presenti nell'articolato delle presenti NTA, in parte da recepire all'interno delle strutture regolamentari esistenti (Regolamento edilizio), e/o da tradurre in atti di regolamentazione o pianificazione specifici.

ART. 35 - STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI

1. Il comune di Arcene si doterà degli strumenti regolamentari e gestionali rispondenti alla esigenza di disciplinare e controllare gli interventi modificativi dell'assetto ambientale e di promuovere o imporre gli interventi di riassetto e valorizzazione.

2. In particolare nella revisione del Regolamento Edilizio verranno inserite norme di polizia rurale, e il regolamento del verde.

art. 35.1 - Regolamento edilizio

1. La revisione del Regolamento Edilizio, oltre a provvedere all'adeguamento al vigente quadro legislativo, e al presente PRG, conterrà la definizione delle Norme di gestione ambientale di cui al successivo art.36.

2. con le norme di polizia rurale l'Amministrazione Comunale regola le attività svolte nel territorio rurale, determina la localizzazione e la gradazione dei divieti, e disciplina le trasformazioni consentite dalle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. Ad esso è demandata la disciplina di quei comportamenti, non già definiti dal P.R.G., di tipo puntuale o diffusi sul territorio che implicano il rischio di deterioramento dell'ambiente nel suo complesso e, pertanto, il suolo, le acque e la dotazione biologica. Il regolamento consentirà l'effettivo svolgimento del relativo servizio di polizia rurale ai sensi dell'art. 221 del C.C.

3. I contenuti delle norme di cui al comma precedente potranno riferirsi a:

- Norme relative ai comuni pericoli;
- Pubblica igiene;
- Tutela dei beni pubblici e della viabilità;
- Tutela della proprietà privata;
- Tutela estetico ambientale del territorio;
- Norme relative all'allevamento;
- Norme relative alla tutela della vegetazione;
- Norme relative ai criteri per lo spandimento dei liquami zootecnici, fitofarmaci e concimi in genere.

4. Con il regolamento comunale del verde (RV) l'Amministrazione intende salvaguardare e tutelare tutte le aree verdi (di proprietà pubblica o privata) esistenti sul territorio comunale, stabilita l'importanza che la vegetazione riveste quale componente fondamentale del paesaggio e per il ruolo che essa svolge nell'ambito degli ecosistemi e nell'ambiente in generale (depurazione di acque e aria, formazione e miglioramento del suolo, influenza sul microclima, rifugio per organismi animali, incremento della diversità biologica ed ecologica).

2. Il RV tutela le alberature esistenti, disciplina l'autorizzazione all'abbattimento, le modalità di potatura; stabilisce norme da rispettarsi per gli interventi edilizi e la realizzazioni di nuove opere infrastrutturali; stabilisce le specie da utilizzare per interventi di nuovo impianto, a seconda della tipologia degli interventi; stabilisce le norme per la tutela degli alberi di pregio (singoli e a gruppi o filari); stabilisce norme di tutela specifiche per

la protezione dell'ambiente rurale; regola l'utilizzazione degli spazi verdi di uso pubblico; stabilisce le sanzioni e l'organizzazione per la gestione della tutela.

ART. 36 - NORME DI GESTIONE AMBIENTALE

1. Le presenti indicazioni sono riferite alla gestione del territorio comunale; esse si rivolgono a tutti gli operatori pubblici o privati che sotto il controllo pubblico intervengono sul territorio interessando le sue diverse componenti o le sue risorse ambientali, intese anche come assetti formali e paesaggistici da esse determinate.

2. Le indicazioni gestionali assumono anche, come di riferimento, specifici ambiti territoriali di cui ai paragrafi successivi.

art. 36.1 - Interventi relativi al sistema di mobilità' nel territorio rurale

1. Il reticolo del sistema della viabilità pubblica di ogni ordine che segna il territorio comunale riveste particolare importanza come strumento per l'accessibilità e la fruizione dei diversi beni ambientali diffusi e delle emergenze puntuali presenti nel territorio. In particolare, ruolo significativo può assumere il sistema di mobilità che si accompagna al reticolo idraulico superficiale, specie quando è integrato da soprassuoli arborei che ulteriormente lo caratterizzano e qualificano.

2. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifici progetti di valorizzazione tesi a qualificarne la funzionalità e orientarla verso specifiche esigenze per l'accessibilità pedonale e ciclabile.

3. In particolare gli interventi tenderanno alla:

- conservazione delle infrastrutturazioni agraria (fossi, siepi, filari, ecc.);
- regolamentazione di recinzioni;
- creazione di aree di sosta;
- realizzazione di segnaletica di indicazione dei percorsi e orientamento;
- sistema del territorio;
- mantenimento della morfologia stradale e dell'equipaggiamento vegetazionale;
- mantenimento delle attuali condizioni di percettività;
- esclusione di nuovi insediamenti sulla strada nei cono di visuale panoramica;
- controllo sulla segnaletica stradale e pubblicitaria, ovvero realizzazione di dissuasori di velocità.

art. 36.2 - Interventi sui corsi d'acqua

1. All'interno dei corsi d'acqua è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati e scarico di materiali nonché l'estrazione di materiale sabbioso ghiaioso se non preventivamente autorizzata dalla competente autorità.

2. Sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e programmi approvati e alle opere assentite da procedure di valutazione di impatto ambientale eventualmente richieste in base alle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale o del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

3. La materia fa riferimento ai corsi d'acqua e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del Testo Unico n. 1775/33 e all'apposito elaborato sul reticolo idrografico da redigersi ai sensi dei disposti della Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2003 n°7/7868 e della Delibera Giunta Regionale 1 agosto 2003 n°7/13950. Il reticolo è suddiviso in *reticolo idrografico principale*, *reticolo secondario di competenza consortile* e *reticolo minore*.

4. Nelle fasce di competenza del reticolo idrografico principale (torrente Morla) e del reticolo minore così come verrà individuato dall'Amministrazione Comunale ai sensi delle sopra richiamate deliberazioni regionali, fatte salve diverse disposizioni contenute nel Regolamento che verrà redatto congiuntamente alla definizione ed individuazione del reticolo minore:

4.1 sono vietati:

- a) Realizzazione di nuove edificazione, di ampliamenti in planimetria e di attività produttive;
- b) Realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal dlgs. n. 22/57, fatto salvo quanto prescritto al punto 4.2. lettera t) delle seguenti norme;
- c) La realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto prescritto al punto 4.2. lettera s) delle seguenti norme;
- d) La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- e) Attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio fatte salve le prescrizioni del successivo punto 4.2;
- f) Movimenti terra ed operazioni di scavo;
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini;
- h) Le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- i) Piantagioni di alberi e siepi;
- j) Realizzazione di muri e/o recinzione;
- k) Lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le sponde dei fiumi e torrenti;
- l) Cambiamento delle destinazioni colturali;
- m) Variazioni ed alterazioni delle opere di difesa delle sponde e dei manufatti attinenti;
- n) Apertura di cavi, fontanili e simili;
- o) Pascolo e permanenza del bestiame;
- p) Formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altro per l'esercizio della pesca con le quali si alterasse il corso naturale delle acque;
- q) Il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere;

4.2 sono eseguibili solo dopo espressa autorizzazione e/o nulla osta idraulico da parte del comune o dell'Ente Competente i seguenti lavori ed atti:

- a) Interventi che non siano in grado d'influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua.
- b) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- c) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. n.457/1978;

- d) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di volume;
- f) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- g) Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- h) Difese radenti (senza restringimento della sezione d'alveo e a quote non superiori al piano campagna) realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;
- i) ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari (viabilità) e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento valicato dall'Ente Competente; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti; l'intervento non deve comportare una riduzione della sezione del corso d'acqua ed il progetto andrà accompagnato da verifica idraulica del deflusso della portata di piena attraverso la sezione situata a monte dell'area interessata dall'intervento;
- j) Gli attraversamenti di ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere:
- per luci superiori a 6 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n.2199);
 - per luci inferiori a 6 m il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica, redatta secondo le indicazioni degli allegati 3 e 4 della D.G.R. n. 7/6645 del 29 ottobre 2001, attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di 100 anni e un franco minimo di 1 m. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e per infrastrutture di modesta importanza potranno essere utilizzati dei tempi di ritorno inferiori a 100 anni.
Per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi indicati nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 8/2001).
In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:
 - restringere la sezione mediante spalle e rilevati d'accesso;
 - avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
- k) Gli attraversamenti in subalveo di gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere; tali manufatti dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibile in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua. In ogni caso i manufatti non dovranno comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Il progetto di tale intervento dovrà essere accompagnato da una relazione geologica, che attesti la fattibilità dell'intervento in funzione dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo.
- l) La formazione di ripari a difesa delle sponde che avanzano entro gli alvei oltre la linea individuata dalla piena ordinaria;
- m) Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica,
- n) L'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altro materiale dal letto di fiumi, torrenti e canali pubblici;
- o) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- p) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

- q) il deposito temporaneo a cielo aperto dei materiali che per loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave,
- r) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto,
- s) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del dlgs. n.22/1997,
- t) l'adeguamento, degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento;
- u) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi dei dlgs. n. 22/97 alla data di entrata in vigore delle norme di tutela del reticolo idrico minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata, fino all'esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Ente Competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.
- v) Il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

5. Le fasce dei corsi d'acqua di competenza consortile non istituiscono una tutela specifica ma attribuiscono la competenza al Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca. Il Consorzio potrà di volta in volta indicare le distanze da mantenere rispetto al corso d'acqua artificiale in funzione dell'intervento richiesto e della tipologia del corso d'acqua.

6. Nelle fasce dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore, fino all'approvazione del documento di cui al comma 3, è possibile accompagnare la richiesta di intervento al comune o all'ente competente con idonea documentazione di tipo idrogeologico, redatta da tecnico abilitato (geologo o ingegnere) con la quale si dimostra l'inesistenza di situazioni di pericolosità indotte dall'intervento proposto.

ART. 36.3 - ATTIVITA' AGRICOLA E ZOOTECNICA

1. La concimazione chimica e letamica è consentita in tutte le aree agricole, ivi comprese quelle appartenenti alla zona territoriale E2 e PA, nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti

2. Il regolamento di polizia rurale, in aggiunta alle disposizioni vigenti, valuterà le compatibilità e le opportunità dello spandimento dei liquami zootecnici, dei fanghi biologici e dei composti nelle varie zone agricole.

ART. 36.4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Per le attività esistenti nelle aree ad elevata vulnerabilità intrinseca o di tutela dei corpi idrici di cui alle tavole della Relazione Geologica, è ammessa la permanenza in loco a condizione che:

- sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedono il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;

- gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo produttivo, scaricano direttamente, nei limiti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, in acque di superficie e per i quali sussistono difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di monitoraggio automatico.

2. Gli interventi di nuova costruzione (edificazione), ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle opere necessarie alla separazione delle acque bianche;

3. Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo;

4. Al fine di emettere i provvedimenti di autorizzazione allo scarico il Comune attua:

- la raccolta e verifica delle domande di autorizzazione allo scarico, nonché il loro aggiornamento periodico;
- la predisposizione di archivi informatizzati;
- il controllo dei dati, tramite verifiche incrociate con le domande di inizio attività, con le pratiche inerenti le concessioni edilizie, con le denunce di prelievo autonomo da pozzo, con i tabulati relativi ai consumi d'acqua dell'acquedotto, ecc.

ART. 36.5 - SISTEMI DI FOGNATURE E DEPURAZIONE DELLE ACQUE

1. In riferimento alla L. 36/1994, l'Amministrazione potrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura esistenti sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate.

2. Ciò anche utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico, ove disponibili. L'aggiornamento completo dei dati sarà disponibile solo con l'esecuzione di un censimento puntuale degli scarichi e con la relativa classificazione, per il rilascio delle rispettive autorizzazioni.

3. In ogni caso, si renderà opportuno perseguire i seguenti obiettivi:

- a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
- b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo ricompresi all'interno dell'ambito di alta vulnerabilità intrinseca rappresentato nelle tavole allegate alla relazione geologica;
- c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.

ART. 36.6 - TUTELA DELLE ALBERATURE

1. Fino alla approvazione di una specifica norma di regolazione degli interventi sul verde pubblico e privato si applicano le seguenti disposizioni di tutela delle alberature naturali sotto l'aspetto ecologico, ambientale, estetico, presenti nel territorio comunale.

A. Ambito di applicazione

1. Sono oggetto di tutela gli alberi con un diametro del tronco di almeno cm 60, misurato ad un'altezza di cm 100 dal suolo;

B. Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela

1. E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

2. Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm. 15.

3. Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, olii, acidi, o basi;
- fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- asporto di terriccio.

4. Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno 2 m) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.). Nel caso

di nuova edificazione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

C. Interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela

1. Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

2. Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro danni meccanici durante l'esecuzione dei lavori edili;

- copertura della zona della radice con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;

- annaffiatura delle piante nella zona di abbassamento del livello freatico o delle acque sotterranee;

- impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;

- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

3. Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi.

D. Autorizzazioni alla deroga

1. Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;

b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;

c) dall'albero provengono pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;

d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;

e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

2. Qualora ricorrano tali casi, ovvero altre gravi condizioni che rendano inevitabile l'abbattimento o la sostanziale modifica di alberi oggetto di tutela, l'interessato dovrà presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione, alla quale deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione, delle specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (per esempio, planimetrie e perizie).

E. Impianti in sostituzione

1. L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta oggetto di tutela è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sostituzione e al successivo mantenimento, a proprie spese, di alberi il cui numero, specie, dimensioni e localizzazione sono indicate dal Comune.

2. L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

3. In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al precedente punto.

F. Impianti di compensazione

1. Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica e con destinazione urbanistica di verde pubblico nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione, per il quale l'interessato verserà una somma commisurata alla piantagione di un nuovo esemplare e al suo mantenimento sino alla maturità.

G. Sanzioni

1. Il Comune, con apposita delibera, stabilisce le ipotesi sanzionatorie cui si darà luogo per inottemperanza alle presenti norme.

H. Progetto del verde negli interventi edilizi

1. Ad ogni richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto ed al progetto di sistemazione del verde alberato e non, all'interno dell'area dell'intervento edilizio richiesto.

ART. 36.7 – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

1. L'intero territorio Comunale è stato oggetto di caratterizzazione geologica, che si compone di una Relazione Illustrativa e di tavole tematiche, documentanti analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo, nonché gli aspetti problematici che li riguardano.

2. Ogni iniziativa di trasformazione d'uso del suolo ai fini insediativi è subordinata al rispetto delle corrispondenti classi di Fattibilità Geologica del P.R.G..

3. Si intendono qui di seguito integralmente trascritte le indicazioni contenute nella relazione illustrativa del predetto studio geologico, concernenti in particolare le limitazioni e le prescrizioni da adottare negli interventi edilizi ricadenti nelle aree di Classe 2, 3 e 4.

4. Specificatamente gli ambiti di territorio Comunale rientranti in tali Classi e perciò evidenziati, in diversa misura, problematiche di tipo geologico e/o idrogeologico, dovranno essere oggetto di indagini adeguatamente approfondite e di relazione geologico-tecnica particolareggiata, predisposta da un Tecnico abilitato, che chiariscano ed esplicitino il tipo di pericolosità o di problematica geologica in essere, nonché le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi per affrontare adeguatamente le problematiche geologiche evidenziate.

5. Oltre agli obblighi di Legge previsti dal D.M. 11.03.1988 in materia di indagini geologiche e geotecniche, per le aree caratterizzate da "modeste limitazioni", nelle Carte di Fattibilità Geologica di Piano (Classe 2), è necessario corredare i progetti edilizi con una relazione geologica che, individuata la problematica del sito, motivi adeguatamente le scelte progettuali.

6. Nel caso di aree con "consistenti limitazioni", individuate nelle Carte di Fattibilità Geologica di Piano (Classe 3), i corrispondenti progetti edilizi potranno essere assentiti solo se accompagnati da indagini geologiche dirette (sondaggi e/o prove penetrometriche) finalizzate a definire puntualmente le principali caratteristiche geologiche-geotecniche dei terreni interessati dagli interventi edilizi.

7. Perciò l'indice edificatorio previsto dal P.R.G. nelle singole zone urbanistiche costituisce il limite massimo di edificabilità, e potrà subire rettifiche dovute alle indicazioni e prescrizioni specifiche contenute nelle relazioni geologiche e geotecniche da redigere in sede di presentazione degli interventi edilizi, con particolare riferimento alle distanze dai corsi d'acqua, alle capacità portanti dei terreni, alle direzioni di massimo sviluppo degli edifici, alle modalità di risagomatura di scarpate e sponde, alle limitazioni dell'altezza degli edifici e a quant'altro si dimostri necessario per realizzare condizioni di sicurezza sia per gli edifici esistenti che per gli interventi edilizi di progetto.

ART. 36.8 – STRADE STORICHE

1. I tracciati di cui al presente articolo sono riportati nella tav. 10 e fanno riferimento all'art. 20 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale;

2. La viabilità e i tracciati in genere allo scopo identificati non possono essere soppressi o alterati in modo significativo; è necessario inoltre conservare e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali alberature di pregio, fossi, muri di contenimento, edicole sacre ecc.

3. L'eventuale dismissione di tratti di tracciato e sostituzione con altro alternativo dovrà comunque prevedere il mantenimento di quello originario.

ART. 37 - NORME IGIENICO SANITARIE

ART. 37.1 – ACQUEDOTTO E DISPONIBILITA' IDRICA

1. L'aumento di prelievo idrico dovuto ai nuovi abitanti dovrà essere compensato da una nuova fonte di approvvigionamento, individuata con la ricerca di una nuova acqua sotterranea o con l'aumento di prelievo dall'APB.

2. Per le necessità idriche a supporto delle attività produttive di nuovo insediamento, è necessario valutare la proposizione di sistemi separati di approvvigionamento che prevedano il riuso della risorsa idrica disponibile.

ART. 37.2 – FOGNATURA, COLLETTAMENTO E DEPURAZIONE

Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura. I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il PRRA e il D.Lvo. 152/99.

ART. 37.3 – PREVENZIONE RISCHIO RADON

Tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) dovranno essere progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico – costruttivi (vedi tabelle seguenti), tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon. La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1 : requisiti generali da applicare sempre

| Riferimento normativo RLI tipo | Prescrizione – obbligo Requisito | Soluzione prevista | Soluzione tecnica alterna- tiva | Deroga al requisito - obbli- go | Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ri- strutturazione (RLI art. 3.0.0 c.3) |
|---|---|--|---|--|---|
| 3.2.6 comma 1 | I muri del locale di abitazione (rif. art.3.4.3.a) non possono essere addossati ai terreni | Intercapedini con sistema di scolo delle acque | Ammessa: sistemi impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense. | Non ammessa per spazi di abitazione | Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva |
| 3.6.4 comma b (per locali interrati e seminterrati) | Assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. | Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici; i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità | Ammessa | Non ammessa | Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva |
| 3.2.6 comma 2 | Pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas radon (<i>requisito quest'ultimo attualmente non normato dal RLI</i>) | Vespaio = 0,4 m di altezza, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte; pavimento unito e impermeabile | Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm), aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 m l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto. Altre soluzioni: da valutare | Ammessa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno. | Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva |

TABELLA 2 : requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1; applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

| Riferimento normativo RLI tipo | Prescrizione – obbligo Requisito | Soluzione prevista | Soluzione tecnica alternativa | Deroga al requisito - obbligo | Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione (RLI art. 3.0.0 c.3) |
|-----------------------------------|---|---|---|-------------------------------|--|
| Non previsto attualmente | Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato | <p>Vespaio aerato per ogni pavimento poggiato su terreno (0,4 m di altezza, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte);</p> <p>Pavimento unito e impermeabile.</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati.</p> <p>Sistemi di aerazione naturale in grado di assicurare doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapen, tubi di ventilazione naturale) e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p> | <p>Ammissa: previa valutazione in alternativa al vespaio:</p> <p>massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm), aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 m l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto.</p> <p>guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al radon certificate e messa in opera a regola d'arte.</p> <p>valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva</p> | Non ammessa | Ammesso: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mc con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi) |

ART. 37.4 – ENERGIA

Il soddisfacimento dei futuri nuovi fabbisogni andrà previsto e assicurato attraverso impianti e combustibili poco inquinanti. In tal senso deve essere privilegiato l'uso di gas metano sia per usi civili che produttivi.

ART. 37.5 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Gli interventi attuativi del PRG, con particolare riferimento a quelli interessanti insediamenti produttivi, dovranno essere supportati da una relazione di impatto acustico. Tale documentazione dovrà essere redatta da un tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità e i criteri prescritti nella DGR n. VII/8313 del 08/03/2002 pubblicata sul BURL serie ordinaria del 18/03/2002.

INDICE ANALITICO:

| | |
|---|----------|
| TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI | 2 |
| <i>ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</i> | 2 |
| <i>ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG</i> | 2 |
| <i>ART. 3 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</i> | 3 |
| <i>ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI PRG, OVVERO TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO</i> | 3 |
| <i>ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE</i> | 3 |
| <i>ART. 6 - ZONE DI RECUPERO</i> | 3 |
| <i>ART. 7 - DEROGHE</i> | 4 |
| <i>ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE</i> | 4 |
| <i>ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE</i> | 4 |
| | |
| TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PRG - INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI D'USO - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI | 5 |
| <i>ART. 10 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG</i> | 5 |
| <i>ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</i> | 5 |
| <i>ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO</i> | 6 |
| Art. 12.1 – Categorie delle destinazioni d'uso | 6 |
| Art. 12.2 – Definizioni delle destinazioni d'uso | 6 |
| Art. 12.3 - Rapporti tra le funzioni | 10 |
| Art. 12.4 – Standard minimi dovuti | 11 |
| Art. 12.5 – Esclusioni | 13 |
| <i>ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI</i> | 13 |
| <i>ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI DALLE NTA</i> | 13 |
| <i>ART. 15 - DISTANZE: MISURAZIONE</i> | 15 |
| <i>ART. 16 - DISTANZA TRA EDIFICI E DAI CONFINI DI PROPRIETA' (DC)</i> | 15 |
| <i>ART. 17 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA</i> | 16 |
| <i>ART. 18 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI</i> | 16 |
| <i>ART. 19 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG</i> | 17 |
| <i>ART. 20 - AREE E SPAZI PER L'URBANIZZAZIONE</i> | 17 |
| <i>ART. 21 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI</i> | 17 |
| <i>ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI O PERTINENZIALI E FABBRICATI ACCESSORI</i> | 17 |
| 22.1 Spazi per utilizzazione di parcheggio | 17 |
| 22.2 Edifici per utilizzazione di parcheggio e fabbricati accessori | 18 |

| | |
|--|-----------|
| TITOLO III° - NORME SPECIALI DI ZONA | 19 |
| <i>ART. 23 - ZONE DI VALORE STORICO</i> | 19 |
| Art. 23.1 - ZONA OMOGENEA A1: CENTRO STORICO | 19 |
| Art. 23.1.1 - Generalità e dimensioni degli interventi | 19 |
| Art. 23.1.2 - Definizioni e modalità degli interventi superficiali o di manutenzione | 19 |
| Art. 23.1.3 - Definizioni e modalità degli interventi approfonditi | 20 |
| Art. 23.1.4 - Definizioni e modalità degli interventi alternativi | 21 |
| Art. 23.1.5 – Destinazioni d'uso | 21 |
| Art. 23.1.6 - Norme per i posti macchina | 21 |
| Art. 23.1.7 - Norme sulle tecnologie esecutive | 22 |
| Art. 23.1.8 – Arredi urbani storici – insegne commerciali | 22 |
| Art. 23.1.9 – Comparti di intervento | 22 |
| Art. 23.2 - ZONA OMOGENEA A2: CASCINE | 23 |
| Art. 23.2.1 – Generalità, norme comuni e dimensioni degli interventi | 23 |
| Art. 23.2.2 - Definizioni e modalità specifiche degli interventi approfonditi | 24 |
| <i>ART. 24 - ZONE RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE EDIFICATE</i> | 26 |
| Art. 24.1 - ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO EDIFICATA SU INTERVENTO UNITARIO | 26 |
| Art. 24.2 - ZONA B2: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA | 26 |
| Art. 24.3 - ZONA B3: ZONA RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO EDIFICATA SU INTERVENTO UNITARIO | 27 |
| Art. 24.4 – VERDE PRIVATO E VERDE PRIVATO SPECIALE | 28 |
| Art. 24.5 – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO | 28 |
| <i>ART. 25 - ZONA POLIFUNZIONALE H: ZONA MISTA E/O DI TRASFORMAZIONE</i> | 29 |
| <i>ART. 26 – ZONA C1: AREE RESIDENZIALI DA EDIFICARE DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA</i> | 29 |
| <i>ART. 27 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O COMMERCIALI DIREZIONALI</i> | 30 |
| Art. 27.1 - ZONA D1: ZONA PRODUTTIVA EDIFICATA | 30 |
| Art. 27.2 - ZONA D2: ZONA DI ESPANSIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI | 31 |
| Art. 27.3 - ZONA D3: ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI | 31 |
| <i>ART. 28 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI</i> | 32 |
| Art. 28.1 - ZONE SP: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE | 32 |
| Art. 28.1.1 - ZONA SP1: AREE PER L'ISTRUZIONE INFERIORE | 33 |
| Art. 28.1.2 - ZONA SP2: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | 33 |
| Art. 28.1.3 - ZONA SP3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT | 34 |
| Verde pubblico, parco di quartiere, aree per il gioco | 34 |
| Aree per attrezzature sportive | 34 |
| Art. 28.1.4 - ZONA SP4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI | 35 |
| Art. 28.2 - ZONE AT: AREE PER I SERVIZI TECNOLOGICI | 36 |
| <i>ART. 29 - ZONE E</i> | 37 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 29.1 - ZONA E1: ZONA AGRICOLA NORMALE _____ | 37 |
| Art. 29.2 - ZONA E2: AREA AGRICOLA SPECIALE _____ | 38 |
| ART. 30 - ZONA OMOGENEA PA: PROTEZIONE AMBIENTALE _____ | 40 |
| ART. 31 - ZONA INQUINATA DA BONIFICARE _____ | 40 |
| ART. 32 - ZONA PER ATTIVITA' ESTRATTIVA _____ | 40 |
| ART. 33 - VIABILITÀ _____ | 41 |
| Art. 33.1 – Impianti di distribuzione carburanti _____ | 41 |
| TITOLO IV° - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO ___ | 42 |
| ART. 34 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME AMBIENTALI _____ | 42 |
| ART. 35 - STRUMENTI REGOLAMENTARI E GESTIONALI _____ | 42 |
| art. 35.1 - Regolamento edilizio _____ | 42 |
| ART. 36 - NORME DI GESTIONE AMBIENTALE _____ | 43 |
| art. 36.1 - Interventi relativi al sistema di mobilità' nel territorio rurale _____ | 43 |
| art. 36.2 - Interventi sui corsi d'acqua _____ | 43 |
| ART. 36.3 - ATTIVITA' AGRICOLA E ZOOTECNICA _____ | 46 |
| ART. 36.4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI _____ | 46 |
| ART. 36.5 - SISTEMI DI FOGNATURE E DEPURAZIONE DELLE ACQUE _____ | 47 |
| ART. 36.6 - TUTELA DELLE ALBERATURE _____ | 47 |
| ART. 36.7 – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO _____ | 49 |
| ART. 36.8 – STRADE STORICHE _____ | 49 |
| ART. 37 - NORME IGIENICO SANITARIE _____ | 50 |
| ART. 37.1 – ACQUEDOTTO E DISPONIBILITA' IDRICA _____ | 50 |
| ART. 37.2 – FOGNATURA, COLLETTAMENTO E DEPURAZIONE _____ | 50 |
| ART. 37.3 – PREVENZIONE RISCHIO RADON _____ | 50 |
| ART. 37.4 – ENERGIA _____ | 54 |
| ART. 37.5 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO _____ | 54 |