

## INDICE

### Capo I: norme generali

- Art. 1- Contenuto del P.R.G.
- Art. 2- Applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione
- Art. 3- Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.

### Capo II: Operatività del P.R.G.

- Art. 4 -Operatività del P.R.G.
- Art. 5- Programmi Pluriennali di Attuazione
- Art. 6- Piani Attuativi
- Art. 7- Piani Particolareggiati
- Art. 8- Piani di Recupero
- Art. 9- Piani di Edilizia Economica e Popolare
- Art. 10- Piani per Insediamenti Produttivi
- Art. 11- Piani di Lottizzazione
- Art. 12- Regolamento Edilizio
- Art. 13 Concessioni Edilizie -Autorizzazioni
- Art. 14- Modifiche delle destinazioni d'uso
- Art. 15- Obbligatorietà di progettazione unitaria

### Capo III: opere ed oneri di urbanizzazione

- Art. 16- Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 17- Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 18- Opere per lo smaltimento di rifiuti
- Art. 19- Aree per attrezzature pubbliche di interesse ed uso pubblico

### Capo IV: Indici urbanistici e parametri edilizi

- Art. 20- Descrizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi
- Art. 21- Applicazione degli indici urbanistici: densità di fabbricazione

### Capo V: Infrastrutture viarie e per le comunicazioni

#### Zone di rispetto

- Art. 22- Tipologia e rispetto stradali
- Art. 23- Zone di rispetto cimiteriale, fluviale, dei pozzi e delle sorgenti, dei tracciati ferroviari
- Art. 24- Caratteristiche delle strade private
- Art. 25- Accessi carrabili ai lotti

### Capo VI: Azzonamento generale

- Art. 26- Divisione del territorio comunale in zone

## ABBREVIAZIONI

P.T.C.R. Piano Territoriale di Coordinamento Regionale  
P.R.G. Piano Regolatore Generale  
N.T.A. Norme tecniche di attuazione  
P.P.A. Programma Pluriennale di Attuazione  
R.E. Regolamento Edilizio  
C.E. Concessione edilizia  
P.A. Piano Attuativo  
P.P. Piano Particolareggiato  
P.R. Piano di recupero  
P.Z. Piano di zona  
P.I.P. Piano di insediamenti produttivi  
P.E.E.P. Piano per l'Edilizia Economica e popolare  
P.L. Piano di Lottizzazione  
P.L.U. Piano di Lottizzazione d'ufficio  
L. Legge  
L.U. Legge Urbanistica  
L.U.I. Legge Urbanistica Integrata  
C.C. Consiglio Comunale  
L.R. Legge Regionale  
L.S. Legge Sanitaria  
D.M. Decreto Ministeriale  
D.I. Decreto Interministeriale  
D.P.R. Decreto del Presidente della Repubblica  
R.D. Regio Decreto  
T.U. Testo Unico

## CAPO I : NORME GENERALI

### CONTENUTO DEL P.R.G.

#### Art. N. 1

Il P.R.G. definisce l'assetto territoriale e insediativo del territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

In particolare il Piano fissa:

1. l'uso del suolo per l'intero territorio comunale;
2. la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesaggistici;
3. l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
4. la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività direzionali, culturali e ricreative;
5. la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
6. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni;
7. le specifiche prescrizioni per ogni operazione di intervento;
8. le norme generali e particolari per l'attuazione dello stesso.

## APPLICAZIONE DELLE N.T.A.

### Art. N. 2

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modifiche ed integrazioni, della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51, e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale è regolata dalle presenti norme che sono parte costituente il Piano Regolatore Generale.

## ELEMENTI COSTITUTIVI ED ELABORATI DEL P.R.G.

### Art. N. 3

Il piano è corredato dei seguenti elaborati:

- 1) All. A -Relazione illustrativa
- 2) All. B- tav.1 -Inquadramento territoriale -scala 1 : 25.000
- 3) All. B- tav.2 -Uso del suolo -scala 1:5.000
- 4) All. B -tav.3 -Caratteri ambientali e vincoli scala 1 : 5.000
- 5) All. B- tav.4 -Urbanizzazioni canalizzate-scala 1 : 5.000
- 6) All. B- tav.5 -Inquadramento storico -urbanistico; scala 1: 4.000
- 7) All. B- tav.6 -Centro storico -Analisi delle trasformazioni del tessuto urbano; scala 1 : 500
- 8) All. B- tav.7 -Centro storico -Analisi delle coperture e degli spazi non edificati; scala 1 : 500
- 9) All. B -tav.8 -Centro storico -Analisi delle tipologie edilizie e dei valori storico/ambientali; scala 1 : 500
- 10) All. B- tav.9 -Centro storico -Analisi delle destinazioni d'uso; scala 1 : 500
- 11) All. B -tav.10- Centro storico -Altezze degli edifici; scala 1 : 500

Sono elementi costitutivi del P.R.G. i seguenti elaborati:

- 12) All. C- tav.1 Progetto azzonamento scala 1 : 5.000
- 13) All. C- tav.2 Progetto azzonamento scala 1 : 2.000
- 14) All. C- tav.3 Progetto zone omogenee e standard scala 1 : 2.000
- 15) All. C -tav.4 Progetto centro storico scala 1 : 500
- 16) All. D- tav.5 Legenda
- 17) All. E -Norme Tecniche di Attuazione

## CAPO II - OPERATIVITA' DEL P.R.G.

### OPERATIVITA' DEL P.R.G.

#### Art. N. 4

Il P.R.G. opera mediante:

1. Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. n. 13 della legge 18 Gennaio 1977 n.10, e di cui alla Legge Regionale 12/3/84 n. 15 e successive modifiche ed integrazioni (qualora richiesti dalle leggi urbanistiche) ;
2. Piani Attuativi (P.A.) di cui agli artt.n. 13 e seguenti della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, in particolare:
  - a) Piano particolareggiato (P.P.) di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e agli artt. 26 e 27 della legge 22 ottobre 1971 e successive modifiche ed integrazioni;

- b) Piani di Recupero (P.R.) di cui agli artt. 27, 28, 29, e successivi della Legge 5 Agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) Piani di Lottizzazione (P.L.) di iniziativa privata e Piani di Lottizzazione d'Ufficio (P.L.U.) di cui all'art. 28, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e all'art. 36 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3. Concessioni Edilizie (C.E.) di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- 4. Autorizzazioni Edilizie di cui all'art. 48 Legge n. 457/78, all'art. 7 Legge 25.3.82 n. 94, all'art. 31 b e 31 c Legge n. 457/1978, all'art. 5 Legge 29.5.82 n. 308.
- 5. Relazioni asseverate ex art. 26 legge 28 febbraio 1985 n. 47;

## PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

### Art. N. 5

Nel caso in cui il Comune si doti di Programma di Attuazione, il P.R.G. si attua sulla base di esso, che deve avere durata non inferiore a 3 anni e non superiore a 5.

Il rilascio di concessione edilizia per interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, nonché l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi sono ammessi solo in quanto previsti dal P.P.A.; è ammessa, anche se non prevista dal P.P.A., la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia consentiti in base alla normativa urbanistica vigente, contenuta in leggi nazionali o regionali.

I Programmi Pluriennali di Attuazione sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e devono stabilire, in coerenza con i piani e con i programmi regionali, quali interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, tra quelli previsti negli strumenti di pianificazione generale, debbono essere attuati nel periodo di validità del P.P.A. ed individuano altresì gli strumenti urbanistici attuativi che dovranno essere elaborati ed approvati nel medesimo periodo.

Il progetto di P.P.A. sarà corredato dagli elaborati di cui all'art. 2 della L.R. 12/3/1984 n. 15 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P.A. prevede inoltre gli interventi da parte del Comune nel caso di inerzia dei proprietari.

## PIANI ATTUATIVI

### Art. N. 6

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo gli interventi interessanti le zone omogenee individuate e delimitate con apposito contrassegno nelle tavole grafiche di P.R.G., nonché previsti dalle presenti norme tecniche e dalla legislazione vigente in materia.

In sede di piano attuativo sono consentite modificazioni di secondaria entità all'assetto planimetrico previsto dalle tavole di P.R.G., nel rispetto peraltro delle superfici di aree pubbliche prescritte per le zone interessate dalle predette tavole di P.R.G., nonché dalle presenti norme.

Ciascun piano attuativo dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, individuata dalle tavole grafiche con apposita delimitazione.

Tale prescrizione obbliga alla progettazione unitaria di complessi anche se la loro realizzazione avviene nel tempo per successivi lotti. Pertanto il P.A. dovrà contenere, oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali all'ambiente.

I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dalla Legge Regionale 12/3/84 n. 14, e successive modifiche.

L'approvazione dei P.A. comporta la stipula di una convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L.U. n. 1150/42; nella stessa è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica previste all'interno dell'ambito di Piano individuato dal P.R.G. Nel caso di mancanza, la carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione prevederà la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto dal presente P.R.G. e riportato sulla tavola relativa agli standard urbanistici.

E' obbligatorio il parere dell'E.R. di zona sui piani attuativi ai sensi dell'art. 24 L.R. 39/80.

Per quanto attiene gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13/01/1970 n. 227. In particolare deve esibire all'Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della convenzione una dichiarazione dell'E.N.E.L. che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e delle eventuali cabine di trasformazione.

Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto concerne l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Lottizzazione.

## PIANI PARTICOLAREGGIATI

### Art. N. 7

Sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e agli artt. 26 e 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, i nuovi interventi edilizi nei centri storici, nei casi previsti dal P.R.G. per i quali non sia previsto un piano di recupero, di cui al seguente art. 8.

I P.P. hanno lo scopo di:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici;
- promuovere, attraverso progetti redatti a scala non inferiore ad 1:500, le scelte di assetto planivolumetrico;
- definire particolari standard urbanistici e edilizi;
- individuare:
  - a) le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato, gli interventi siano autorizzabili mediante concessione edilizia singola;
  - b) le aree dove gli interventi siano autorizzabili, previo planivolumetrico convenzionato sulla base del piano particolareggiato;
  - c) i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

I piani particolareggiati sono redatti a cura del Comune.

## PIANI DI RECUPERO

### Art. N. 8

Il P.R.G. individua le zone di recupero ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Nell'ambito delle zone di recupero, il Consiglio Comunale, con deliberazione sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della Legge 10 Febbraio 1953 n. 62, individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piani di recupero di cui al presente articolo.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le specifiche previsioni di zona omogenea individuata dal presente P.R.G.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree interessate, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono controdedotte le osservazioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10 Febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione e art. 28 Legge n. 457/1978, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le specifiche previsioni di zona omogenea individuata dal presente P.R.G.

Per quanto non stabilito dal presente articolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste agli articoli 27-28 e seguenti Legge n. 457/78 e quelle previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione urbanistica. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 Giugno 1939, n. 1089, e 29 Giugno 1939, n. 1497, e successive modifiche ed integrazioni, qualora operanti.

In sede di formazione dei piani di recupero vengono definiti gli standard urbanistici di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51, relativi sia alle aree appositamente contrassegnate nella tavole allegate al P.R.G. sia a quelle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico che l'amministrazione Comunale potrà indicare in sede della deliberazione di individuazione delle zone da assoggettare a P.R.

I piani di recupero devono contenere i seguenti elaborati:

- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- planimetria dello stato di fatto aggiornata e dotata delle curve di livello del territorio circostante, almeno in scala 1 : 500, per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento, con individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica, nonché dell'intorno;
- raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali che i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme delle caratteristiche architettoniche;
- stralcio del P.R.G.;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano di recupero;
- relazione geologica nelle aree a vincolo idrogeologico;
- rilievo dello stato di fatto edilizio con indicazioni di superfici e volumi, anche mediante assemblaggio delle planimetrie catastali in scala 1 : 200; con dotazione e destinazione d'uso degli edifici insistenti sull'area oggetto del piano, eventualmente con estensione degli edifici limitrofi e con una descrizione delle caratteristiche architettoniche e storiche dei singoli edifici;
- progetto di massima dell'intervento di recupero in scala 1 : 200 con relativa destinazione d'uso, l'indicazione dei metodi costruttivi e dei materiali previsti, le caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche;
- indicazione dei tipi di intervento (riqualificazione ambientale, manutenzione, consolidamento, ripristino e sostituzione) su planimetria specifica in scala idonea;
- planivolumetria in scala idonea con l'individuazione delle aree d'uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione, piantumazione, pavimentazione, degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe;

-progetto di massima delle opere di urbanizzazione relative alle aree oggetto di piano di recupero;  
-individuazione del programma di intervento (piano dei lavori, mobilità degli abitanti, finanziamenti, ecc.) sottoforma grafica o di relazione;  
-schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L.U., nonché con quelli di eventuali deliberazioni specifiche del C.C.

## PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

### Art. N. 9

L'Amministrazione Comunale può procedere, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla formazione di un piano (P.E.E.P.) delle zone da destinare alla costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare, nonché alle opere e alle aree di standard pubblico, in base alle Legge 18 Aprile 1962, n. 167, 22 Ottobre 1971, n. 865, successive modifiche ed integrazioni.

## PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### Art. N. 10

L'Amministrazione Comunale può procedere con deliberazione del Consiglio Comunale, alla formazione di un piano (P.I.P.) delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, sulla base dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle Leggi Regionali in materia urbanistica.

## PIANI DI LOTTIZZAZIONE

### Art. N. 11

Chi intenda procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio deve chiedere preventiva autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

L'autorizzazione è inoltre subordinata, in base all'art. 28 della L.U.I., alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante fra l'altro gli oneri e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese nelle zone soggette a piano attuativo a presentare entro congruo termine un piano di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco può provvedere alla compilazione d'ufficio.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone assoggettate a piano di lottizzazione, rappresentanti, in base all'imponibile catasta le almeno i tre quarti del valore degli immobili e delle aree interessate, possono presentare proposte di piani di lottizzazione.

In tal caso l'Amministrazione Comunale inizia la procedura relativa alla compilazione d'ufficio.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L.U.I. ( P.L.U.).

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Art. N. 12

Entro dodici mesi dall'adozione del presente P.R.G. verrà adottato dal Consiglio Comunale un nuovo Regolamento Edilizio, conforme alle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti Norme di Attuazione, ed in accordo con il Regolamento Locale di Igiene per la materia sanitaria.

## CONCESSIONI EDILIZIE

### AUTORIZZAZIONI

#### Art. N. 13

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

La concessione comporta altresì l'atto di impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica), sia in caso di saturazione dell'area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale).

Le suddette impegnative potranno essere redatte su carta semplice e senza registrazione di legge.

Sono soggette a semplice autorizzazione edilizia le opere relative allo smaltimento dei liquami, le opere di straordinaria manutenzione di cui all'art. 48 L. 457/78, quelle di cui all'art. 7 L. 25/3/82 n. 94, quelle di recupero di cui all'art. 31/b e 31/c L. 457/78, quelle di cui all'art. 5 L. 29/5/82 n. 308 e successive integrazioni e modifiche.

Sono altresì soggette ad autorizzazione edilizia le opere inerenti alla realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni.

Per il rilascio dell'autorizzazione non è necessario il parere della Commissione Edilizia.

L'autorizzazione edilizia è di norma gratuita.

## MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

### Art. N. 14

Ogni variazione alle destinazioni d'uso dei fabbricati, o di parte di essi costituente unità funzionale, è soggetta a preventiva concessione edilizia con relativa onerosità, anche se ciò avviene senza esecuzione di opere edilizie, così come previsto dalla L.R. 60-61 del 1977.

## OBBLIGATORIETA' DI PROGETTAZIONE UNITARIA

### Art. N. 15

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, al fine di conseguire un risultato architettonico e ambientale di pregio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria del complesso costituente episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti.

## CAPO 3

### OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

##### Art. N. 16

Per urbanizzazione primaria s'intende l'insieme delle opere, servizi tecnologici e relative aree atti a rendere edificabile un'area.

Sono definite opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 4 della Legge 29 Settembre 1964, n. 347 e dalle tabelle relative alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 11/557 del 28 Luglio 1977 e successive modifiche ed integrazioni e precisamente:

- a) strade veicolari e pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) rete fognaria;
- d) depurazione e smaltimento;
- e) rete idrica;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dei telefoni;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde elementare attrezzato;
- i) impianti cimiteriali.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

##### Art. N. 17

Per opere di urbanizzazione secondaria s'intende quell'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità.

Sono definite opere d'urbanizzazione secondaria quelle specificate dall'art. 44 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e dalle tabelle relative alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 11/557 del 28 Luglio 1977 e successive modifiche ed integrazioni, e precisamente:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- c) mercati pubblici;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi pubblici o ad uso pubblico;
- g) servizi civici e centri sociali ed attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali;
- h) verde pubblico o ad uso pubblico;

#### OPERE PER LO SMALTIMENTO RIFIUTI

##### Art. N. 18

Per opere per lo smaltimento rifiuti solidi e liquidi s'intende quell'insieme di servizi e di attrezzature di cui devono disporre gli insediamenti industriali e artigianali, e precisamente:

-impianti di depurazione e attrezzature per lo smaltimento rifiuti.

## AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE ED USO PUBBLICO

### Art. N. 19

A norma dell'art. 22 della Legge Regionale 15 Aprile 1975, n. 51, e art.12 L.R. N. 60-61/1977 i P.A. del P.R.G. sono subordinati ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, in base all'entità dell'insediamento sulla base dei seguenti minimi previsti dal P.R.G.

a) per tutte le zone residenziali per ogni abitante insediato o da insediare (attribuendo mediamente ad ogni abitante il volume residenziale di mc. 100); una dotazione di mq quanto è prevista dal presente P.R.G. e riportato nella tavola relativa agli standard urbanistici.

b) per i nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale in ragione del 20% della superficie di pertinenza dell'insediamento (le aree riguardano: verde ed attrezzature sportive, parcheggi, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie);

c) per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale in ragione di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico (le aree riguardano: verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie, parcheggi).

Le aree computabili ai fini degli standard di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali sia prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Il P.R.G. individua inoltre la localizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche esistenti. In tutte le zone verdi ed agricole potrà essere consentita la costruzione di cabine elettriche fuori terra nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche delle zone.

Nel caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano o locale e/o comprensoriale (comprese le aree ove collocare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti), l'Amministrazione Comunale ne potrà individuare l'ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi e delle procedure vigenti in materia di lavori pubblici.

## CAPO 4 = INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

### DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

#### Art. N. 20

1) St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale, su cui si applica l'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$ , s'intende quella parte di area compresa nel perimetro di ogni piano attuativo, che risulta coperta nelle tavole di azionamento del P.R.G. dal contrassegno di destinazione di zona.

Essa viene misurata al lordo della superficie delle sedi stradali e delle fasce di rispetto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. nelle tavole di azionamento.

2) Sf = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria, su cui si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$ , s'intende la superficie del lotto edificabile al netto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o di progetto, nonché delle fasce di rispetto appositamente contrassegnate nelle tavole grafiche di P.R.G..

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq/mc).

Comprende le aree di cui all'art. 16 delle presenti norme.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq/mc).

Comprende le aree di cui all'art. 17 delle presenti norme.

5)  $I_f$ ,  $I_t$  = Indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale.

6) I.f.m. = Indice di fabbricabilità fondiario minimo.

Il P.R.G. introduce l'indice di fabbricabilità minimo (oltre a quello normalmente in accezione da intendersi come massimo) in quanto intende garantire l'utilizzo corretto del territorio in relazione alla necessità di realizzarne le previsioni edificatorie. Pertanto nel caso che una richiesta di concessione edilizia su un lotto preveda una densità inferiore a tale limite, sarà necessario procedere al frazionamento del lotto e dimostrare con un progetto planivolumetrico la possibilità del raggiungimento della densità minima su tutto il lotto originario e su ogni parte in cui è stato frazionato.

7) Sc = Superficie coperta (mq).

Area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le logge e le verande. Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

-i balconi, i cornicioni e le gronde, tutti se hanno sporgenza non superiore a mt. 1.50;

-le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi degli edifici se non superano un piano di altezza;

-i fabbricati accessori interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché siano inseriti nell'arredo delle aree cortilizie o a giardino;

-le piscine e le vasche all'aperto;

-le aie, le concimaie, le serre di coltura, in zona agricola.

-i piani caricatori in zona industriale o artigianale.

8) S.L.P. = Superficie lorda di pavimento: è la superficie lorda delimitata dalla superficie esterna delle pareti perimetrali. Sono esclusi i balconi, le logge, le pensiline, i lastrici solari, i porticati aperti; sono comprese le logge chiuse, verande, i liagò, i bow- window. In particolare per gli interventi di carattere produttivo, artigianale, industriale, commerciale e direzionale nelle zone D, concorrono al computo dell'edificabilità, verificata con S.L.P. complessiva, gli edifici di qualsiasi destinazione: locali principali, accessori di servizio, magazzini, autorimesse, impianti, mense, stoccaggio, ecc. compresi i locali interrati o seminterrati.

9) U.F.=Indice di utilizzazione:

è il rapporto tra le S.L.P. di tutti i piani e la superficie fondiaria (viene utilizzato per le zone produttive e quelle destinate ad attrezzature di uso collettivo).

10)U.T.= Indice di utilizzazione:

è il rapporto tra le S.L.P. di tutti i piani e la superficie territoriale (viene utilizzato per le zone produttive di espansione).

11)Q = Rapporto massimo di copertura (%):

è il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf misurata in percentuale.

12)H = Altezza del fabbricato (ml).

Le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle indicazioni di Piano Regolatore Generale.

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra il piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto. Per piano di spiccato s'intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 14 dal fronte verso la strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna. Il Sindaco potrà concedere che si superino le altezze massime consentite quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre speciali attrezzature tecnologiche.

13) Volume edificabile: è il prodotto tra la superficie fondiaria e l'indice di fabbricabilità fondiaria (oppure territoriale per indice territoriale).

Nel caso di Piani attuativi obbligatori il P.R.G. indica già come volumetria definita il volume edificabile contenuto entro un minimo o un massimo.

14) Computo del volume: tale calcolo viene utilizzato per le zone residenziali ed è da inserirsi come la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano abitabile per l'altezza virtuale

di piano. Ai fini del calcolo deve essere considerata anche la parte di volume interrato o seminterrato o in sottotetto eventualmente destinata a residenza, uffici, o con permanenza costante di persone, o con altezza interna superiore a mt. 2.50 (per i sottotetti tale misura s'intende come media).

Dal computo del volume sono esclusi inoltre i volumi aperti al piano terreno su "pilotis" nonché i volumi tecnici (per una parte non eccedente il 2% del volume totale).

15) L'altezza virtuale di piano (a.v.): è un parametro che per altezze interne da mt. 2.70 a mt. 3.60 viene assunto nella misura fissa di mt. 3. Per altezze superiori il suo valore è pari all'altezza netta interna aumentata di cm. 30.

16) Distanze: la misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, escludendo gronde e cornicioni sporgenti meno di 1.50 mt.

Distanze tra fabbricati (D.f.): viene misurata tra le fronti dei fabbricati che si fronteggiano, in modo ortogonale alle stesse, con verifica di semplice ribaltamento.

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

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, o ricostruzioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (verifica di semplice ribaltamento e non anche con raggio);

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore al ml. 12.

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

-ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

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

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

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (DC): la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine e il fabbricato, esclusi i balconi aperti, ma compresi i balconi chiusi, i portici e i loggiati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo Dm., con un minimo assoluto di mt. 5.00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà, o in comunione.

Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds) la distanza dei fabbricati dai cigli stradali di misura, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima del fabbricato, esclusi i balconi aperti, ma compresi i balconi chiusi, i portici e i loggiati.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti, vanno tuttavia tassativamente osservate le distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali così come

previsto dal D.P.R. 495 del 16-12-1992 e successive modifiche. In particolare, per quelle non stabilite dal D.P.R. 495/92 le distanze saranno le seguenti:

- ml. 5.00 per strade con sezione complessiva fino a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade con sezione complessiva compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade con sezione complessiva superiore a ml. 15.00.

## APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

### DENSITA' DI FABBRICAZIONE

#### Art. N. 21

Negli interventi attuati mediante piano attuativo, in zone in cui ciò è richiesto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di P.R.G., la fabbricabilità complessiva va suddivisa in misura proporzionale all'estensione delle proprietà interessate dall'intero piano esecutivo, in modo da perseguire in forma convenzionale la perequazione delle condizioni tra i proprietari.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si applica alla superficie fondiaria nelle zone in cui sono consentiti gli interventi mediante semplice concessione edilizia, nonché nei casi in cui si proceda in tali zone, con piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

## CAPO 5 = INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LE COMUNICAZIONI

### TIPOLOGIA E RISPETTO STRADALE

#### Art. N. 22

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.R.G. La specificazione delle strade secondarie e di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione, o soggette a preventivo P.A. qualora non sia prevista dal P.R.G., è rinviata ai relativi piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alla soluzione planivolumetrica delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicati nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno avere modesti ritocchi tecnici. Le fasce di rispetto a lato delle strade sono regolate dal D.P.R. 495/92 e successive modifiche; quelle di progetto, se maggiori, hanno valore prescrittivo.

Vi è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelli esistenti. Sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo. Nel caso manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo il privato richiedente è tenuto alla non pretesa (mediante atto d'obbligo unilaterale, registrato) dell'indennità di esproprio relativa all'intervento richiesto.

Le aree interessate non sono computabili ai fini edificatori.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti, con vincolo di non indennizzo, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta ed i parcheggi, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata e le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, nonché (mediante apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale) eventuali piccole attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie, quali stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli, con servizi annessi.

Nel caso si tratti di arterie stradali gestiti da Enti Superiori (ANAS, Provincia) l'operazione dovrà ottenere anticipatamente anche l'approvazione di questi.

## ZONE DI RISPETTO: CIMITERIALE, FLUVIALE, DEI POZZI E DELLE SORGENTI, DEI TRACCIATI FERROVIARI E DEGLI ELETTRODOTTI

### Art. N. 23

Il P.R.G. prevede zone di rispetto cimiteriale.

Dette zone sono soggette ad inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle relative aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento.

Vi possono essere eccezionalmente consentite, previa autorizzazione comunale, piccole costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni sarà rilasciata a titolo precario.

Tutte le zone di rispetto sono soggette a vincoli di conservazione dello stato dei luoghi.

In esse è pertanto vietato l'accatastamento dei materiali di qualsiasi tipo, nonché l'esecuzione di scavi o di riporti ad eccezione di quelli eseguiti per il miglioramento ambientale o dell'andamento morfologico, o per la formazione degli accessi ai fabbricati e di quanto menzionato nei commi precedenti.

Il P.R.G. individua altresì zone di rispetto ambientale, quali zone filtro a protezione dalle zone industriali.

La zona di rispetto ambientale è totalmente inedificabile e potrà essere acquisita al patrimonio pubblico e, previa idonea piantumazione, adibita ad utilizzo collettivo.

Sono inoltre individuate (tav. 4-B) le zone di rispetto dei pozzi di captazione della risorsa idrica di cui all'art. 6 del D.P.R. 24/5/88 n. 236, per le quali valgono le disposizioni del medesimo decreto.

I fabbricati e le opere di qualunque genere esistenti lungo i tracciati ferroviari debbono essere mantenuti in condizioni tali da non compromettere la sicurezza dell'esercizio.

Ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dalla più vicina rotaia.

Il divieto di cui sopra, deve essere rispettato sia per le linee ferroviarie esistenti che per quelle il cui progetto sia stato già approvato dagli enti di competenza. Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere, ad una distanza minore di ml. 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

Tale misura dovrà occorrendo, essere aumentata in modo che le suddette piante od opere non si trovino mai ad una distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

## CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE

### Art. N. 24

E' vietato procedere, da parte dei privati, all'apertura e alla costruzione di strade private senza concessione edilizia, anche se le stesse coincidono con i tracciati del Piano Regolatore Generale.

Tale concessione è subordinata all'accertamento che la strada proposta non leda le caratteristiche funzionali, fondiari e paesistiche della località, nonché alla sottoscrizione di un atto unilaterale registrato di disponibilità a cedere le aree a favore del Comune.

La sezione minima delle strade private è di metri 6.00.

Nelle zone agricole si applica la stessa sezione minima qualora la strada debba servire più di due edifici; potrà essere di mt.4 in caso diverso.

Le modalità tecniche per la costruzione di dette strade saranno stabilite dal Comune.

La concessione dell'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, riservandosi però esso tale diritto.

## ACCESSI CARRABILI AI LOTTI

### Art. N. 25

Gli accessi ai lotti edificati debbono avere le soglie sistemate in modo che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca dalla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi. I cancelli debbono essere posti in posizione tale che le operazioni di apertura e chiusura degli stessi non rechino inconvenienti alla viabilità pubblica. A tal fine il Sindaco ha la facoltà di imporre modifiche non solo ai progetti di nuova costruzione, ma anche agli accessi esistenti mediante apposita ordinanza.

## CAPO 6 = AZZONAMENTO GENERALE

### AZZONAMENTO GENERALE DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

### Art. N. 26

Ai fini di un organico assetto della struttura urbana, di una razionale distribuzione delle destinazioni d'uso del suolo e della tutela dei valori naturalistici ed ambientali, il Piano Regolatore Generale suddivide il territorio comunale in varie zone, per le quali sono previste diverse utilizzazioni e possibilità d'intervento.

Tali zone sono individuate e destinate graficamente nel progetto di azzonamento allegato, sulla base della classificazione di cui all'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 e sono identificate secondo le seguenti fondamentali ripartizioni, per le quali il P.R.G. fissa le relative caratteristiche ed i vincoli urbanistico -edilizi.

## CAPO 7 = ZONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

### DESTINAZIONI D'USO

### Art. N. 27

Sono considerate zone prevalentemente residenziali le zone A, B, C. Esse devono essere prevalentemente destinate ad abitazioni.

In esse potranno tuttavia essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- negozi, magazzini di vendita al dettaglio, pubblici esercizi;
  - banche ed uffici in genere, studi professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari;
  - alberghi, ristoranti, teatri e cinematografi;
  - sedi per il divertimento, lo svago e la cultura;
  - sedi per l'esercizio delle attività democratiche e delle attività assistenziali ed associative;
- attività artigianali di servizio che non producano né rumori né odori molesti e nocivi, e comunque con esclusione delle attività insalubri di prima classe come da D.M. 2/03/1987, purché vengano realizzati con tipologie conformi ed omogenee alla zona residenziale; autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempre che si provveda ad un'adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti e l'inquinamento atmosferico.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno prevalentemente destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122 (1 mq/10 mc).

Per le sole zone B1 sono inoltre dettate le seguenti prescrizioni:

-nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., sprovvisti o insufficientemente dotati di autorimesse e per i quali queste non possono essere ricavate all'interno dell'edificio, potrà essere concessa la costruzione di autobox con superficie netta utile a garantire la dotazione minima di legge (1 mq/10 mc) sia interrata che in superficie, anche in aumento degli indici massimi previsti di superficie coperta e densità edilizia, purché rispondano ai seguenti requisiti:

a) anche in corrispondenza delle aree scoperte mediante formazione di locali sotterranei, purché le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione di sovrastanti tappeti erbosi o soluzioni di arredo per esterni. Dette autorimesse sotterranee potranno essere costruite anche a confine;

b) in corrispondenza delle aree scoperte mediante costruzione di locali fuori terra (con alt. max di mt. 2.50 nel caso di coperture piane, ed altezza in gronda di mt. 2.20, con pendenza del 20% della falda in caso di copertura a padiglione o a due falde), anche nel caso di esaurimento della volumetria edificabile.

Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine ed accorpate ad altre autorimesse edificate su lotti adiacenti, purché esista regolare convenzione scritta fra i proprietari.

2- sono ammessi ampliamenti, in deroga alla densità edilizie prescritte, fino al 5% del volume esistente per costruzioni di edifici accessori, impianti tecnologici, complementi tecnico -funzionali ed estetici, nonché per opere finalizzate al contenimento del consumo energetico.

3- non è comunque ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie e simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

## ZONA OMOGENEA "A1" - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### Art. N. 28

Il P.R.G. individua il perimetro degli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti urbani stessi.

Tale zona è dichiarata "Zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78.

Il P.R.G. nelle apposite tavole individua:

-gli edifici di valore storico -artistico -ambientale;

-gli edifici aventi caratteristiche di pregio;

l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio;

-le aree da destinare a standard urbanistico;

-i comparti di rilevante e preminente interesse pubblico assoggettati a piano particolareggiato o di recupero convenzionato;

-gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche;

-i fabbricati da demolire senza possibilità di ricostruzione; gli edifici di recente costruzione o ristrutturazione per i quali è prescritto il mantenimento allo stato di fatto.

Entro tale zona sono sempre consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro. Sono esclusi gli interventi di recupero a destinazione rurale; inoltre entro un termine di anni cinque (5) dall'adozione del P.R.G. è prescritto l'allontanamento dal centro storico di stalle, fienili ed altre destinazioni di tipo rurale e zootecnico.

Sono vietati i servizi igienici nelle corti con accesso dall'esterno e comunque staccati dal corpo del fabbricato, con prescrizione di demolizione per gli esistenti, qualora determinassero inconvenienti igienici. Non sono inoltre ammessi per gli esistenti interventi di ristrutturazione conservativa.

Sulla base delle analisi dello stato di fatto del centro storico, è risultato esistente un congruo numero di fabbricati non residenziali con caratteristiche di fienile, stalla o abitazione rurale non occupata, suscettibili di interventi di recupero ai fini abitativi.

L'eccessiva frammentazione delle proprietà, oltre che la diffusa compenetrazione fra i fabbricati fatiscenti da recuperare e edifici residenziali già sottoposti ad interventi di ristrutturazione, ha fatto ritenere impraticabile, oltre che difficilmente gestibile, una previsione di attuazione del recupero basata sull'assoggettamento degli interventi a pianificazione attuativa.

Pertanto il Piano Regolatore assoggetta a Piano di Recupero obbligatorio solo quegli ambiti che rivestono interesse pubblico prioritario e che sono caratterizzati da scarsa frammentazione delle proprietà, secondo le delimitazioni individuate sulla tav. 4/C alla scala 1 : 500.

Gli ambiti del Centro Storico non assoggettati a pianificazione attuata va obbligatoria sono subordinati al rilascio di Concessione Edilizia diretta, che per taluni comparti, delimitati sulla tav. 4/C alla scala 1 : 500, è assoggettata alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Edilizia, di Progetti d'Area di Assetto Planivolumetrico, funzionale e di Risanamento degli edifici, da redigere ad una scala non inferiore ad 1 : 200.

Detti progetti planivolumetrici sono redatti e proposti all'Amministrazione Comunale da parte del richiedente la concessione Edilizia.

Sia i Piani di Recupero Convenzionati obbligatori che i Progetti planivolumetrici, così come i progetti subordinati al rilascio delle semplici Concessioni Edilizie, devono prevedere interventi da eseguire secondo le modalità d'intervento determinate dal Piano Regolatore sulla tav. 4/C, di seguito descritte:

-Grado 1- Edifici soggetti ad interventi di risanamento igienico e conservativo:

Il risanamento igienico e conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, conservano tutt'ora un riconoscibile impianto tipologico, ed una possibilità di riutilizzo effettiva.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico -ambientale dell'edificio, da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' prescritta:

- 1) la conservazione delle facciate interne ed esterne e la loro partitura con la ricerca di soluzioni tecniche che consentano il massimo recupero dei requisiti igienici richiesti (R.A.I., altezze, superfici, ecc.); nel caso che le facciate interne siano prive di connotati architettonici è consentito dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre, con facoltà di aprire nuove aperture;
- 2) conservazione della pendenza attuale dei tetti e dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- 3) conservazione delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando si tratti di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fatture;
- 4) conservazione degli impianti scala e dei collegamenti orizzontali (ballatoio, ringhiere, logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- 5) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- 6) eliminazione delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- 1) installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente solo se si tratta del secondo servizio e di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- 2) traslazione di solai privi di valore architettonico, sempre che ciò non comporti modifiche nella posizione di finestre della facciata verso la via;
- 3) introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale;
- 4) modificazione di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e di pregevoli soffitti in legno;

5) utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando siano garantite altezze interne minime di ml. 2.10 e medie di ml. 2.70, con ammissione di aperture in falda senza che ciò comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e dell'andamento della falda del tetto;

6) modificazione della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni ammesse dal P.R.G. nelle zone residenziali e specificate nelle presenti norme.

Le indicazioni precedentemente esposte valgono anche se l'intervento riguarda edifici rustici, per i quali è consentito il cambiamento di destinazione d'uso.

Quando si tratta di porticati, per i quali è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso, è obbligatorio mantenere gli allineamenti e i profili esistenti, conservando le strutture verticali portanti e quelle orizzontali se voltate.

Sono ammessi la chiusura dei loggiati, dei porticati e comunque delle attuali aperture mediante la formazione di partiture finestrate adeguate alle caratteristiche ambientali, purché siano rispettati i rapporti aeroilluminanti richiesti.

-Grado 2- Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia: la ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che, costituendo la gran parte del tessuto edilizio del nucleo di antica formazione, ne costituiscono l'insieme ambientale pur non rivestendo singolarmente valore storico/architettonico rilevante.

La finalità d'intervento è costituita dal recupero funzionale degli edifici facenti parte del tessuto urbano nel suo complesso, da conseguire attraverso la conservazione della struttura urbana, così come si è formata nel tempo, con la realizzazione, ove non esistenti, di idonei rapporti tra parti edificate e spazi liberi, e l'eliminazione delle parti fatiscenti inutili e degradate.

E' prescritto inoltre il mantenimento della conformazione e della pendenza attuale dei tetti, salvo modeste modificazioni giustificate da esigenze di allineamento con l'adiacente, di razionalizzazione e funzionalizzazione della tipologia edilizia.

E' comunque possibile alzare la linea di gronda, solo al fine di sopralzi di edifici nei limiti di densità edilizia e di altezza stabiliti dagli art. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

Dovranno essere comunque conservati gli eventuali solai di pregevole fattura e gli ambienti con volte.

Sono consentite le seguenti operazioni:

1) installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente solo se si tratta del secondo servizio e di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;

2) introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi;

3) modificazione di elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di eventuali volte e di pregevoli soffitti in legno;

4) traslazione di solai privi di valore architettonico, con possibilità di utilizzare i sottotetti nel rispetto di altezze interne minime di almeno ml. 2.10 e medie di ml. 2.70.

E' permessa l'elevazione dell'altezza dell'edificio al fine dell'utilizzo dei sottotetti, purché l'altezza massima non risulti superiore agli edifici circostanti a carattere storico -artistico, per quelli che abbiano almeno altezza minima attuale interna di ml. 1.20, fino all'altezza di ml. 2.40, purché il sopralzo non sia comunque superiore a 60 cm. con apertura di lucernai inseriti nelle falde dei tetti o con la formazione di piani attici, normalmente per l'intera lunghezza della falda o della gronda ed in ogni caso positivamente e adeguatamente inseriti nel contesto architettonico ed ambientale di valore; a tale aumento non si applica il rispetto delle distanze;

5) le ricostruzioni degli edifici demoliti, con possibilità di modeste modificazioni delle sagome e dei profili, nei limiti della volumetria preesistente, salvo che per i sopralzi di cui al punto precedente, saranno soggette al rispetto delle norme igieniche contenute nel Regolamento Locale di Igiene e per le stesse non si potranno invocare motivi per deroghe.

Tali modificazioni devono essere giustificate da esigenze di allineamento con il preesistente, di razionalizzazione e funzionalizzazione della tipologia edilizia, di migliore utilizzazione degli spazi pubblici.

6) ogni intervento ammesso dal precedente grado 1).

Le indicazioni precedentemente esposte valgono anche se l'intervento riguarda edifici rustici, per i quali è consentito il cambiamento di destinazione d'uso.

Quando si tratta di porticati, per i quali è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale può prescrivere il mantenimento degli allineamenti e dei profili esistenti, nonché la conservazione delle strutture verticali portanti e di quelle orizzontali se voltate.

Sono ammessi, la chiusura dei loggiati dei porticati e comunque delle attuali aperture mediante la formazione di partiture finestrate adeguate alle caratteristiche ambientali.

-Grado 3- Edifici di recente costruzione o ristrutturazione per i quali è ammessa la sola manutenzione ordinaria o straordinaria, oltre che, una sola volta per tutte, per gli edifici mono - bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.R.G., ampliamenti mediante sopralzi, purché l'altezza massima non risulti superiore agli edifici circostanti a carattere storico -artistico, fino ad un massimo di mt. 1.50 della linea di gronda preesistente, al fine del perseguimento di un'altezza interna min. di mt. 2.10 e nel rispetto delle distanze così come prescritto dal successivo art. 48.

L'intervento è relativo a quegli edifici che hanno subito in tempi successivi interventi di ristrutturazione, di rifacimento, di ricostruzione totale o parziale, nonché agli edifici di nuova costruzione, che per le loro caratteristiche inducono contrasto con l'ambiente circostante, anche a causa della non idonea presenza di balconi, sporti, cornici, tagli di finestre, saracinesche, tapparelle, materiali di finitura ed altro.

Per detti edifici è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 31, lett. a) e b) della legge 5/8/1978 n. 457, oltre che gli ampliamenti una tantum di cui al comma precedente.

Sono altresì ammessi, con facoltà per l'Amministrazione Comunale di prescriverli in sede di rilascio delle relative autorizzazioni/concessioni, gli interventi di modifica delle caratteristiche contrastanti con l'intorno.

Detti interventi potranno essere di varia natura, e comunque tali da comprendere la demolizione e la ricostruzione delle parti contrastanti, degli sporti o parti aggettanti, il rifacimento delle finiture, dei prospetti, degli intonaci, dei rivestimenti e delle coperture sostituendoli con materiali, lavorazioni e tinte tradizionali.

Le indicazioni del P.R.G. sono necessariamente generiche, per qualsiasi tipo di intervento occorra eseguire nel singolo edificio.

Dovrà essere il relativo progetto esecutivo a prescrivere la consistenza, le modalità ed i tipi dell'intervento di modifica.

-Grado 4- Edifici costituenti superfetazioni contrastanti con l'ambiente circostante per i quali è prescritta la demolizione senza ricostruzione:

L'intervento è relativo a quegli edifici o parti di edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero pubblico o ad uso pubblico degli spazi relativi, oppure perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico -sanitario, o per l'utilizzo, ordinato degli spazi liberi.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici e delle superfetazioni citate rappresenta condizione inderogabile per il rilascio di qualunque autorizzazione/concessione edilizia relativa ad unità catastali anche inserite in comparti assoggettate a Piano di Recupero Convenzionato obbligatorio o a Progetto Planivolumetrico.

Le aree risultanti dalla demolizione saranno adibite a spazio pubblico o privato, a seconda delle indicazioni della tavola di P.R.G. 4/C.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed il responsabile del servizio n. 1 o suo delegato, potrà permettere la ricostruzione di tali edifici anche in posizione diversa dalla originaria, quando sia dimostrato il positivo inserimento della ricostruzione nell'ambiente e nel tessuto urbano preesistente, senza modificazioni in aumento delle superfici, altezze e volumi, sempre che tale autorizzazione non sia in contrasto con il rispetto dei requisiti igienici minimali, nonché destinazioni d'uso, originarie, e quando ciò sia giustificato da esigenze di servizio alla destinazione d'uso principale, non altrimenti soddisfacibili.

-Grado 5- Il P.R.G. individua nell'apposita tav. n. 4/C un'area, posta fra via Marconi e via Chiesa, sulla quale è ammessa l'edificazione: di nuovi volumi a destinazione residenziale/commerciale, nel rispetto dei limiti di unità edilizia ai sensi dell'art. 7 del D.M. 1444/68 e in ogni caso non maggiore delle seguenti caratteristiche planovolumetriche:

-volumetria definitiva mc. 1700;

-altezza massima ml. 7.50 (2 piani f.t.);

L'area campita con apposito segno grafico nella tav. 4/C rappresenta la zona di massimo inviluppo della nuova edificazione. L'intervento è subordinato al rilascio di concessione edilizia e dovrà essere soggetto alla cessione al Comune delle aree necessarie al reperimento degli spazi a parcheggio nelle misure prescritte dalla legislazione vigente.

La tipologia edilizio/architettonica dovrà risultare compatibile con l'intorno ambientale del nucleo di antica formazione, secondo le indicazioni eventualmente dettate dalla Commissione Edilizia.

Per quanto concerne, infine le zone di recupero individuate all'esterno del Centro Storico (P.R. n.3-4-5), i gradi di intervento prescritti sono i seguenti:

P.R. 3 - P.R. 4: grado di intervento 2 -ristrutturazione edilizia;

P.R. 5 : grado di intervento 1 -risanamento igienico e conservativo.

(In considerazione dell'importanza storica dell'edificio e quindi del rilevante interesse pubblico dell'intervento P.R.5 il P.R.G. stabilisce come prioritaria l'iniziativa pubblica nella predisposizione dello strumento di recupero).

## ZONA OMOGENEA "B1" DI COMPLETAMENTO

Art. N. 29

Tali zone sono attualmente caratterizzate da accentuato disordine urbano, sia funzionale sia tipologico. Per l'intera zona omogenea B1, valgono le seguenti prescrizioni urbanistico -edilizie.

I.F. = 1.2 mc/mq

H.MAX. = 10.50 mt. (3 piani f.t.)

D. S. = conformi art. 20 N.T.A.

D.C.= mt. 5.00

Q. = 30%

Per i lotti di nuova edificazione è richiesto un indice di fabbricabilità fondiario minimo (I.f. min.) di 1.0 mc/mq.

Per gli edifici mono -bifamiliari esistenti alla data d'adozione del P.R.G., anche se già raggiunta e superata la volumetria ammessa, saranno concessi ampliamenti, una sola volta per tutte, mediante sopralzi fino ad un massimo di mt. 1,50 della linea di gronda preesistente, al fine del perseguimento di un'altezza interna media di mt. 2,70, e nel rispetto delle distanze così come prescritto dal successivo art. 48.

## ZONA OMOGENEA "B2"

Art. N. 30

Tali zone sono riferite a comparti compresi in Piani di Lottizzazione già approvati e vigenti.

Le prescrizioni edilizie e le previsioni edificatorie ammesse sono quelle contenute nei singoli Piani vigenti. Alla scadenza temporale delle singole convenzioni, per tali zone entreranno in vigore le prescrizioni urbanistico -edilizie dettate per le zone B1, di cui al precedente art. 29.

## ZONA OMOGENEA "C" D'ESPANSIONE

### Art. N. 31

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 27 delle presenti norme.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo ovvero piano attuativo di lottizzazione.

Su ogni piano attuativo è obbligatorio il parere dell'E.R. di zona ai sensi dell'art. 24 L.R. 39/80.

ogni piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad ogni comparto appositamente perimetrato dalle planimetrie allegate al P.R.G. n. C/2 e C/3 alla scala 1: 2.000.

Il P.R.G. individua comparti in cui è prevista la formazione preventiva obbligatoria di Piani Attuativi, con volumetria definita all'interno di un minimo e di un massimo.

Piani Attuativi dovranno realizzare i seguenti standard minimi d'aree pubbliche:

-parcheggi 3 mq/ 100 mc

-nucleo di verde primario 15 mq/100 mc

La rimanente dotazione d'aree pubbliche sarà monetizzata.

A richiesta dell'Amministrazione Comunale, ciascun piano attuativo dovrà mettere a disposizione del Comune la dotazione d'aree edificabili e di volume edificabile per edilizia economica e popolare pari al 20% delle aree ed al 20% del volume edificabile all'interno del Piano Attuativo.

Le volumetrie definite per i comparti sono le seguenti:

P.A. 1 MIN. MC. 24.000 MAX. MC. 28.800

P.A. 2 MIN. MC. 10.400 MAX. MC. 12.480

P.A. 3 MIN. MC. 24.000 MAX. MC. 28.800

P.A. 4 MIN. MC. 16.000 MAX. MC. 19.200

P.A. 5 MIN. MC. 13.000 MAX. MC. 15.600

P.A. 6 MIN. MC. 7.500 MAX. MC. 9.000

Per l'intera zona omogenea C valgono le seguenti prescrizioni urbanistico -edilizie:

IH. MAX. = 10.50 mt. (3 piani f.t.)

D. S. = conformi all'art. 20 N.T.A.

D.C. = 5.00 mt.

Q. = 30%

## CAPO 8 = ZONA AD USO PRODUTTIVO CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE, INDUSTRIALE

### ZONE "D1" -PRODUTTIVE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO

#### Art. N. 32

Le zone produttive D1 sono destinate agli edifici ed alle attrezzature per l'attività produttiva.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse all'attività di produzione.

E' inoltre consentita l'installazione di magazzini e depositi interrati, nei limiti della superficie lorda di pavimento ammessa.

Da tali zone potranno essere escluse quelle attività che, ad insindacabile giudizio dell'A.C. e sentito il parere del responsabile del servizio n. 1, dovessero per qualsivoglia motivo recare molestia e danno agli insediamenti vicini.

Le prescrizioni edilizie -urbanistiche per tutta la zona D1 sono le seguenti:

-U.F. (indice d'utilizzazione fondiaria) 100% s.l.p.;

- H. MAX. = 10 mt. (per le attrezzature ed impianti tecnologici tale limite non sussiste, salvo diverso parere della G.M.);
- Q. = 60%;
- D.S. = conforme art. 20 N.T.A.;
- D.C. = mt. 5.00;
- D.F. = mt. 10.00;

## ZONA "D2" PRODUTTIVA D'ESPANSIONE

### Art. N. 33

In tale zona sono consentite tutte le attività di tipo produttivo e di servizio alla produzione già previste per le zone D1 "di completamento".

Sono ammesse inoltre le abitazioni per il titolare o per il personale addetto. Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso, con un massimo di 600 mc. per azienda.

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso la preventiva l'adozione ed approvazione di strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona perimetrata sulle tavole C2 e C3.

I P.A.I. n. 1 e 2 sono d'iniziativa privata.

Il Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) è d'iniziativa pubblica, così come dettata all'art. 10 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Il P.A.I. n. 1 per la presenza di un pozzo pubblico è assoggettato alla prescrizione normativa del D.P.R. 236/68.

Le prescrizioni edilizie -urbanistiche per tutta la zona D2 sono le seguenti:

U.T. (indice d'utilizzazione territoriale) = 75% s.l.p.

H. MAX. = 10 mt. (per le attrezzature ed impianti tecnologici tale limite non sussiste, salvo diverso parere della G.M.);

Q. = 60%

D.S. = conforme art. 20 N.T.A.

D.C. = mt. 5.00

D.F. = mt. 10.00

Le attrezzature d'interesse collettivo (verde pubblico e parcheggi) da realizzare nell'ambito dei singoli comparti assoggettati a Piano Attuativo sono quelle individuate nelle tavole C2 e C3 all'interno delle singole perimetrazioni.

## CAPO 9 = ZONE AD USO AGRICOLO

### ZONE DI RISPETTO FLUVIALE A CARATTERE PAESISTICO

#### Art. N. 34

Sono individuate come zone di rispetto fluviale a carattere paesistico quelle parti di territorio di particolare valore naturalistico ed ambientale, lungo il corso del fiume Serio.

In tali zone il P.R.G. persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente e di riscattarlo dal degrado, nonché di assicurarne il godimento pubblico ai fini ambientali e paesistici.

In tali zone non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione della fruizione dell'ambiente naturale coerentemente con le previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale del Parco del Serio.

Sono consentite soltanto attrezzature agricole, attrezzature all'aperto per la ricreazione e il tempo libero, opere necessarie alla sistemazione dei terreni, nonché quelle attrezzature tecnologiche che

richiedono la vicinanza dei corsi d'acqua, i servizi canalizzati, le opere di sostegno d'altezza limitata e le cabine di distribuzione dell'energia elettrica.

Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante, sia per le loro caratteristiche edilizie, sia per le modalità del loro inserimento.

Saranno pure ammesse, purché asservite ad uso pubblico, opere d'urbanizzazione relative alla sistemazione delle vie d'accesso, nel rispetto sempre della conservazione e miglioramento dei valori paesistici.

L'eventuale Piano di Settore delle aree agricole appositamente redatto potrà dettare ulteriori prescrizioni e normative d'uso, anche in approfondimento e migliore specificazione delle presenti.

Gli interventi di nuova costruzione sono compatibili nel rispetto degli indici fissati dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio:

-mc 0,01/mq per la residenza;

-3% per gli impianti.

Nelle aree incluse negli ambiti IC del Parco, se a destinazione agricola, ovvero poste all'esterno del Parco stesso, l'edificabilità è regolata dai seguenti indici:

-mc 0,03/mq per la residenza;

-10% per gli impianti.

## ZONA OMOGENEA "E" A DESTINAZIONE AGRICOLA E PER INSEDIAMENTI RURALI

### Art. N. 35

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite:

a) abitazioni adibite alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e fabbricati accessori;

b) stalle e edifici per allevamenti zootecnici;

c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;

d) costruzioni destinate alla lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

Le costruzioni di cui al punto b) devono essere, di norma, alla distanza di 150 metri dagli insediamenti residenziali ed industriali previsti dal P.R.G.

Eventuali minori distanze saranno ammesse solo nell'ambito di previsioni fissate da Piani urbanistici attuativi, sentito il parere del responsabile del servizio n. 1.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante rilascio diretto di concessione edilizia applicando i seguenti indici:

per le opere di tipo a) debbono essere rispettati i seguenti indici:

1)  $I_f = 0.06$  mc/mq su terreni a coltura orticola e floricola specializzata;

$I_f = 0.01$  mc/mq per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;

$I_f = 0.03$  mc/mq sugli altri terreni agricolo;

f2)  $H = ml$  7.00;

3) D.C. = m 10.00.

Le opere di tipo b), c), d) non sono sottoposte a vincoli volumetrici.

Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale e comunque l'altezza massima di ml 9.00 (esclusi gli impianti tecnologici, silos, ecc.).

Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade comunali, provinciali e statali è fissata dal D.P.R. 495/92 e successive modifiche, salvo maggiori indicazioni di P.R.G.

In tali zone è consentito il restauro ed il risanamento degli edifici rurali esistenti.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche valgono le ulteriori disposizioni della Legge Regionale 7 Giugno 1980, n. 93 e successive modifiche ed integrazioni.

L'eventuale Piano di Settore delle aree agricole appositamente redatto potrà dettare ulteriori prescrizioni e normative d'uso, anche in approfondimento e migliore specificazione delle presenti.

E' prescritto in ogni caso il rispetto assoluto delle piantumazioni.

## ZONA OMOGENEA "E1" PER NUCLEI RURALI RESIDENZIALI

Art. N. 36

Zone interne al perimetro del Parco Regionale del Fiume Serio: la Cascina Corsa e la Cascina Fada, individuate nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Fiume Serio come zona U2/b - complessi agricoli -beni isolati di significato e valore testimoniale artistico ed ambientale, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché risanamento conservativo senza mutamenti di destinazione d'uso, finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'immobile. Ogni altro intervento è subordinato alla redazione ed approvazione di un Piano di Recupero Convenzionato.

## CAPO 10 = AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO ED INTERESSE PUBBLICO

### GENERALITA'

Art. N. 37

Tali aree sono così suddivise secondo la loro destinazione:

- Aree di parcheggio;
- Aree a verde naturale attrezzato;
- Aree a verde sportivo;
- Zone per l'istruzione;
- Zone per attrezzature di interesse pubblico;
- Zone per attrezzature religiose;

In queste zone il P.R.G. si attua normalmente con intervento pubblico diretto. E' possibile l'intervento del privato proprietario o dell'ente di gestione attuato con autorizzazione nel caso di straordinaria manutenzione o di risanamento conservativo.

Nel caso di nuova costruzione o ricostruzione integrale o ampliamento operati da privati la concessione edilizia deve essere preceduta da progetto planivolumetrico con convenzionamento approvati dal Consiglio Comunale, a garanzia e perseguimento delle finalità di pubblica utilità.

### AREE DI PARCHEGGIO

Art. N. 38

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nelle presenti norme come opere di urbanizzazione e dovranno essere ubicati ai margini della sede viaria.

Le aree di parcheggio indicate graficamente nelle tavole di P.R.G. sono dimensionate in maniera da soddisfare i rapporti minimi prescritti dall'art. 22 della Legge Regionale 15 Aprile 1975, n. 51.

I parcheggi sono individuati dal P.R.G. all'interno di zone attrezzate e la loro esatta configurazione sarà precisata dagli strumenti attuativi che saranno predisposti.

## AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

### Art. N. 40

In tali zone sono comprese attrezzature collettive pubbliche (comunali, provinciali, statali) o attrezzature di proprietà e gestione privata (di Enti aventi tuttavia finalità collettive) di uso e di interesse pubblico.

In tali zone sono previste:

- sedi per pubbliche amministrazioni;
- sedi scolastiche dei vari gradi (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- sedi sanitarie (ospedaliere e ambulatoriali);
- sedi per il culto e istituti religiosi;
- sedi assistenziali (di ricovero e di assistenza);
- sedi socio -culturali, ricreative (quali centri sociali, circoli ed associazioni, sede di riunione e di spettacolo);
- sedi per istituzioni culturali ed attività per la preparazione professionale;
- sedi per servizi generali di livello urbano.

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici edilizio -urbanistici (da intendersi come massimi e dotazione ottimale di parcheggi):

1) Zone per l'istruzione =

- utilizzo fondiaria = 0.50 mq/mq;
- altezza massima = h. 11.50 ml; (3 piani f.t.)
- parcheggi = 1/4 mq/mq S.L.P.;

2) Zone per attrezzature di interesse pubblico =

- utilizzo fondiaria = 0.70 mq/mq;
- altezza massima = h. 11.50 ml. ; (3 piani f.t.)
- parcheggi = 1/2 mq/mq S.L.P.;

3) Zone per attrezzature religiose =

- utilizzo fondiaria = 0.60 mq/mq;
- altezza massima = h. 15.0 ml ad esclusione dei campanili;
- parcheggi = 1/4 mq/mq S.L.P.

## AREE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, E COMMERCIALI PUBBLICHE O PRIVATE DI USO E INTERESSE PUBBLICO

### Art. N. 41

Tali aree sono spazi di uso pubblico destinati prevalentemente a:

- 1) parcheggi;
- 2) verde pubblico attrezzato a parco;
- 3) verde pubblico attrezzato per lo sport;
- 4) mense e luoghi di ristoro;
- 5) uffici postali, impianti per le comunicazioni;
- 6) autorimesse.

In tali aree il P.R.G. si attua con intervento pubblico diretto o con intervento privato previo progetto planivolumetrico convenzionato, approvato dal Consiglio Comunale, secondo i seguenti indici da intendersi come massimi (ottimali per la dotazione di parcheggi):

Uf: -utilizzo fondiaria = 0.40 mq/mq. ;

H. -altezza massima = 10.50 ml. ;

-parcheggi = 1/5 mq/mq. S.L.P.

Le aree di parcheggio dovranno essere, di norma, alberate.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni, nella quantità specificata dall'art. 2 legge n. 122/89, vale a dire 1 mq/10 mc.

Questi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, per mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Per interventi di carattere commerciale in P.A. dovranno prevedersi spazi di parcheggio nella misura di 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio, la cui realizzazione potrà essere effettuata anche su uno o più piani sopra o sotto il livello stradale.

Per interventi di carattere commerciale o terziario con forte presenza di pubblico ottenuti tramite concessione edilizia diretta (anche nei casi di ampliamento oppure di modifica di destinazione d'uso) dovranno prevedersi spazi di parcheggio nella misura di 0.5 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio.

Per i parcheggi privati di uso pubblico inerenti attrezzature private potrà prevedersi in convenzione la chiusura nelle ore notturne e nei giorni in cui non è previsto l'utilizzo.

## AREE A VERDE ATTREZZATO E/O SPORTIVO RICREATIVO PUBBLICO O PRIVATO AD USO PUBBLICO

### Art. N. 39

Tali zone sono destinate alla conservazione e creazione di opere pubbliche (o di proprietà e gestione privata di uso e di interesse pubblico) quali parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive; sono compresi tanto gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, campi per corsa, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti l'impianto), quanto gli impianti ricreazionali di superficie. Collegati agli impianti sportivi e ricreativi sono ammessi esercizi a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro. Gli impianti possono essere eseguiti e gestiti da privati mediante convenzioni temporanee garanti l'uso pubblico delle attrezzature e delle aree di pertinenza.

In tali aree dovrà essere particolarmente curato il decoro della sistemazione e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle zone circostanti.

La realizzazione di tali aree fa parte delle opere di urbanizzazione secondaria. Tali aree fanno parte della dotazione di standard urbanistici previsti dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975, n. 51.

I parametri edilizio -urbanistici da rispettare (da intendersi come indici massimi e come dotazione ottimale di parcheggi ) sono i seguenti:

1) Zone a verde naturale attrezzate;

a) Uf: (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.01 mq/mq;

b) parcheggi = 1/10 mq/mq S.f.;

2) Zone a verde sportivo:

a) Uf: (indice di utilizzazione fondiaria) = 60% come sanatoria di impianti coperti e scoperti i quali singolarmente non superano le seguenti dimensioni:

-per gli impianti coperti = 0.25 mq/mq;

-per gli impianti scoperti = 0.50 mq/mq;

b) parcheggi = 1/10 mq/mq S.f.

## CAPO 11 = AREE DESTINATE AD ATTIVITA' A CARATTERE SPECIALE

### ZONA CIMITERIALE

#### Art. N. 42

Tale zona è destinata alle attrezzature cimiteriali, comprensive degli spazi eventuali per rivendita di fiori, oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti, nei quali sono consentite, a titolo precario, piccole costruzioni apposite.

Di tale zona non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nella tavola di piano e sono normate all'art. 25 delle presenti norme.

### ATTREZZATURE DI SERVIZIO AL TRASPORTO

#### ZONA D3-1

#### Art. N. 43

Tale zona è destinata alla realizzazione di edifici e strutture al servizio della viabilità.

E' consentita l'installazione di officine di riparazione di automezzi, stazioni di rifornimento carburante, attrezzature ricettive quali bar e ristoranti.

E' ammessa inoltre la realizzazione di alloggi residenziali per i soli gestori degli impianti e per l'eventuale personale di sorveglianza.

Per tale insediamento si applicano gli indici e parametri stabiliti dal P.I.P. del quale costituisce parte integrante.

### ZONA DESTINATA ALLA STAZIONE FERROVIARIA

#### Art. N. 44

Tale zona è destinata, nel rispetto della legislazione vigente, esclusivamente alle sedi ferroviarie di previsione, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti, agli spazi di manovra, di carico e scarico passeggeri, all'interscambio gomma -rotaia.

E' edificabile previo progetto planivolumetrico di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area interessata.

Tale zona è disciplinata dal D.P.R. 11-07-80 n.753.

## CAPO 12 = NORME SPECIALI E TRANSITORIE

### OSSERVANZA DELLE NORME DI LEGGE RELATIVE ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

#### Art. N. 45

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, nonché quelli a destinazione pubblica o ad altra destinazione di interesse o fruizione collettiva, dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni dettate dalla legge n. 13 del 9 gennaio 1989, coordinata con la legge 27 febbraio 1989 n. 62.

## FABBRICATI ACCESSORI

### Art. N. 46

E' ammessa la costruzione di vani accessori, quali autorimesse o locali di sgombero o servizio, anche a confine purché abbiano un'altezza non superiore a mt. 2.50 misurata all'intradosso del solaio di copertura e altezza massima di 2.80 al colmo o alla sommità del muro di attico e purché rispettino le prescritte distanze dalle strade.

## LOTTE INSUFFICIENTI O PLANIMETRICAMENTE IRREGOLARI

### Art. N. 47

L'Amministrazione Comunale può autorizzare in difformità alle sole norme sulle distanze dai confini, ma nel rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati nonché delle norme di Codice Civile, l'edificazione di lotti insufficienti o planimetricamente irregolari esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., nel caso che essi non siano modificabili, o adeguabili attraverso la rettifica o la modifica dei confini stessi, e l'incorporazione di aree finitime nell'ambito di un'eventuale lottizzazione d'ufficio.

L'eventuale edificazione è soggetta alle specifiche norme della zona in cui ricade.

L'autorizzazione ha carattere transitorio e può rilasciarsi una sola volta nel periodo di cinque anni dopo l'approvazione del P.R.G.

## EDIFICI NON REGOLAMENTARI

### Art. N. 48

L'Amministrazione Comunale può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentari per le distanze dal confine o per il rapporto di copertura, esistenti all'atto di adozione del P.R.G. purché lo consentano le norme sul numero dei piani fuori terra e sull'altezza massima consentita; sulle distanze tra pareti finestrate, sulle distanze da strade relative alla zona in cui l'intervento ricade. Tale possibilità è esclusa per edifici con irregolare distacco dalla linea ferroviaria. L'autorizzazione ha carattere transitorio e può rilasciarsi una sola volta entro il periodo di cinque anni dopo l'approvazione del P.R.G.

## TRASPOSIZIONI VOLUMETRICHE

### Art. N. 49

Allo scopo di consentire il conseguimento di particolari espressioni architettoniche o anche l'utilizzo di lotti insufficienti all'edificazione di interventi particolari, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà permettere l'utilizzo, ai fini del computo volumetrico, di lotti contigui. Il Comune autorizzerà tali trasposizioni a condizione che, comunque, tali lotti facciano parte della medesima zona omogenea e che resti dimostrato che dalla loro effettuazione non possa derivare disordine nella configurazione ambientale e del tessuto urbano e non si creino condizioni igieniche pregiudizievoli nei confronti sia della proprietà interessata che di quelle vicine. Con la trasposizione non si dovrà comunque superare di oltre il 50% la densità edilizia stabilita dal P.R.G. nel lotto su cui si richiede di edificare.

Verrà inoltre trascritto il vincolo volumetrico sul lotto di cui era stata trasposta la volumetria.

## FACOLTA' DI DEROGA

### Art. N. 50

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà concedere concessioni edilizie in deroga al P.R.G. e dalle presenti norme, soltanto per edifici ed impianti pubblici nei limiti fissati dall'art. 41/quarter della Legge Urbanistica e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12 Titolo V della Circolare Ministeriale n. 3210 e della Circolare del Ministero dei LL.PP. Direzione Generale Urbanistica ed Opere Igieniche Div. 23 n. 1/1231 del 3 Gennaio 1957.

## CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

### Art. N. 51

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme:

- il volume non è computato ai fini della densità edilizia
- la superficie coperta non è computata ai fini del rapporto di copertura;
- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G.;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare 8,50 mt, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto dalle presenti N.T.A.

## MISURE DI SALVAGUARDIA

### Art. N. 52

Nelle more di approvazione del P.R.G. le normali misure di, salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952 e successive modifiche sono obbligatorie.