



COMUNE DI GRASSOBBIO
PROVINCIA DI BERGAMO
Sportello Unico per l'Edilizia – Area Urbanistica

**VARIANTE GENERALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 38 del 25.10.2005

Varianti apportate:

- © 1. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 8 del 15.03.2007 (**grassetto**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 17 del 26.04.2007).
- © 2. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 29 del 07.06.2007 (**P.L. Consorzio**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 26 del 27.06.2007).
- © 3. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 42 del 27.09.2007 (**P.L. Rossetti**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 41 del 10.10.2007).
- © 4. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 14 del 16.04.2008 (**P.L. Belli**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 27 del 02.07.2008).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 33 del 28.07.2009 (**P.d.R. “Ex Cinema**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 34 del 17.08.2009 (**Area Ex Provincia**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 36 del 28.09.2009 (**Edifici Sostenibili - sottolineato**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 38 del 28.09.2009 (**Reticolo Idrico Minore - corsivo**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).

- **ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G. – ELEMENTI COSTITUTIVI E DI CORREDO**

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

In particolare il P.R.G. individua:

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

Il P.R.G. individua come propri elementi costitutivi i seguenti elaborati:

- planimetria: azzonamento del P.R.G. - scala 1:2000
- planimetria: azzonamento del P.R.G. - scala 1:4000
- planimetria: individuazione dei gradi di intervento nel Centro Storico: scala 1:500
- planimetria: individuazione delle aree e delle operazioni di Piano (Piano Operativo): scala 1:4000
- planimetria: individuazione degli elementi costitutivi del Piano dei Servizi: scala 1:4000
- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tabelle analitiche di riferimento del Piano Operativo

Sono elaborati illustrativi e di corredo:

- Inquadramento territoriale: sintesi delle previsioni urbanistiche dei Comuni confinanti
- Inquadramento territoriale: Carta dei vincoli
- Stato di fatto. Individuazione delle fasce PAI
- Stato di fatto - lettura del territorio – stato delle urbanizzazioni: rete acquedotto

- Stato di fatto - lettura del territorio – stato delle urbanizzazioni: rete gas metano
- Stato di fatto - lettura del territorio – stato delle urbanizzazioni: rete fognaria
- Stato di fatto - lettura del territorio – stato delle urbanizzazioni: rete ENEL
- Piano dell'Illuminazione Pubblica
- Inquadramento territoriale: vincoli del sedime aeroportuale
- Stato di fatto - lettura del territorio: carte delle componenti paesistiche
- Stato di fatto: lettura del territorio: componente paesistica – individuazione del reticolo idrografico minore
- Stato di fatto: lettura del territorio: trasformazioni territoriali
- Stato di fatto analisi dell'edificato nella zona A
- Schede di rilevamento degli edifici del Centro Storico
- Tavola Unica – Planimetria d'insieme con reticolo idrico e fasce di rispetto (1:5000)
- Tavola Unica – Planimetria d'insieme con tracce catastali abbandonate
- Tavola 1 - Planimetria d'insieme con reticolo idrico e fasce di rispetto (1:2000)
- Tavola 2 - Planimetria d'insieme con reticolo idrico e fasce di rispetto (1:2000)
- Tavola 3 - Planimetria d'insieme con reticolo idrico e fasce di rispetto (1:2000)
- Tavola 4 - Planimetria d'insieme con reticolo idrico e fasce di rispetto (1:2000)

Lo studio geologico di cui alla L.R. n. 41/97 costituisce elaborato integrativo e di riferimento per la verifica degli interventi in rapporto agli elementi della sicurezza degli interventi sugli edifici e sul territorio.

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

Il P.R.G. si attua:

- a) mediante Piani Particolareggiati di esecuzione, il cui ordine di successione verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) mediante Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) mediante Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 865/71;
- d) mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- e) mediante Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli art. 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente P.R.G. o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art. 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457,
- f) mediante Permessi di Costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, 3° comma della L.R. 51/1975 così come sostituito dall'art. 5 della L.R. n. 1/2001;
- g) mediante Permessi di Costruire singoli secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano Regolatore Generale la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- h) mediante Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 23 del D. Lgs n° 380/2001 e all'art. 4 della L.R. n. 22/99 e successive modificazioni e integrazioni

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

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

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere ad un Piano Particolareggiato, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di

allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade ferme restando le norme del Codice Civile.

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

Sullo stesso il Comune si esprime entro 60 giorni, avendo assunto i pareri che ritiene opportuno.

ART. 3 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE

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

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

ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

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

1 - Superficie territoriale (St) -

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

2 - Superficie zonale (Sz) -

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

3 - Superficie fondiaria (Sf) -

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

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

Il trasferimento delle possibilità edificatorie potrà essere effettuato soltanto tra i lotti contigui nell'ambito della medesima zona urbanistica.

4 - Densità di fabbricazione -

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

Essa può essere così individuata:

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

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

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

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc) -

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

6 – Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti intendendosi per tali gli elementi che fuoriescono rispetto alle pareti perimetrali degli edifici.

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

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo:

- le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di ml. 1,50,
- le scale esterne di accesso ai piani superiori che non sporgano più di ml. 2,20 dal filo delle murature
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purchè non abbiano superficie superiore a 10 mq.
- *al fine di perseguire una maggiore efficienza energetica in edilizia, le serre solari a guadagno indiretto, le pareti trombe, i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica; sono altresì da escludersi dal computo della superficie coperta le superfici edilizie finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edifici e le intercapedini interne alle abitazioni per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche, i maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento, delle murature di cui al D.Lgs n° 115/08 .*

7 - Distacco minimo dai confini (Dc) -

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti.

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

8 - Distacco minimo fra edifici (De) -

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

Essa è misurata “a squadra” ed è determinata dalla misura del segmento più breve di retta che congiunge le linee di proiezione a terra delle pareti più

esterne dei due edifici che si fronteggiano, tracciato perpendicolarmente ad una di esse.

9 - Distacco minimo dalle strade (Ds) -

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

10 - Altezza degli edifici (H) -

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

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

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

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

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.

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

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 20 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

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

Non sono soggette a verifica del rispetto delle altezze massime le torri campanarie, e i manufatti che risultino specificamente esclusi dalle specifiche normative di zona.

I pannelli solari, ovvero tutti i sistemi relativi alla captazione di energie rinnovabili, quali ad esempio quelli eolici, che eccedano la copertura di edifici non saranno considerati ai fini del calcolo dell'altezza massima.

Inoltre, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n° 115/08, nell'ambito di interventi di nuova costruzione atti ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle altezze massime degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi di copertura, mentre, per ottenere il medesimo fine, ma nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura, si deroga dalle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

ART. 5 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE

A - Distanza tra edifici (De)

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

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

La proiezione a terra del perimetro più esterno dell'edificio, compresi eventuali volumi od elementi aggettanti, esclusi soltanto gli elementi individuati all'art. 4 punto 6, ultimo comma, determina le rette di riferimento delle singole pareti rispetto alle quali dovranno essere misurate le distanze

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

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

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

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

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

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

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

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

La misurazione dovrà essere effettuata "a raggio".

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà deve rispettare un minimo di ml. 5,00.

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

Le costruzioni sporgenti dal profilo del terreno fino a ml. 1,50 non dovranno rispettare le distanze minime di cui alla presente norma ma soltanto quelle stabilite dal Codice Civile.

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

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

Anche in tal caso le distanze tra edifici non sono comunque derogabili.

C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)

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

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali sono individuate:

- in rapporto alla disciplina del P.R.G.
- in rapporto alla disciplina del Codice della Strada
- in rapporto alle disposizioni della legge 24 luglio 1961, n. 729 e di ogni altra norma di legge o regolamento vigente in materia;
- sono ammesse deroghe ai distacchi dalle strade all'interno dei Centri Abitati e nei casi e con le modalità previste dalla Legge 24.07.1961 n. 729 e successive modificazioni e integrazioni.

Le distanze relative alla disciplina del Codice della Strada prescindono dalla disciplina del P.R.G. e sono definite dal Codice stesso in rapporto alle esigenze della sicurezza stradale e della circolazione.

Tali distanze non costituiscono oggetto della presente norma e sono autonomamente disciplinate dal C.d.S.

Il rispetto delle distanze medesime va tuttavia assicurato e verificato nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei fabbricati, in rapporto alla disciplina vigente al momento del rilascio del provvedimento abilitativi e sulla base della perimetrazione del centro abitato appositamente definita dal Comune nell'ambito degli adempimenti prescritti dalla disciplina del regolamento di esecuzione.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali aventi rilevanza ai fini urbanistici sono qui di seguito riportate ed hanno efficacia agli effetti della verifica dell'ammissibilità delle costruzioni per quanto concerne la disciplina di competenza del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

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

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

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nelle zone B gli edifici esistenti possono essere ampliati e/o sopralzati mantenendo il filo delle facciate esistenti verso strada anche se a distanza inferiore a quella indicata al precedente comma.

Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 Legge n° 765/1967 e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. si applicano le distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dal D.p.R. 26.04.93 n° 147 e successive integrazioni e modificazioni nonché le prescrizioni del Codice della Strada fatto salve le eventuali possibilità di deroga previste dalla Legge 24 luglio 1961, n. 729 e successive modificazioni e integrazioni.

D - Deroghe

Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi seguenti:

- a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;

- b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;
Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;
- c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.
- d) in presenza di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza uguale o inferiore a ml 3,00. In tal caso comunque la distanza minima dovrà essere non inferiore a ml 5,00. la presente disposizione vale anche per la distanza dai fabbricati seminterrati
- e) *Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n° 115/08, nell'ambito di interventi di nuova costruzione atti ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale . con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.*

E – Distanze dagli elettrodotti

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le distanze imposte dagli elettrodotti secondo le prescrizioni specifiche in materia.

F – Distanze degli impianti tecnologici

L'ubicazione degli impianti tecnologici dovrà rispettare la distanza di ml. 5,00 dal confine per impianti alti fino a ml. 10,00 o la distanza maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dell'impianto stesso.

ART. 6 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

A) Per le nuove costruzioni:

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

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori.

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

- a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;
- b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;
- c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);
- d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei locali destinati all'attività);
- e) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale non superiore a ml. 2,40, calcolata con i criteri della L.R. 15/96. La copertura dovrà inoltre avere pendenza minima del 25% e massima del 40%.
- f) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorchè chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 10; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;
- g) tutti i vani scala interni e le scale esterne in misura massima di mq. 10 per ciascun piano e per ogni elemento.
- h) *Gli ingombri delle serre solari a guadagno indiretto, compreso lo spessore della parete retrostante;*

Gli ingombri delle pareti Trombe, compreso lo spessore della muratura radiante retrostante;

Tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edificio, le intercapedini per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche calcolate al lordo degli isolamenti.

Gli ingombri dei maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento ai sensi del D.Lgs n° 115/2008

Le superfici edilizie e le eccedenze delle gronde, se finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, da dimostrare con opportuni calcoli energetici, per soddisfare esigenze di maggiore efficienza energetica della costruzione.

I terrazzi e i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra, ma così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica

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

2 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

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

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

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

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali ai fini dell'applicazione delle discipline legislative riferite a parametri volumetrici, ivi compreso il calcolo del contributo per il rilascio del Permesso di costruire, è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale computabile.

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

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

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

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

5 - Balconi chiusi

Si intendono "chiusi" agli effetti dell'applicazione del precedente punto 2 lettera f), i balconi che abbiano lati circoscritti da pareti a distanza inferiore di ml. 0.70 dal lato del balcone e parapetto con altezza superiore a ml. 1,10.

6 - Altezze di interpiano

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

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

Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la s.r.c. ammissibile è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura, compreso ogni spazio interno a tale solido teorico di inviluppo, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi non venga ritenuto computabile.

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

1 - Altezza: è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fronte verticale del fabbricato, comprese le velette e i coronamenti e compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spicco, come definito dall'art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi, gli extra corsa degli impianti di risalita e delle scale di collegamento ai piani o al tetto con un'altezza massima di m. 15 e, **nel caso di edifici già esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, fino ad un'altezza massima di ml 3,50 oltre la quota della copertura.**

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

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

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

Non vengono computate nella superficie utilizzata:

- le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture;
- le gronde quando il loro sporto non superi la profondità di 2,50 ml. Qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità.

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

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

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

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

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

7 - Superficie lorda di pavimento: è la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani con altezza superiore a 2,00 ml ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, purchè di pertinenza dell'attività, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

La superficie lorda di pavimento nelle zone D1 viene calcolata per la sola determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre nelle zone B 10 la S.l.p. assume carattere di parametro urbanistico.

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

8 – Determinazione dei parcheggi pertinenziali

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

ART. 8 - LOTTI LIBERI

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione delle presenti norme:

- nè dalla sua stessa proprietà se già edificata
- nè da aree contigue edificate,
- nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorchè su un solo mappale e purchè non siano "lotti funzionali" di edifici esistenti così come definiti dal successivo art. 9.

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

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

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

ART. 9 - LOTTO FUNZIONALE

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

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

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

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

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

Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto funzionale sarà considerato solo per gli interventi effettuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.

ART. 10 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

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

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

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

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

- 1) I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.
- 2) Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale e/o terziario, per questi dovrà essere prevista una superficie a parcheggio pari a quella prevista dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso in cui tali destinazioni dovessero essere introdotte successivamente all'approvazione dei Piani Attuativi esse potranno essere attuate solo previa integrazione delle eventuali superfici a parcheggio necessarie per garantire la dotazione complessiva di parcheggi inerente l'insieme delle funzioni presenti nell'ambito soggetto a Piano Attuativo.

- 3) Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima di legge per parcheggi mentre, se non espressamente indicato dall'azzoneamento del Piano Regolatore Generale, tutte le altre aree a standards potranno essere monetizzate, salva contraria indicazione dell'Amministrazione in sede di esame del Piano Attuativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stabilire caso per caso la possibilità di gestione e/o acquisizione della rete viaria interna.

I rapporti di utilizzazione e gli indici di sfruttamento nelle zone soggette a Piani Attuativi sono da considerarsi zonali e quindi calcolati al netto delle superfici per standards individuate o localizzate nella tavola di azionamento e al lordo delle superfici a standards prescritte dalla presente norma se non localizzate o individuate.

Gli standards inerenti i piani attuativi nonché le aree per opere di urbanizzazione potranno essere ceduti all'Amministrazione anche anticipatamente rispetto all'approvazione dei piani stessi.

ART. 12 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI

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

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

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

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

In tal caso, qualora la superficie catastale dei terreni di proprietà dei proponenti costituisca almeno il 60% del totale delle aree inserite nel perimetro da assoggettare a Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 con conseguente redazione di Piano d'ufficio o provvede all'approvazione di un Piano Attuativo esteso alle sole aree oggetto di proposta in variante al perimetro previsto dal P.R.G. ai sensi degli artt. 6, 2° comma, e 2, 2° comma, lettera f), della L.R. n. 23/97.

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

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

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

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicati nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno anche subire ritocchi tecnici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La quota parte dei parcheggi di cui alla lettera a. del primo comma, corrispondente alla volumetria delle superfici destinate ad attività terziarie o commerciali, deve di norma essere realizzata in superficie e in posizione di facile accessibilità dalle sedi viarie esterne.

Nel caso di insediamento di attività commerciali all'interno di edifici esistenti dovranno essere reperite superfici per parcheggi di pertinenza delle attività stesse nella misura di 0,5 mq./mq. di s.l.p. dello spazio destinato alle attività stesse nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio, e preferenzialmente poste sul fronte strada.

Qualora tali superfici a parcheggio non fossero oggettivamente reperibili nell'ambito del lotto, esse potranno essere reperite in spazi circostanti entro un raggio di 200 mt., a condizione che siano poste in superficie e in posizione accessibile dalla viabilità pubblica salvo che all'interno di tale raggio siano presenti parcheggi pubblici.

In tal caso le aree stesse potranno essere monetizzate.

Nell'ambito del Permesso di Costruire il Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre per le superfici a parcheggio di cui al presente comma specifiche localizzazioni e l'eventuale loro realizzazione all'esterno della recinzione degli spazi aperti dell'edificio.

Negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione dovranno sempre essere garantiti spazi per parcheggi di pertinenza nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, allocabili anche ai piani seminterrati o interrati, salvo le superfici a servizio di eventuale attività

commerciale e/o terziarie per le quali valgono le indicazioni di cui ai precedenti commi.

Nel caso di interventi di ampliamento e/o soprizzo le aree per parcheggio di pertinenza dovranno essere reperite esclusivamente in rapporto alla volumetria inerente l'ampliamento e/o il soprizzo, salvo dimostrata impossibilità di reperimento delle aree stesse in superficie e/o in sottosuolo, a causa dell'esiguità della superficie disponibile e/o di dimostrate difficoltà tecniche o di eccessiva onerosità della realizzazione in sottosuolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quanto previsto dal precedente comma non si applica per gli insediamenti disciplinati dall'art. 40 delle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'approvazione del progetto preliminare - urbanistico architettonico - non ha efficacia di Permesso di Costruire.

In tutte le zone dotate di idonea superficie a verde sono ammessi impianti di smaltimento delle acque reflue mediante fitodepurazione o, secondo i casi subirrigazione come specificato all'art. 24 delle Integrazioni al Regolamento edilizio comunale

**ART. 16/bis - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE
IN EDILIZIA: INCENTIVI PER EFFICIENZA ENERGETICA**

Con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs n° 192 del 19.8.2005, aggiornato con il Decreto n° 311 del 29.12.2006 e s.m. e i. , recepito dalla D.G.R.L. n° 8/5018 del 26 giugno 2007 e s.m. e i., al fine di perseguire una maggiore efficienza energetica in edilizia, in tutte le zone in cui è ammessa la nuova costruzione di edifici, ovvero il recupero del patrimonio edilizio esistente con ristrutturazione e/o ampliamento, limitatamente alla sola destinazione d'uso residenziale in tutte le aree di azzonamento del P.R.G. vigente, sono previsti incentivi volumetrici con possibili aumenti di cubatura (art.30.2.1 e 30.2.2. delle Integrazioni al Regolamento edilizio), qualora vengano realizzate costruzioni che migliorino i valori limite del fabbisogno specifico annuo di energia primaria degli edifici per la climatizzazione invernale, raggiungendo una migliore classe energetica, ovvero Classe A o A-plus (questi ultimi sono immobili di classe A che applicano criteri di bioedilizia) . Per le disposizioni tecniche specifiche ed i parametri di applicazione di tali incentivi, si demanda alle Integrazioni al regolamento edilizio comunale.

ZONE RESIDENZIALI

ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

- a) attività commerciali di media distribuzione, salvo che siano previste da specifiche destinazioni di zona;
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio allocate ai piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque che superino una s.l.p. complessiva di mq. 150.
- d) edifici, strutture e attrezzature al servizio delle attività agricole.
- e) realizzazione e/o installazione di antenne stazioni radio base di qualsiasi potenza e/o frequenza.

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

Per l'insediabilità di qualsiasi attività produttiva non di servizio all'interno delle zone residenziali è indispensabile procedere preliminarmente alla verifica di compatibilità urbanistica di cui all'art. 32.

Le destinazioni ammesse indicate nelle presenti NTA hanno valore meramente indicativo, essendo comunque ammissibili tutte le destinazioni non vietate.

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

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

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

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

Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine, ma non potranno interessare le fasce di arretramento obbligatorie degli edifici dalle strade e comunque dovranno distare 5 ml. dal ciglio o dal marciapiedi.

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

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

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

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

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

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

ART. 19 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

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

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

Tali costruzioni non potranno comunque superare complessivamente il 5% e comunque non superiore ad un massimo di 20 mq. di superficie coperta rispetto all'area libera dalle costruzioni.

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

Le costruzioni stesse dovranno comunque sempre essere oggetto di provvedimento abilitativo.

ART. 20 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

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

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

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

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

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

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

ART. 21 – INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONE A
INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI
ESISTENTI

Il P.R.G. fissa il perimetro dell'agglomerato urbano che riveste carattere storico e ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Esso è individuato come zona di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978.

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

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolto:

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

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purchè non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piano Attuativi o previste da progetti convenzionati ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 1/2001.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di portici, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Negli edifici situati nella zona A sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali di media distribuzione, salvo le attività già esistenti
- attività commerciali di grande distribuzione
- centri commerciali

- attività artigianali non compatibili con la disciplina del Regolamento Edilizio e del Regolamento Comunale di igiene
- attività artigianali non di servizio quando siano allocate a piani superiori al piano terra
- attività artigianali non di servizio con superficie lorda di pavimento superiore a 200 mq.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino o adeguatamente pavimentate per funzioni cortilizie, anche per l'allocazione di parcheggi in superficie di pertinenza dei fabbricati.

La tavola n° 3P della variante al P.R.G. individua gli interventi ammessi sugli edifici della zona A.

Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

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

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

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

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

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

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

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

tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

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

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole di tipo tradizionale.

Gli interventi che si configurino nell'ambito delle lettere C e D dell'art. 31 della legge 457/78 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio della "Concessione Edilizia Convenzionata" (ora Permesso di Costruire o DIA) di cui all'art. 17, 3° comma della legge Regionale 51/75, così come sostituito dall'art. 5 della L.R. n. 1/2001.

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

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

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

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

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

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

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

Gli interventi che si configurino nell'ambito delle lettere C e D dell'art. 31 della legge 457/78 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio della "Concessione Edilizia Convenzionata" (ora Permesso di Costruire o DIA) di cui all'art. 17, 3° comma della legge Regionale 51/75, così come sostituito dall'art. 5 della L.R. n. 1/2001.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

GRADO 6° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

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

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

GRADO 7° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

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

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

FRONTI E CORTINE EDILIZIE DA VALORIZZARE

Per le fronti, le cortine edilizie e le cortine murarie specificamente individuate nella Tav. 3P è previsto l'obbligo di mantenimento dell'impianto compositivo, dei caratteri morfologici e stilistici delle singole componenti e dei materiali di finitura.

È ammesso esclusivamente l'eventuale inserimento di aperture per prese d'aria al fine di consentire il miglioramento di aerazione dei servizi igienici, a condizione che tali aperture vengano adeguatamente schermate e rese omogenee ai caratteri delle facciate e non presentino alcun tipo di sporgenza o di aggetto rispetto al filo esterno delle facciate stesse.

AREE A STANDARD INDIVIDUATE

la planimetria di progetto Tav. 3P individua ad integrazione delle aree a standard indicate dalla tavola di azionamento alcune aree a standard di verde e parcheggio a servizio del Centro Storico.

Tali aree non possono essere monetizzate anche qualora venissero ricomprese nell'ambito di Programma Integrati di Intervento

AREE SCOPERTE

La Tav. 3P individua infine le modalità di finitura delle aree scoperte.

Tali modalità costituiscono elementi di indirizzo per la progettazione degli interventi rispetto ai quali i progetti potranno proporre soluzioni diverse in base a valutazioni di dettaglio riportate alla natura e finalità di progetto.

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

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

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

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

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

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

L'altezza massima degli edifici è definitiva in ml. 9,50 salvo altezze maggiori esistenti che si confermano.

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

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

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

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

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

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

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

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

S.r.c.

dove:

S.f. = Superficie fondaria espressa in mq.

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

a = Superficie dell'ampliamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma i sottotetti non praticabili con semplice funzione di "camera d'aria", intendendosi per tali quelli nei quali la media ponderale delle altezze interne risulti inferiore a ml 0.90, o che abbiano un'altezza media all'imposta interna delle murature perimetrali inferiore a ml. 0,50, nonché i sottotetti costituiti con muricci e tavelle in funzione esclusivamente strutturale.

Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e le dimensioni degli abbaini e delle finestre per l'adeguamento ai requisiti di aeroilluminazione.

ART. 25 - ZONE DI COMPLETAMENTO B3

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

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

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

Per gli edifici che saranno realizzati in corrispondenza dei fronti delle strade pubbliche è consentita, in aggiunta alla S.r.c. di cui ai precedenti commi, la realizzazione a piano terra con altezza massima di 4,00 mt. di un ulteriore quota di superficie residenziale computabile, pari a 0,25 mq./mq. della superficie fondiaria, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di spazi per attività commerciali, terziarie e direzionali e relativi spazi di pertinenza.

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

Il vincolo dovrà essere definito con atto registrato e trascritto.

ART. 26 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B4

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

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

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

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

In assenza dello strumento attuativo potranno essere effettuati sui singoli edifici gli interventi previsti dall'art. 31 lettere a, b, c della Legge 457/78 e la ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne ai fabbricati, con il mantenimento delle destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici.

Per gli interventi di cui al precedente comma sono anche ammessi modesti interventi di modifica delle facciate.

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

I parametri edilizi sono i seguenti:

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

- Rapporto di copertura: 40%.

L'altezza massima degli edifici sarà determinata dal Piano Attuativo

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

ART 27 – ZONE DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE B5

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

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

ART. 28 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C

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

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.

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

- ZONA C
- Rapporto di utilizzazione: 0,35 mq./mq.
 - Altezza massima: ml. 7,50
 - Rapporto di copertura: 25%
 - I distacchi e le distanze saranno individuati dai Piani Attuativi

Nelle zone di cui al presente articolo non è consentita la monetizzazione delle aree per standard urbanistici.

Nelle aree contraddistinte con apposito simbolo specifico gli standards urbanistici di competenza si intendono soddisfatti con la cessione all'Amministrazione delle superfici corrispondenti agli standards minimi di legge di competenza del Piano Attuativo al fine di consentire la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali che saranno definiti nella loro caratterizzazione con specifica determinazione del Consiglio Comunale, il quale con la medesima deliberazione definirà i criteri di assegnazione.

ART. 29 - VERDE PRIVATO

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

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

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

Le demolizioni e le ricostruzioni parziali e totali degli edifici possono essere concesse dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, salvo che per quelli riconosciuti di interesse storico ed artistico dal P.R.G. per i quali non è ammessa la demolizione globale anche se per la ristrutturazione. Nel caso di demolizioni parziali, per il recupero degli edifici non è ammesso il riutilizzo anche in posizione diversa dall'originale di quanto demolito purchè sia in aderenza all'esistente.

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

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta, salva la possibilità di piccoli ampliamenti "una tantum" e in aderenza, in misura massima del 20% della superficie coperta, con altezza massima pari a quella del fronte cui l'ampliamento aderisce.

Le distanze tra edifici e dai confini sono quelle previste dal D.M. 1444/68.

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

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

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

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

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 30 - CARATTERI

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

- Zone per insediamenti produttivi;
- Complessi produttivi esistenti.

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

Le "Zone per insediamenti produttivi" si dividono in:

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

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

I "Complessi produttivi esistenti" si dividono in:

- confermati;
- non confermati temporaneamente compatibili.

ART. 31 - DESTINAZIONI NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono previsti impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi funzionalmente complementari. Queste ultime non potranno superare il 10% della S.l.p. e comunque una S.r.c. superiore a mq. 500 complessivi anche se ripartiti in più unità immobiliari.

Qualora la percentuale di cui al precedente comma determinasse una s.r.c. inferiore a 100 mq. sarà comunque possibile raggiungere tale dimensione minima.

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

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

Sono inoltre ammessi edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio, anche in fabbricati autonomi e non connessi con specifiche attività produttive.

Sono ammessi spazi di vendita al dettaglio all'interno degli edifici produttivi, e comunque con S.l.p. non superiore al 10% della S.l.p. complessiva esistente e/o oggetto di Permesso di costruire.

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

Sono esclusi:

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

Per tutti gli edifici nelle zone produttive non sono consentiti in ogni caso gli scarichi diretti nelle fognature; gli scarichi dovranno essere definiti caso per caso con il Responsabile del Procedimento, in relazione alla natura e alla composizione degli scarichi stessi secondo le norme legislative vigenti.

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

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

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

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

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

Le destinazioni ammesse indicate nelle presenti NTA hanno valore meramente indicativo, essendo comunque ammissibili tutte le destinazioni non vietate.

**ART. 32 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E/O TERZIARI**

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

La presente norma si applica agli interventi da attuarsi nelle zone produttive ubicate a nord dell'autostrada A4, nelle zone "B4 di ristrutturazione urbanistica", nelle zone "B8 – ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica", nei "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" e nelle zone B10 e nelle zone residenziali nei casi previsti dall'art. 17, ultimo comma.

Essa deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

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

Nel caso di interventi di costruzione senza destinazione specificamente dichiarata la valutazione di compatibilità urbanistica potrà essere richiesta prima del rilascio della licenza d'uso (nulla osta di esercizio).

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

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

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

- a - Il Sindaco o l'Assessore delegato senza diritto di intervento;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto in materia di insediamenti produttivi;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria;
- e - il Responsabile del Servizio senza diritto di voto, in funzione di segretario.

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

Il superamento della valutazione di compatibilità urbanistica costituisce elemento pregiudiziale e preliminare:

- al rilascio del Permesso di costruire
- alla presentazione della DIA
- alla presentazione della domanda di agibilità o di “nulla osta all’esercizio dell’attività” nei casi in cui il titolo abilitativo all’edificazione non specificasse il tipo di attività da insediare nell’edificio. La valutazione di compatibilità preliminare al rilascio del NOIA costituisce elemento integrativo delle procedure previste dal Regolamento Locale di Igiene e deve essere acquisita prima del rilascio del nulla osta medesimo.

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo deve essere richiesta nel caso di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione globale di singole unità immobiliari o di trasformazione parziale, con formazione di nuove unità immobiliari, dei complessi produttivi esistenti, successivamente all’entrata in vigore della presente norma, per le seguenti attività:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e/o di magazzinaggio con più di 3 mezzi pesanti e/o con s.l.p. superiore a mq. 500 qualora siano previsti all’interno di edifici produttivi in esistenti all’interno delle zone residenziali;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- attività di trattamento di rifiuti speciali e/o pericolosi e di lavaggio e pulitura in forma industriale di contenitori di sostanze chimiche e oli di qualsiasi tipo;
- attività di stoccaggio e trattamento di inerti e di produzione di calcestruzzo;
- attività nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale (es. carrozzeria, verniciatura mobili, ecc.), salvo i casi di

esclusione che saranno individuati nel Regolamento Edilizio e/o nel Regolamento Locale di Igiene;

- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo non sostituisce il nulla osta all'esercizio delle attività produttive che deve essere regolarmente acquisito.

ART. 33 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI B6

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

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

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

- Altezza: è sempre comunque ammessa l'altezza di ml. 11.50 salvo altezze esistenti maggiori che si confermano.
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%;
- Indice di sfruttamento: 0,60 mq./mq.
- Distacchi e distanze: vedi art. 5.

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

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le zone di completamento di cui all'art. 37 è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice, anche con eventuali interventi di edificazione di corpi di fabbrica autonomi.

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

I Complessi produttivi di cui al presente articolo qualora siano posti a distanza inferiore a 100 metri da insediamenti residenziali potranno essere oggetto degli interventi di cui ai precedenti commi solo a seguito di superamento della valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 32.

**ART. 34 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI
TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI**

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

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

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

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

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

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

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

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

Sono ammessi ampliamenti planimetrici in misura non superiore al 20% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.

Al progetto di ristrutturazione, nel caso di ristrutturazione che interessi più del 50% di slp in un unico intervento o come sommatoria di più interventi successivi, o di ampliamento dovrà essere allegato, in funzione degli intendimenti dell'azienda, uno dei seguenti documenti:

- atto d'obbligo unilaterale con lo specifico impegno dell'azienda a non richiedere alcun tipo di indennizzo dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi o per quant'altro economicamente derivasse dall'aver effettuato l'intervento nel caso in cui l'Amministrazione dovesse assumere successive determinazioni urbanistiche di modifica di destinazione dell'area con l'adozione di Varianti al P.R.G.;

- richiesta di ammissione al giudizio di compatibilità urbanistica di cui al precedente art.32: in questo caso il superamento del giudizio di compatibilità urbanistica costituirà conferma del complesso con la conseguente applicabilità della norma del precedente art. 33.

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

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

Le attività produttive di modesta entità presenti all'interno dei volumi edilizi residenziali esistenti e conformi alle indicazioni dell'art. 17 non sono soggette alle norme del presente articolo ma alle indicazioni del medesimo art. 17 inerente le destinazioni ammesse nelle zone residenziali.

ART. 35 - AMBITI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE B7

Gli ambiti soggetti al presente articolo mantengono i parametri edificatori e gli elementi normativi previsti dalle norme e dalle convenzioni previste dal piano attuativo stesso anche successivamente alla scadenza dei termini di validità previsti dalle convenzioni. Resta confermato l'assetto definitivo e la distribuzione delle aree a standard previste dallo strumento attuativo anche se difforme dalle indicazioni delle tavole di PRG sulle quali ha valore prevalente.

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

ART. 36 - AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA B8

Gli ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica B8 sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati.

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

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

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

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

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

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza: è sempre comunque ammessa l'altezza di ml. 11.50 salvo altezze esistenti maggiori che si confermano.
- Indice di sfruttamento: 0,60 mq./mq.
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%.
- Distacchi e distanze: vedi art. 5.

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

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

ART. 37 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO B9

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente articolo 31

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- Altezza: ml. 11.50 maggiori altezze potranno essere autorizzate dal Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, nel caso di comprovate necessità attinenti il tipo di lavorazioni.
- Indice di sfruttamento: 0,60 mq./mq.
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85% (per le aree già edificate: 90%. Nel caso di rapporto già superiore, questo viene confermato);
- Distacchi e distanze: vedi art. 5.

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

ART. 38 - COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B10

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

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

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

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

E' inoltre ammessa la presenza di destinazioni residenziali, funzionali delle attività produttive e/o commerciali nella misura massima di due alloggi per ciascuna attività con una s.l.p. comunque non superiore complessivamente a mq. 250 per ogni attività insediabile.

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

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

Gli indici di edificabilità saranno i seguenti:

- Superficie coperta: max 60%
- Slp max: 1 mq./mq.
- Altezza massima: m. 10.50

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di insediamenti terziario-direzionali anche con quote di residenza, purchè quest'ultima non superi il 20% della volumetria ammessa dovranno essere oggetto di riprogettazione unitaria estesa all'intera area, contrassegnata da campitura uniforme nella tavola di azionamento.

Essi saranno ammissibili solo previa approvazione di un Piano Attuativo.

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

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

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

In tutti gli interventi di cui al presente articolo lungo i confini adiacenti a zone residenziali dovranno essere realizzate fasce verdi piantumate con profondità minima di ml 10,00.

ART. 39 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1

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

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

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

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

I parametri di edificazione sono:

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

ART. 40 – AMBITI CON PRESENZA DI AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Il P.R.G. individua ambiti produttivi all'interno dei quali sono presenti attività classificate come "Aziende rientranti nel campo di applicazione del D.LGS. 334/99.

Per detti complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, ove non già presente agli atti del Comune o da produrre agli effetti della disciplina del citato D.Lgs 334/99, di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato.

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

Fino alla presentazione di detta perizia sono quindi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione dei fabbricati esistenti

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

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

Agli effetti delle procedure sopra esposte sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Le aziende a rischio di incidente rilevante dovranno inoltre integrare la documentazione di cui ai precedenti articoli con le relazioni e la documentazione di cui al capo II del D.Lgs 17 agosto 99 n. 334.

I parametri di edificazione previsti all'interno di tale ambito sono i seguenti:

- indice di sfruttamento massimo zonale: 60%
- altezza max: ml. 22
- rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 85%
- distacchi e distanze: vedi art. 5

ART. 41 – AREA AEROPORTUALE E AMBITI SITUATI NELLE ZONE DI RISPETTO AEROPORTUALE

Il P.R.G. individua nella tavola di azionamento l'area destinata a servizio dell'attività aeroportuale e disciplina nel presente articolo le attività ammissibili nelle zone di rispetto aeroportuale.

In osservanza della Legge n. 58 del 04.02.1968 e della Deliberazione della Giunta Regionale n° 4/3762 del 3 dicembre 1985, il P.R.G. determina, nelle zone del territorio comunale circostanti l'Aeroporto di Orio al Serio, le linee corrispondenti alle curve di esposizione al rumore che individuano le Zone di Rispetto "A", "B", "C", alle quali vanno applicate le norme generali di cui ai commi successivi.

Gli usi del suolo nelle tre Zone di Rispetto aeroportuali sono consentiti, sulla base delle indicazioni e delle destinazioni d'uso del P.R.G., nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

* Zone "C"

nelle Zone "C" sono consentiti gli usi del suolo per:

- le attività agricole;
- le attività industriali, commerciali, terziarie, **alberghiere** e loro assimilate, purché funzionalmente connesse alle attività ed ai servizi aeroportuali.

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

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

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

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

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- industria produttiva e concia pelli e cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;

- industria per distillazione preparazione e lavorazione asfalti bituminosi e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale e finalizzati all'attività aeroportuale;
- fonderie di prima e seconda fusione;
- allevamenti industriali non compresi nell'elenco delle attività inammissibili
- tutte le altre attività vietate dal Regolamento Locale di Igiene approvato dal Consiglio Comunale.

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

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

*** Zone "B"**

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

- le attività agricole;
- le attività industriali ed assimilate;
- le attività di commercio;
- le attività di ufficio, terziarie e direzionali.

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

- le attività di interesse pubblico: scuole, biblioteche, ospedali, chiese ;
- le residenze temporanee, alberghi, motels;
- tutte le edificazioni residenziali.

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

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

* Zone "A"

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

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

Ai fini della insediabilità tutti gli insediamenti nelle Zone "C" e B dovranno essere preventivamente fatti oggetto della valutazione di compatibilità di cui all'art. 32.

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce comunque e in ogni caso elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di trasformazione o riutilizzazione di complessi produttivi esistenti nonché di nuova edificazione di complessi produttivi, o, nel caso di Permessi di Costruire senza previsioni di destinazioni specifiche, per il rilascio della licenza d'uso.

La disciplina urbanistica negli interventi di cui al presente articolo è quella individuata dalla normativa delle singole zone di riferimento, fermo restando che le altezze ammesse dalla disciplina delle singole zone non potranno essere raggiunte qualora risultino maggiori rispetto a quelle indicate dalla normativa delle zone di rispetto aeroportuali vigente al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare i contenuti e le indicazioni del D.M. Ambiente 31.10.97 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale" artt. 6 e 7 e la L.R. 13/01 art. 14.

In ordine alla disciplina delle singole zone e delle servitù aeroportuali si farà riferimento alla cartografia depositata presso il Comune.

**ART. 42 – AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA'E
PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE**

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

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

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

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

In tali zone non è consentito l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti.

Sono confermati gli impianti esistenti purché siano conformi alle prescrizioni di Legge ed, in particolare, alle norme sulla sicurezza, sulla tutela sanitaria e ambientale, alle disposizioni del Codice della Strada e alle indicazioni e prescrizioni delle presenti norme in ordine alla tutela dei beni storici, artistici e ambientali, nonché alle norme regionali di indirizzo in materia.

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

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

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

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

- 2) Fasce di rispetto stradale

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

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

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

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

Attrezzature alberghiere a servizio della mobilità e degli insediamenti produttivi

Il P.R.G. individua un'area per attrezzature ricettivo alberghiera connessa con la presenza dello snodo principale della Tangenziale sud di Bergamo.

In tale area è ammessa la realizzazione di una struttura ricettivo alberghiera con i seguenti indici:

- src: 1,5 mq/mq.
- R.c. : 0,50
- H max : 12,00 ml.
- Distacchi e distanze: vedi art. 5

ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE

ART. 43 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 - INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA

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

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

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

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

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

Le concessioni per nuove costruzioni, ove richiesto dalla legge, potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dalla L.R. 12/2005.

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

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

Sono ammesse – previo Permesso di Costruire - le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

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

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire in conformità al disposto della LR 12/05, ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.

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

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

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

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

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

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale

ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente il Permesso.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

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

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

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del P.R.G. ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a,b, c, d, della Legge n° 457/78 e s.m.i. salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

**ART. 44 - INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA'
AGRICOLA E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ZONA RURALE**

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

Il PRG individua inoltre nelle aree esterne nelle zone urbanizzate e urbanizzabili gli edifici e i complessi esistenti totalmente o parzialmente utilizzati a fini diversi da quelli agricoli ed in particolare a fini residenziali

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

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

Qualora tali edifici risultino parzialmente o totalmente destinati all'attività agricola all'atto delle presenti norme e vengano successivamente dismessi dall'attività agricola, le nuove possibilità di destinazione urbanistica saranno determinate mediante presentazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 9/99.

E' possibile la trasformazione ai fini residenziali degli edifici e dei fabbricati rurali costruiti antecedentemente al 1950; per gli edifici esistenti già adibiti a residenza è sempre possibile la ristrutturazione; gli edifici rurali e le stalle costruiti dopo il 1950 potranno essere riconvertiti ai fini residenziali solo previo Piano Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 9/99.

Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art. 15, nelle zone a destinazione agricola non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- gli edifici residenziali, gli uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- attività produttive di qualsiasi genere;
- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con i caratteri dimensionali delle attività di vicinato sia con i caratteri della media e grande distribuzione, così come definiti dal D.Lgs. 31.03.1998 n. 14 e dalla successiva legislazione regionale in materia;

- **gli alberghi, i motel.**

ART. 45 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E ZONE E2 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI SEPARAZIONE TRA LE ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE

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

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

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

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

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

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

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

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

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

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

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi

e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

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

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

Nelle zone di cui al presente articolo è prevista la possibilità di interventi di creazione di boschi urbani anche, produttivi connessi con le attività agricole e/o funzionali alla creazione di barriere ecologico-paesistiche rispetto alle infrastrutture previste nelle aree a monte del confine comunale.

Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art. 15 e nelle zone agricole, nelle zone di salvaguardia ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- attività produttive di qualsiasi genere;
- le attività commerciali di ogni genere;
- gli alberghi, i motel e qualsiasi tipo di residenza collettiva.

ART. 46 - ZONE DI RISPETTO E LINEE DI VISUALE

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

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

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

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

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

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

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

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

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 47 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO

Sono compresi in tali zone:

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

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I progetti dovranno comunque essere ricompresi in una elaborazione planivolumetrica complessiva estesa all'intera area di proprietà dell'Ente.

10) Il P.R.G. individua con specifica campitura grafica aree per attrezzature tecnologiche speciali.

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

Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art.15, nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- gli edifici residenziali, gli uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- attività produttive di qualsiasi genere;
- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con i caratteri dimensionali delle attività di vicinato sia con i caratteri della media e grande distribuzione, così come definiti dal D.Lgs. 31.03.1998 n. 14 e dalla successiva legislazione regionale in materia;
- gli alberghi, i motel;
- edifici, strutture e attrezzature a servizio delle attività agricole.

Nell'ambito dei piani attuativi, ferme restando le superfici e la collocazione prevista dal P.R.G., le aree per standard potranno essere ridefinite in quanto a destinazione specifica.

ART. 48 - PARCHI PUBBLICI E AREE DI VERDE PUBBLICO

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

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

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

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

Nel caso di interventi privati in Convenzione i parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.

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

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

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

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 49 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI

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

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

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

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

**ART. 50 - MANUFATTI PER L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI PUBBLICA
UTILITA'**

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

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

Quanto sopra vale anche per i manufatti esistenti.

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

ART. 51 - PRESENZE DI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO

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

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

ART. 52 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE

Il presente P.R.G. prevede per gli edifici siti in zone a destinazione diversa da quella principale o qualificante degli edifici stessi, così come definita dall'art. 2 della L.R. 19/92, esclusi i casi specificatamente disciplinati dalle singole normative di zona, la possibilità di effettuare oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza cambiamenti d'uso anche interventi di ampliamento delle volumetrie esistenti nella misura del 20% delle stesse, ferme restando le altezze massime previste per la zona urbanistica nella quale l'edificio è collocato.

ART. 53 - MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

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

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

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

ART. 54 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI

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

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

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

Sono infine fatti salvi i Piani Attuativi adottati precedentemente alla data di adozione delle presenti norme a condizione che le relative convenzioni vengano stipulate prima della data di entrata in vigore del presente P.R.G.

Le aree interessate da Piani di Lottizzazione residenziali scaduti sono assoggettate alla disciplina delle “zone di contenimento allo stato di fatto B1”, mentre le aree interessate da Piani di Lottizzazione produttivi scaduti sono assoggettate alla disciplina delle “zone produttive esistenti e confermate B6”, fatta eccezione per le zone che nel PRG vigente erano individuate come zone “D1/3 e D1/4” per le quali continuano a valere gli indici previgenti.

ART. 55 - TUTELA DEI CORPI IDRICI E DEI CORSI D'ACQUA MINORI

Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e allegato al P.R.G. individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.

Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il P.R.G. indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.

Tale fascia è quindi costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati.

Questa fascia garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.

All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.

Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.

Le distanze di cui ai precedenti 2° e 7° comma potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, ~~senza che ciò necessiti di specifica variante al P.R.G.~~

ART. 55 bis – DEFINIZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale sono fissati, secondo quanto disposto nel R.D. 523/1904, in misura pari a m. 10, salvo eventuali modifiche definite dalla Regione, e sono riportate nella cartografia allegata con simbologia distinta.

Allo stesso modo, sono individuate le fasce di rispetto definite dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali per quanto attiene il fiume Serio.

Le distanze delle fasce di rispetto devono essere misurate dal piede arginale o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

A causa di possibili imprecisioni nella rappresentazione cartografica, dovute alle dimensioni del segno grafico, si renderà necessario verificare con opportuni rilievi e/o ispezioni mirate la correttezza di quanto evidenziato in carta da parte del soggetto che presenterà istanza di autorizzazione ad interventi inerenti la rete idrica.

Nell'eventualità in cui un corso d'acqua, per cause naturali, modifichi nel tempo la sua linea di normale deflusso, si renderà necessario ridefinire le fasce di rispetto sul nuovo tracciato, mantenendo comunque anche quella applicata alla sede originaria, a meno che non si dimostri che quest'ultima non riveste più alcuna funzione idraulica e si attivino le procedure per la sdemanializzazione dell'alveo abbandonato.

ART. 55 ter – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE

Definizioni

Agli effetti delle seguenti norme, ai termini tecnici utilizzati vengono attribuiti i significati ripresi nelle seguenti definizioni:

- a) reticolo idrico principale: si intende l'elenco dei corsi d'acqua riportato nell'allegato "A" alla d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 "Individuazione del reticolo idrico principale" e successiva D.g.r. 7/13950 del 01.08.03 di modifica
- b) reticolo di bonifica: si intende l'elenco dei corsi d'acqua riportato nell'allegato "D" alla d.g.r. n. 7/7868 del 25.01.2002 "Elenchi dei canali gestiti dai Consorzi di Bonifica" eventualmente integrato con ulteriori corsi riconducibili alla rete di bonifica identificata che dovrebbe emergere infase di approfondimento d'indagine nella definizione dei reticoli minori comunali (sarà cura dei Consorzi suddetti provvedere a comunicare tale integrazione agli uffici regionali)

A tale reticolo appartengono quattro differenti tipologie di corsi d'acqua:

- canali di bonifica idraulica realizzati dai Consorzi di Bonifica con finanziamenti pubblici o privati;
- canali privati, gestiti da Consorzi di Bonifica o da Compagnie private, per uso promiscuo;
- corsi ricompresi anche nell'allegato A alla dgr 7/7868 e successiva modifica "Reticolo idrico principale", di competenza regionale;

- corsi demaniali che erano stati iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.
- c) Fascia di rispetto: è definita come una porzione di territorio nell'intorno dei corsi d'acqua da tutelare, all'interno della quale ogni attività è normata ai sensi dell'art. 55- bis, misurata dal ciglio superiore del corso d'acqua per entrambe le sponde.

Dimensionamento delle fasce di rispetto

Reticolo idrico principale

In base a quanto dettagliato nella relazione identificativa del reticolo idrico del territorio comunale di Grassobbio le fasce dei corsi d'acqua appartenenti alla rete principale sono così schematizzati:

- reticolo idrico principale: fascia di rispetto di 10 m, eventualmente estesa alle fasce PAI dove esistenti.

Reticolo idrico consortile

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico consortile sono fissate, secondo quanto disposto nel R.D. 368/1904, in linea generale in misura pari a 10 m, derogabili a 5 m a seconda dell'importanza riconosciuta ai singoli corsi.

Per quanto riguarda il territorio comunale di Grassobbio, il Consorzio di Bonifica della Media Pianura Begamasca ha ritenuto sufficientemente cautelativo in termini di tutela idraulica e di salvaguardia ambientale assegnare una fascia di rispetto di 5 m a tutte le tracce identificate, tenuto conto anche del fatto che nessuno dei corsi consortili era iscritto negli elenchi delle acque pubbliche. Tali fasce garantiranno anche al Consorzio di Bonifica l'accessibilità ai tracciati così da poter attuare tutti gli interventi necessari per una corretta manutenzione della rete.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua che vedono sviluppare parte del loro tracciato internamente all'area di pertinenza dell'aeroporto di Orio al Serio, valgono le norme e i vincoli di salvaguardia aeroportuale.

Per quanto attiene le edificazioni già esistenti che, dopo identificazione delle fasce di rispetto citate, dovessero ricadere all'interno delle stesse, ne viene riconosciuta la regolarità ai sensi della normativa fino ad oggi vigente; interventi su questi edifici saranno, d'ora in poi, soggetti alle presenti norme, secondo quanto specificato nel seguito. Tale riconoscimento non vale per i corsi che rientravano nell'elenco delle acque pubbliche, per i quali vigeva il R.D. 523/1904 che imponeva a suo tempo una fascia di rispetto di m 10 con divieto di edificabilità.

Regolamento delle attività all'interno delle fasce

Reticolo idrico principale- Piano per l'Assetto Idrogeologico, Piano Stralcio per le Fasce Fluviali e Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio

Sul territorio comunale di Grassobbio, ha sede parte dell'alveo del Fiume Serio, inserito nell'elenco dei corsi d'acqua regolamentati dal Piano di Assetto Idrografico (PAI) e dal Piano Stralcio delle fasce Fluviali. Il piano identifica tre differenti fasce di rispetto, nelle quali le attività sono regolamentate in base a quanto riportato nel regolamento allegato al Piano stesso. Tali indicazioni vengono riportate nel seguito.

FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA (FASCIA A)

1. nella fascia A il piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
2. Nella fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - b) la 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 D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
 - 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 previsto al successivo comma 3, let. m);
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, 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; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del sottosuolo, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904 n. 523;

- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) I cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) Le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portare dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) I prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m3 annui (che saranno comunque ad effettuare dall'Ente Regionale);
- e) La realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;
- f) 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;
- g) Il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) Il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) Il deposito temporaneo di rifiuti come definito dall'art. 6, comma 1 let. m) del D. Lgs 5 febbraio 1997 n. 22;
- j) L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs 5 febbraio 1997 n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle

norme tecniche e dei requisiti specificati dall'art. 31 dello stesso D. Lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le scariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità 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;

- k) L'adeguamento degli impianti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
- 4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A.
- 5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA B)

- 1. Nella fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
- 2. Nella fascia B sono vietati:
 - a) Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) La 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 D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
 - c) In presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di

campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti:
 - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38bis.
4. Sono per contro consentiti:
 - a) gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

1. Nella fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di

- previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
 3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli Organi tecnici dell'Autorità di bacino del fiume Po e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.
 4. Compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C.
 5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse, ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relativi alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L.n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

Corsi di competenza consortile

Per tutti i corsi d'acqua consortile:

1. è vietata la realizzazione di qualsiasi intervento negli alvei dei corsi della rete consortile, ancorché in alcuni periodi dell'anno rimangano asciutti;
2. è vietata qualsiasi nuova edificazione all'interno delle fasce di rispetto; per gli edifici attuali già esistenti sono vietati aumenti di volumetria e di superficie calpestabile esterna, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservazione e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso;
3. non è consentito di apporre recinzioni a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; sono escluse da tale restrizione le opere realizzate con funzioni di sicurezza e protezione della pubblica incolumità, per le quali verranno valutate caso per caso le proposte realizzative sottoposte al Consorzio stesso;
4. non è consentito realizzare nuove piantagioni aventi finalità economico – produttive e installare siepi per uso privato a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; esulano da tale vincolo interventi volti alla rinaturalizzazione ed alla tutela ambientale, per i quali il Consorzio fornirà parere esaminando le proposte di intervento caso per caso;
5. non è consentita la movimentazione di terreno per attività connesse a bonifica agricola dei fondi a distanza inferiore a 2 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
6. è vietata l'apertura di canali e fossi nei terreni laterali ai corsi d'acqua a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini o dal ciglio delle sponde. Tale distanza non può comunque mai essere inferiore a 2 m;
7. è vietata qualunque forma di scavo a distanza inferiore a 5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 10 m per quelli con fascia di 10 m;
8. è vietata l'apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua, modificando le condizioni ambientali ed alterando il regime idraulico della rete di bonifica;
9. è vietata la realizzazione di qualunque opera che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni degli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza dei corsi d'acqua della rete di bonifica;

10. è vietata qualsiasi forma di deposito e stoccaggio di materiale a distanza inferiore ai 10 m dalla sommità della sponda incisa o lungo le vie di accesso ai corsi ed alle opere connesse alla rete di bonifica;
11. è vietato bruciare sterpaglie a distanza tale da recare danno alle sponde, alle staccionate o alle opere di bonifica, così come sradicare o bruciare i ceppi degli alberi e delle palificazioni che sostengono le ripe dei corsi d'acqua.
12. è vietato il dissodamento di terreni boscati o cespugliati nelle scarpate interne dei corsi d'acqua;
13. è vietato varcare o alterare i ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua;
14. ai sensi del D.Lgs 152/99 art. 41, è vietato qualsiasi nuovo intervento di tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposto da regioni di tutela della pubblica incolumità.
15. eventuali deroghe alle distanze di rispetto specificate precedentemente, in relazione a particolari opere pubbliche, devono essere valutate caso per caso con gli uffici competenti.

Gli interventi che richiedono il rilascio di autorizzazione o concessione da parte del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca:

1. interventi di manutenzione o di integrazione del verde ripariale;
2. modifica di tracciato, realizzazione di sovrappassi, alterazione delle sponde;
3. realizzazione di opere di difesa che non comportino restringimenti d'alveo;
4. realizzazione di attraversamenti aerei, attraversamenti in subalveo, opere di viabilità superficiale e sotterranea;
5. realizzazione di opere di derivazione per l'asservimento di fondi privati.

Modalità di realizzazione di nuovi interventi

L'impostazione delle fasce di rispetto sui corsi d'acqua non è elemento puramente vincolante, bensì fornisce la possibilità di realizzazione di una serie di interventi finalizzati alla valorizzazione di aree e percorsi da sempre considerati marginali, nonché alla tutela idraulica ed idrogeologica del territorio.

Tali interventi devono però essere attuati secondo modalità operative ben precise, tipiche dell'ingegneria naturalistica; tali tecniche, infatti, racchiudono

il duplice aspetto di contribuire sia alla protezione del suolo che all'arricchimento ecologico e paesaggistico degli ambiti di pertinenza dei sistemi idrici.

La copertura del terreno con semina di essenze arbustive e legnose o di zolle erbose accresce la resistenza del terreno all'erosione e riduce i fenomeni di dilavamento superficiale. Allo stesso modo, lo sviluppo di ambienti naturali ecologicamente ricchi favorisce l'istituzione di attività legate alla conoscenza ed alla fruibilità di ambiti territoriali significativi della provincia.

In fase di intervento devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- qualsiasi intervento di rimboschimento e semina lungo le sponde o all'interno delle fasce di rispetto deve prevedere l'uso di specie autoctone;
- opere di sostegno spondale o interventi di difesa devono essere realizzati utilizzando materiali naturali quali piante, legno, pietrame, reti in fibra naturale, etc.....;
- entro il primo metro dal piede arginale o dal ciglio della sponda incisa non possono essere piantate specie arboree ad alto fusto;
- è possibile la messa a dimora di recinzioni, purché realizzate senza muratura al piede, quindi facilmente amovibili, comunque a distanza non inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
- è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo la rete idrica, purché realizzati nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'ambiente; non possono, quindi, essere realizzate asfaltature ma i fondi devono essere mantenuti in materiale naturale, eventuali barriere protettive devono essere realizzate in legno o in materiale idoneo al contesto urbano, così come le attrezzature per eventuali aree di sosta e la cartellonistica con l'indicazione dei tracciati;
- è consentita la creazione di percorsi didattici, finalizzati alla conoscenza di ambienti naturali fluviali, purché impostati nel rispetto della natura e accompagnati da strumenti di supporto alla didattica realizzati con materiali naturali compatibili.

**ART. 56 - AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PIANO TERRITORIALE
DEL PARCO DEL SERIO**

La tavola di azionamento individua il perimetro esterno del Parco Regionale del Serio istituito con L.R. 1 giugno 1985 n. 70.

Le aree interne a tale perimetro sono soggette alla disciplina del “Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio” approvato con delibera della Giunta Regionale n. 7/192 del 28 giugno 2000 ai sensi dell’art. 19, comma 2, della L.R. 86/83 e successive modificazioni, e pubblicato sul B.U.R.L. , 3° Supplemento Straordinario al n. 30 in data 28 luglio 2000.

Il P.R.G. recepisce quale parte integrante e costitutiva delle presenti norme la disciplina delle aree e degli ambiti individuati dal PTCP e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 57 - AMBITI SOGGETTI AD ATTIVITA' ESTRATTIVA

Il P.R.G. prende atto degli ambiti soggetti ad attività estrattiva individuati dal Piano Provinciale di cui al Titolo II della L.R. 14/98. Piano Provinciale Cave).

In tali ambiti è ammessa l'attività estrattiva nei limiti e con le modalità previste dal Piano Provinciale Cave e dalle convenzioni vigenti.

Il Comune vigila sulla utilizzazione delle cave, ferma restando la competenza del Distretto Minerario, della Regione Lombardia, del Corpo delle Miniere in materia di Polizia Mineraria e della Soprintendenza alle Antichità e dovranno essere definite con apposita variante al P.R.G. solo se conformi a quanto previsto dal P.C.P. e comunque adottando criteri e metodi di lavorazione tali a mascherare il più possibile le modificazioni morfologiche apportate allo stato dei luoghi ed alla vegetazione, al fine di garantire la preservazione delle caratteristiche paesaggistiche generali.

Sono ammessi i fabbricati necessari all'esercizio dell'attività di cava nella misura necessaria al corretto esercizio dell'attività e prevista all'interno delle specifiche convenzioni.

Sono inoltre ammesse le abitazioni per il proprietario ed il custode, nonché nella misura massima di complessivi mq. 250,00 di Superficie Residenziale Computabile (S.r.c.) con altezza massima di ml. 7.

Le attività di escavazione interne al perimetro del Parco del Serio sono specificamente assoggettate alla disciplina dell'art. 43 delle NTA del PTC del Parco.

I N D I C E

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

ZONE RESIDENZIALI

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

- ART. 24 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI
RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
- ART. 25 - ZONE DI COMPLETAMENTO B3
- ART. 26 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B4
- ART. 27 - ZONE DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE B5
- ART. 28 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C
- ART. 29 - VERDE PRIVATO

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- ART. 30 - CARATTERI
- ART. 31 - DESTINAZIONE NELLE AREE PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI
- ART. 32 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ART. 33 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI B6
- ART. 34 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI
TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI
- ART. 35 - AMBITI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE B7
- ART. 36 - AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI
FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA B8
- ART. 37 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI
COMPLETAMENTO B9
- ART. 38 - COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON
POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO
A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B10
- ART. 39 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE DI
- ART. 40 - AMBITI CON PRESENZA DI AZIENDE A RISCHIO DI
INCIDENTE RILEVANTE
- ART. 41 - AREA AEROPORTUALE E AMBITI SITUATI NELLE ZONE DI
RISPETTO AEROPORTUALE
- ART. 42 - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA'
E PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE

ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE

- ART. 43 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 – INSEDIAMENTI

- ART. 44 - ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA
INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA'
AGRICOLA E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ZONA
RURALE
- ART. 45 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E SEPARAZIONE
TRA ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVO E2
- ART. 46 - ZONE DI RISPETTO E LINEE DI VISUALE

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

- ART. 47 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO
- ART. 48 - PARCHI PUBBLICI E AREE DI VERDE PUBBLICO

NORME TRANSITORIE E FINALI

- ART. 49 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI
E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI
- ART. 50 - MANUFATTI PER L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI PUBBLICA
UTILITA'
- ART. 51 - PRESENZE DI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO
- ART. 52 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE
- ART. 53 - MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI
- ART. 54 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI
- ART. 55 - TUTELA DEI CORPI IDRICI E DEI CORSI D'ACQUA MINORI
- ART. 56 - AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PIANO TERRITORIALE
DEL PARCO DEL SERIO
- ART. 57 - AMBITI SOGGETTI AD ATTIVITA' ESTRATTIVA