

# **PIANO REGOLATORE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **Art.1 – OGGETTO DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Locatello, individua le funzioni e le destinazioni delle vari parti di tutto il territorio, stabilendo modalità e norme per una programmata regolamentazione degli interventi sul territorio stesso, secondo quanto fissato nelle planimetrie di progetto e nelle presenti norme.

In particolare il P.R.G. fissa:

1. La Tutela e la valorizzazione dei beni paesistici, ambientali e storico culturali;
2. La Caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza e ad attività produttive, sia per l'utilizzazione come per la trasformazione dell'esistente, sia per nuovi insediamenti, con le specifiche normative per le diverse operazioni di intervento e le opere di urbanizzazione relative;
3. I caratteri e le destinazioni delle aree agricole e delle aree verdi di salvaguardia ambientale e paesistica;
4. La quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e la loro localizzazione;
5. Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per la mobilità veicolare e pedonale.

## **Art.2 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG**

Le previsioni del PRG hanno valore a tempo indeterminato.

L'attuazione del PRG avviene mediante:

### 1 - Piani Attuativi (PA), distinti in:

- a) Piani Particolareggiati (PP) ai sensi della legge 17/agosto/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- b) Piani di Recupero (PR) del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della legge 5/agosto/1978 n. 457, negli ambiti soggetti a obbligo di Piano di Recupero, ambiti fissati con deliberazione consiliare all'interno delle zone di recupero individuate dal presente P.R.G. o da successive delibere consiliari, ai sensi dell'art. 27 e segg. della summenzionata legge n. 457;
- c) Piano per l'edilizia economica convenzionata (PZ) di cui alla legge 167 del 18/aprile/1962 e successive modifiche e integrazioni;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione convenzionata (PL), di iniziativa privata o d'ufficio.

### 2 – Interventi Diretti:

- f) Concessioni Edilizie (CE), quando non sia prevista la necessità di un preventivo piano attuativo, secondo le prescrizioni di zona, le disposizioni del Regolamento Edilizio nonché tutte le altre leggi e i regolamenti vigenti.
- g) Autorizzazione Edilizia, nei casi previsti dalla vigente legislazione (art. 43 legge 5/8/78 n. 457 e art. 7 legge 23/3/82 n. 94).

### **Art.3 – PIANI ATTUATIVI DEL PRG**

Il PRG si attua mediante Piani Attuativi in tutte le zone specificamente individuate nella Tavola di Azzonamento del PRG stesso.

I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalla Legge Regionale 12/marzo/1984 n. 14 e dalle norme applicative della stessa, emanate con delibera della Giunta Regionale n. 3/38054 del 10/4/84 e successive modifiche/integrazioni.

#### **- AREE PER ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO**

- a) Le quantità di aree/standard di urbanizzazione secondaria di cessione gratuita all'interno dei P.L. residenziali sono quelle stabilite dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 e successive integrazioni/modifiche nella misura complessiva di mq 26,5 per abitante; il numero degli abitanti teorici insediabili sarà determinato in ragione di un abitante ogni 100 mc di volume edificabile all'interno della lottizzazione.
- b) Nell'eventualità che nelle lottizzazioni siano previsti edifici o porzioni di edificio destinate a negozi o ad attività terziarie, dovrà essere prevista per quest'ultimi una specifica superficie di standard (parcheggio e verde di arredo urbano) pari alla superficie lorda di pavimento della parte avente detta destinazione d'uso.
- c) Per i piani relativi a comparti destinati a insediamenti produttivi, si applicano i disposti del suddetto art.22 della Legge Regionale n. 51/75, che prevedono per zone montane uno standard pari al 10% della superficie di comparto.

Le aree/standard di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali siano previsti l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Il PRG individua, alla tavola 9 (Quantificazione e Verifica Standard e alle relative schede di quantificazione allegate alla Relazione Illustrativa, le quantità minime di aree/standard di urbanizzazione secondaria da reperire all'interno dei comparti soggetti a piano attuativo.

Le quantità di aree/standard fissate dal PRG potranno avere diversa ubicazione in sede di approvazione del Piano attuativo, ma non essere variate in meno. Le eventuali rimanenti quote di aree di standard non specificamente previste dal PRG potranno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere individuate in sede di approvazione del Piano Attuativo, o, in alternativa, essere monetizzate.

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia i PA possono:

- fissare arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature od impianti di pubblico interesse o intorno ad edifici di interesse artistico o ambientale o storico, secondo le necessità della circolazione, la struttura urbanistica programmata e le esigenze in ordine alla tutela ambientale;
- precisare ed articolare la densità edilizia nei singoli isolati, purché ciò non comporti alcuna alterazione nella edificabilità complessiva prevista per gli stessi dal P.R.G.;
- precisare o modificare l'ubicazione, la forma planimetrica o l'aggregazione delle aree per attrezzature od impianti di pubblico interesse, previste dal PRG oppure mutare la destinazione

d'uso specifica programmaticamente prevista per essa dal PRG stesso, in relazione a mutate esigenze della collettività, salvo quanto fissato ai precedenti punti del presente articolo.

In ogni tipo di Piano Attutivo dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, alle spese di realizzazione e alle cessioni e/o monetizzazione delle aree per le urbanizzazioni.

Nei Piani Attuativi dovrà essere chiaramente individuata la rete della maglia viaria interna nonché le sue connessioni con la viabilità al contorno.

I tracciati di tale rete saranno da considerarsi prescrittivi e vincolanti, così come le sezioni stradali fissate nel Piano Attutivo.

Pertanto, in sede esecutiva, saranno ammesse soltanto modeste modifiche al tracciato delle infrastrutture viarie effettuate in funzione dei sedimi previsti dal Piano Attutivo, per eventuali necessità di ordine tecnico, mentre non potranno essere modificati l'impianto della maglia viaria, né le dimensioni delle sezioni stradali previste.

#### **Art.4 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Qualora le norme di P.R.G. prevedano l'obbligo di Piano Attutivo, non saranno consentiti interventi edilizi i cui progetti non si conformino alle prescrizioni fissate dal Piano Attutivo stesso, che dovrà essere in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia.

Anche nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificabilità dell'area è in ogni caso subordinata alla adeguata dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (ovvero alla previsione della loro realizzazione da parte del Comune con il concorso della proprietà, oppure direttamente da parte delle proprietà stesse, in modo contestuale all'attuarsi delle costruzioni).

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere specificamente ad un Piano Attutivo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso dell'area oggetto dell'intervento, al fine di poter valutare preliminarmente l'operazione in modo correlato al contesto urbanistico in cui si colloca. Pronunciandosi nel merito il Comune potrà, fra l'altro, fissare adeguamenti delle infrastrutture di urbanizzazione primaria nonché rettifiche di allineamenti.

#### **Art.5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il rilascio di concessioni, sia singole che nell'ambito di lottizzazioni, è subordinato alla assunzione degli oneri urbanizzativi che competono all'intervento, secondo quanto fissato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Lombardia in ottemperanza alla legge 28 gennaio 1977 n°10.

#### **Art.6 – REGOLAMENTO EDILIZIO**

Entro un congruo termine dall'adozione del presente P.R.G. verrà adottato dal Consiglio Comunale un nuovo Regolamento Edilizio conforme alle prescrizioni del P.R.G.

Sino alla approvazione del nuovo resterà in vigore il RE. vigente, in quanto non in contrasto con le presenti norme di P.R.G.

## **Art.7 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

### 1) Sz = Superficie Zonale

E' un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ivi incluse quelle non indicate dalle planimetrie e che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La Sz è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di P.R.G. e al lordo di strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

### 2) Sf = Superficie Fondiaria

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo: è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o previste internamente all'area e destinate al pubblico transito.

### 3) S.L.P. = Superficie Lorda di Pavimento

E' la superficie compresa tra le delimitazioni esterne dei muri perimetrali dei vari corpi di fabbrica, valutata piano per piano.

Qualora vi siano locali interrati o seminterrati destinati ad abitazione o attività produttive, commerciali o terziarie in genere, anche tali locali andranno computati come S.L.P.

### 4) Sc = Superficie Coperta

E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi porticati, tettoie e verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta le parti di edificio completamente interrate, i balconi e le gronde, per una sporgenza non superiore a m. 1.20.

### 5) Ve = Volume Edilizio

E' il volume rappresentato dalla somma dei prodotti ottenuti moltiplicando, relativamente a ciascun piano, la Superficie Lorda di Pavimento per l'altezza lorda di piano.

L'altezza lorda di piano è rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti mentre per l'ultimo piano si farà riferimento alla quota di intradosso del solaio di sottotetto. Nel caso di mansarda, per le parti con solaio inclinato, si considera l'altezza media misurata all'estradosso della struttura di copertura.

L'eventuale piano seminterrato verrà computato per la parte emergente, a partire cioè dal piano di spiccato, lungo tutto il perimetro dell'edificio.

Il piano di spiccato cui far riferimento per il computo di volume edilizio non potrà eccedere il valore di ml 1,50 rispetto alla quota del piano naturale di campagna, quota che dovrà essere adeguatamente documentata prima di procedere all'attuazione degli interventi edilizi.

Il Volume Edilizio comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da realizzare sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata ad attività produttive, uffici, residenze;
- i fabbricati accessori, per la porzione fuori terra;
- i vani sotto le falde del tetto per le parti aventi altezza superiore a m. 2.40 e comunque il volume di eventuali vani abitabili ricavati nel sottotetto.

Dal computo del volume edilizio è da detrarsi quello relativo a portici posti al piano terreno di fabbricati posti in fregio a pubbliche vie, quando detti portici siano asserviti all'uso pubblico.

6) Densità Edilizia: rappresenta il rapporto tra il volume edificabile e la superficie cui fa capo, espresso in mc/mq.

La densità edilizia è individuata nel modo seguente:

- Densità zonale (DZ): è il rapporto tra il volume edificabile e la superficie zonale di pertinenza.
- Densità fondiaria (DF): è il rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

7) Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' il rapporto percentuale della superficie coperta Sc rispetto alla Superficie fondiaria Sf.

8) H = Altezza del fabbricato

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota di terreno naturale (o da quelle del terreno sistemato, purché non ecceda di oltre ml 1 (uno) quella naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso di mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciata composta da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

9) Distanze minime dei fabbricati dai confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini di proprietà, misurata in metri, a squadra e raggio.

10) Distacco minimo fra gli edifici (De)

E' la distanza degli edifici tra di loro, misurata in metri a squadra e raggio.

## 11) Distacco minimo dalla strada (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade (art. 2 del D.M. 1/aprile/1968), intendendo il ciglio come la linea di limite della sede stradale, comprendente tutte le sedi veicolari e pedonali, incluse le banchine ed altre strutture di bordo (parapetti, arginelle e simili).

### **Art.8 – ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA**

Il rilascio di concessioni edilizie che comportino volumi edilizi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento sono subordinati alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento di una superficie di terreno, avente le caratteristiche di area libera ai sensi del successivo art. 33, corrispondente al volume richiesto in relazione all'indice di edificabilità fissato. Su richiesta del Comune, tale atto dovrà essere registrato e trascritto a totale cura e spese del richiedente.

### **Art.9 – DISTACCO TRA I FABBRICATI E DISTANZE DAI CONFINI**

#### **- DISTACCO TRA I FABBRICATI**

Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi tra gli edifici sono fissati in conformità all'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444:

- 1) nelle zone "A", per le operazioni di risanamento conservativo per eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) nelle zone "B", sia per nuovi edifici che per ristrutturazioni o ampliamenti, qualora non vengano realizzati in aderenza, è prescritta tra gli edifici una distanza minima pari all'altezza del fabbricato da costruire, ristrutturare o ampliare, e comunque non inferiore a ml.10;
- 3) nelle zona "C" è prescritta tra gli edifici la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a ml. 10;

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

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui l'art 2 delle presenti norme.

Le distanze complessive che debbono intercorrere fra edifici di diversa proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su arre della stessa proprietà .

Qualora una costruzione sorga in una zona a confine di altre zone con classifiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze dal confine per le singole zone.

Le costruzioni aventi carattere accessorio o di pertinenza, esistenti alla data di adozione del PRG o realizzati successivamente in base al disposto dell'art.16 comma b) delle presenti NTA, e aventi altezza non superiore a ml.2.50, non vengono considerate al fine del rispetto delle distanze tra edifici, fino ad un minimo di ml 3,00.

#### **- DISTANZE DAI CONFINI**

In tutte le nuove costruzioni comprese ricostruzioni e ampliamenti, è prescritta una distanza minima dai confini del lotto di ml. 5.00, ad esclusione delle zone agricole ove è da osservarsi una distanza minima di ml.10.00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Le distanze dei confini sono da valutarsi tenendo conto di balconi chiusi e al netto di balconi aperti e gronde fino ad una sporgenza di ml. 1.20.

È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesiste parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

(Per norme particolari attinenti autorimesse e volumi accessori di servizio alle abitazioni, si veda il successivo art. 16).

#### **Art. 10 – STRADE DI P.R.G. : TIPOLOGIE – FASCE DI RISPETTO – ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI –**

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti, o da modificare, sono indicati dal P.R.G., secondo le caratteristiche e le sezioni tipo della planimetria di azionamento di P.R.G. La larghezza minima in tutto il territorio comunale, delle strade di progetto o da adeguare, è stabilita dal P.R.G. in ml 8.40 (otto e quaranta) per le strade classificate S1, e di ml 7.00 (sette) per le strade classificate S2. Tali valori sono da intendersi come valori minimi e quindi non tengono conto di rettifiche o maggiori ampliamenti ove necessario.

Inoltre, anche le sedi stradali non specificatamente classificate, comprese quelle da definire all'interno dei piani attuativi, dovranno rispettare una sezione minima di ml 7.00 (sette).

Le strade di progetto previste dal P.R.G. sono individuate nella planimetria di azionamento secondo un tracciato indicativo che potrà anche subire modesti ritocchi in sede del progetto esecutivo. Gli interventi edilizi eventualmente concessi prima della messa a punto del progetto esecutivo, dovranno rispettare adeguati valori di arretramento a salvaguardia del tracciato stradale di previsione, con un minimo di ml.15 (quindici), per le strade di tipo S1, e ml 10 (dieci), per le strade di tipo S2.

Le zone di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo e al loro interno potranno essere ammesse solo recinzioni provvisorie in precario.

In caso di modifica del tracciato stradale (e quindi delle aree di rispetto) in fase esecutiva, la destinazione d'uso delle eventuali aree di risulta sarà equiparata a quella del lotto qui appartenente, senza necessità di variante al Piano.

Il limite di arretramento degli edifici sarà, a sua volta, rapportato al ciglio stradale determinato in sede esecutiva.

L'area compresa tra le linee di arretramento e la sede stradale, pur non essendo direttamente edificabile, è tuttavia computabile ai fini edificatori dei lotti cui appartiene.

Salvo diversa specificazione del P.R.G., gli arretramenti degli edifici dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. .... del D.M 2/aprile/1968.

Pertanto, fatti salvi maggior valori prescritti nella planimetria di Piano nonché quanto fissato all'ultimo comma del precedente art. 7, in tutti gli interventi edilizi (nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti) dovranno essere rispettati i seguenti valori minimi:

#### 1) Strade di tipo S1:

- 1.1) All'esterno del perimetro dei centri edificati:
  - ml 7.50 (sette e cinquanta), nelle zone residenziali e produttive;
  - ml 20.00 (venti), in tutte le altre zone
- 1.2) All'interno del perimetro dei centri edificati :
  - ml 10.00 (dieci), in tutte le altre zone.

#### 2) Strade di tipo S2:

- ml 5.00 (cinque), nelle zone residenziali e produttive;
- ml 10.00 (dieci), in tutte le altre zone.

#### 3) Mulattiere – Sentieri comunali o consorziali – Percorsi pedonali:

- ml 5.00 (cinque), in tutte le zone.

Gli arretramenti vanno misurati dal ciglio stradale (secondo la definizione del D.M. citato), in proiezione orizzontale, facendo riferimento al punto più vicino del fabbricato, al netto di balconi aperti e gronde fino ad una sporgenza di ml 1.20.

I suddetti valori di arretramento potranno essere ridotti a valori inferiori, fino ad un minimo di ml 5 (cinque), solo limitatamente ai comparti soggetti a piano attuativo, ove i problemi viabilistici vengano correttamente risolti con l'ottimizzazione degli accessi e della viabilità al contorno.

Per gli arretramenti in corrispondenza di incroci vale quanto prescritto all'art.5 del succitato D.M. 1/4/68.

Per quanto concerne l'adeguamento delle sezioni stradali ed il conseguente arretramento delle recinzioni a fronte strada, si vedano le norme fissate al successivo Art.11.

Per la normativa sugli arretramenti in occasione degli interventi di ristrutturazione in zona A, vale quanto prescritto al successivo Art. 17.

### **Art.11 – RECINZIONI**

#### **a) Tipi consentiti**

Zone A: per le aree contigue ai percorsi di pubblico transito, specie pedonale, non è consentita alcuna nuova recinzione. Per le recinzioni tra proprietà private: steccati in legno, siepi, recinzioni in rete metallica di altezza non superiore a m 1.40.



Altre zone residenziali: reti metalliche o semplici cancellate in colori scuri, su muretto di altezza massima in 0.40 per una altezza complessiva non superiore a m. 1.40.

Zone agricole: sono le normali recinzioni tradizionali in tali zone: semplici steccati in legno, siepi, paletti e filo metallico non spinato dell'altezza massima di mt. 1,00

Per le sole zone destinate a prato potrà essere consentita la realizzazione di recinti con reti metalliche e paletti di legno o ritti metallici fissati nel terreno senza basamenti o muretti in calcestruzzo emergenti dal piano naturale di campagna. Le recinzioni non dovranno comunque impedire o limitare eventuali servitù di passaggio e dovranno rispettare una distanza minima di mt. 0,50 dal filo di sentieri esistenti anche non segnati in mappa.

### **b) Arretramenti delle recinzioni**

Le recinzioni verso sedi stradali dovranno essere arretrate quanto necessario per la formazione della sezione stradale di tipo fissata, secondo quanto fissato dall'art.10 delle presenti norme. Il cancello di accesso veicolare sarà arretrato di m.300 dal ciglio stradale. **Fatta salva la visibilità e la sicurezza stradale, tale arretramento potrà essere ridotto a mt. 2.00 nel caso di cancelli con movimento elettromeccanico comandato a distanza.**

## **Art. 12 – PARCHEGGI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI (RESIDENZIALI, COMMERCIALI, PRODUTTIVI)**

Gli spazi a pubblico parcheggio sono localizzati nella planimetria di azionamento del P.R.G. oppure sono previsti come operazioni aggregate all'interno dei Piani Attuativi. In questo secondo caso la loro entità viene fissata dalla normativa di attuazione del P.A. stesso.

In materia di parcheggi dovranno essere rispettati i valori minimi fissati dalla legge 6/8/1967 n°51 del 15/4/1975 (art. 22) e successive modificazioni nonché dalla legge 122/89.

### **a) COSTRUZIONI RESIDENZIALI.**

Nelle nuove costruzioni residenziali, così come nei loro ampliamenti e ristrutturazioni globali, debbono essere reperiti spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10mq. Di nuova costruzione di ampliamento. In ogni caso, in tali interventi edilizi deve essere individuato, a piano o giardino, spazi a parcheggio aperto pari almeno ad un posto auto per ogni nuovo alloggio, con un minimo di un posto auto per ogni 90 mq di nuova superficie lorda abitativa.

### **b) EDILIZIA PER ATTIVITÀ COMMERCIALI O DI TIPO TERZIARIO.**

In questi interventi edilizi, fatto salvo quanto fissato al precedente art.3 relativamente ai piani attuativi, dovrà essere riservata a parcheggi una superficie pari almeno alla metà della nuova superficie lorda di pavimento.

Nel caso di esercizi pubblici quali bar, ristoranti, alberghi e simili, la superficie a parcheggio sarà pari all'intera superficie lorda di pavimento.

La superficie a parcheggio di cui al presente comma b) dovrà essere di uso pubblico, in rapporto alla attività cui l'edificio è destinato, ed essere inoltre articolata in modo tale da consentire almeno un posto macchina ogni 15 (quindici) mq di superficie prevista.

Nel caso di ampliamento, la superficie di cui sopra sarà commisurata al solo ampliamento, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di incrementare la suddetta superficie in relazione ad un fabbisogno arretrato indotto dall'edificio preesistente, ove ciò sia possibile.

Se l'ampliamento di insediamenti a carattere commerciale o di servizio avviene utilizzando volumi edilizi esistenti e non ci sia la possibilità di provvedere in Toto o in parte alla formazione delle aree di cui al presente comma, a giudizio dell'insindacabile della Amministrazione Comunale, la concessione potrà essere rilasciata monetizzando le aree in difetto.

#### c) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Negli interventi edilizi a destinazione produttiva dovrà essere riservata per parcheggi un'area non inferiore al 10% dell'intera superficie di pertinenza di detti interventi.

Nel caso di ampliamenti la superficie di cui sopra sarà commisurata alla superficie di pertinenza dell'ampliamento.

In tutti i casi previsti dal presente articolo e fatto salvo quanto fissato alla fine del comma b), le modificazioni di destinazione d'uso sino assimilate alle nuove costruzioni per quanto concerne l'applicazione del presente articolo.

### **ART.13 – VALORIZZAZIONE DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA e AMBIENTALE**

#### a) Patrimonio edilizio esistente

Tutti gli interventi per lavori di risanamento e o di ristrutturazione su edifici che, per la loro età e le loro caratteristiche, sono parte del patrimonio edilizio tradizionale esistente in tutto il territorio comunale, sono subordinati al rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio (anche per quanto riguarda singoli elementi architettonici: coperture e gronde, finestre e infissi, contorni, balconi, colori e rivestimenti di facciata, sistemazioni esterne, ed eventuali recinzioni, etc.), in relazione anche agli edifici e all'ambiente circostante.

In ogni caso è fatto divieto di intonacare gli esistenti prospetti in muratura di pietra o di pietrame a faccia vista.

Il restauro o le tinteggiature parziali o totali degli edifici e dei muri di uniforme architettura o formanti un unico complesso architettonico o ambientale esposto alla pubblica vista, ancorché appartenenti a più proprietari dovranno essere eseguiti adeguandosi a criteri omogenei che assecondino l'aspetto unitario.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, sistemazioni esterne, etc.) necessarie al mantenimento del decoro e della qualità dell'ambiente.

In tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere definite, mediante opportuna documentazione fotografica e progettuale, tutte le indicazioni relative a:

- Progettazione delle sagome, verifica dei profili, e degli allestimenti, definizione dei particolari costruttivi degli esterni, dei materiali e delle recinzioni.
- Quadro d'insieme di carattere planimetrico e dei prospetti su strada, in scala non inferiore a 1:200, del contesto nel quale l'edificio si inserisce, con note sui caratteri ed i materiali costruttivi e di finitura degli edifici preesistenti.

#### b) Nuovi insediamenti edilizi.

Data la qualità dell'ambiente da salvaguardare, nell'attuazione del P.R.G., sarà prestata particolare attenzione nel verificare che, relativamente a tutto il territorio comunale, i nuovi interventi edilizi non comportino un degrado delle caratteristiche che qualificano l'ambiente circostante.

È facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia e sentiti i competenti organi dell'Amministrazione Comunale, impartire particolari prescrizioni, integrative delle presenti norme, al fine di attuare l'azione di salvaguardia di cui sopra indicato.

In particolare si dovrà evitare di alterare (con scavi e muri di sostegno eccessivi, recinzioni e opere di sistemazioni esterna non consoni all'ambiente circostante, tinteggiature ed elementi architettonici dissonanti, sistemi di oscuramento quali avvolgibili e simili, etc.) i caratteri originari architettonico-ambientali, fortemente connotati da un accorto e rispettoso uso del suolo e del territorio.

### **Art 14 – DIVISIONE IN ZONE**

AI fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole 3.1 in scala 1:5000 e 3.2 in scala 1:2000; su tali zone si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme prescritte negli articoli successivi.

### **ZONE RESIDENZIALI**

#### **Art. 15 – DESTINAZIONE D'USO – DISPOSIZIONI GENERALI**

- DESTINAZIONE D'USO

Le zone residenziali debbono essere prevalentemente destinate alla funzione abitativa.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualificati e quindi al loro interno trova particolare sistematica applicazione quanto fissato al precedente art.13.

Nelle zone residenziali potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- negozi e pubblici esercizi;
- alberghi, ristoranti, bar e attrezzature ricettive in genere;
- uffici, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali e, in genere, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive, nonché sedi di attività assistenziali e culturali, di associazione in genere;

- attività artigianali a carattere prevalentemente familiare, purché esercitate in volumi edilizi con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale e previa verifica di compatibilità di cui all'Art.25 e comunque con esclusione delle lavorazioni comprese nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui al testo unico delle leggi sanitarie;
- autorimesse e volumi accessori di servizio secondo i limiti fissati nel successivo art. 16.

In ogni caso la coesistenza delle funzioni di cui ai punti precedenti è consentita solo subordinatamente al divieto tassativo di emissione di rumori, esalazioni od altro che possa causare molestia in relazione alla destinazione residenziale di ciascuna zona.

Le relative prescrizioni saranno incluse negli atti di concessione della licenza di esercizio o nei permessi d'uso nei locali.

Da tutte le zone residenziali sono in ogni caso esclusi: stalle, porcili ed altre attività zoologiche.

Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio.

#### - DISPOSIZIONI GENERALI

In tutte le zone residenziali, per quanto attiene:

- Distacco dai fabbricati (art.9);
- Distacco dai confini (art.9);
- Arretramenti dai cigli stradali (art.10);
- Recinzioni (art.11);
- Parcheggi (art.12);
- Valorizzazione della qualità architettonica e ambientale (art.13);

si rinvia a quanto fissato ai rispettivi articoli (richiamati in parentesi), fatte salve più specifiche norme fissate per le singole zone ai successivi articoli.

### **Art. 16 – AUTORIMESSE E VOLUMI ACCESSORI DI SERVIZIO ALLE ABITAZIONI**

#### **a) Nuovi edifici**

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio principale.

Potranno essere parzialmente costruite all'esterno di tale superficie con i seguenti limiti:

- la superficie esterna risulti interrata e coperta da manto erboso, intendendosi errata l'autorimessa con altezza media inferiore a ml. 0.50, relativamente ai tre lati contro terra;
- la superficie esterna non ecceda il 20% (venti per cento) della superficie libera del lotto.

Tali autorimesse interraste potranno essere ubicate a confine tra propriet  private, purch  non sporgano di oltre ml. 0.50 dal piano naturale di campagna.

Nel caso di confini con spazi pubblici, comunali o demaniali, qualora non sussistano impedimenti di natura statica o funzionale, potr  essere concessa la realizzazione di autorimesse a confine, purch  totalmente interraste in corrispondenza del lato confine.

Gli arretramenti dal ciglio stradale, nel caso di corpi interrati, potranno essere ridotti entro il limite minimo, dalla mezzeria stradale, di ml. 7.00 per le strade S1 e ml. 5.00 per le strade S2. In tal caso, il lato prospiciente la strada dovr  essere totalmente interrato.

### **b) Edifici esistenti**

Relativamente agli edifici esistenti sono di norma ammesse autorimesse interraste nei limiti fissati al precedente punto a) relativamente ai nuovi edifici.

Solo limitatamente ad edifici esistenti, in cui sussistano unit  immobiliari carenti e per i quali non sia possibile operare diversamente a causa dell'andamento naturale del terreno, saranno consentite autorimesse non completamente interraste nel rispetto dei seguenti limiti:

- la superficie lorda massima non superi il limite di 1 mq. Ogni 20 mc. Di volume edilizio esistente a partire da una quantit  base di mq. 20;
- l'altezza utile interna non superi i ml. 2.40;
- la distanza dai confini non sia inferiore a ml. 3.00, salvo accordo tra confinanti per costruire a confine;
- gli arretramenti stradali rispettino gli stessi limiti fissati per i nuovi interventi edilizi;
- il distacco da altri edifici, qualora non sia possibile la costruzione in aderenza, non sia essere inferiore a ml. 3.00 (tre).

Entro questi limiti, e solo relativamente agli edifici esistenti, i volumi edilizi corrispondenti a tale autorimesse non saranno costeggiati al fine del rispetto dell'indice di zona nel caso in cui il volume stesso risulti interrato per almeno il 50% (cinquanta per cento) del perimetro.

### **Art. 17 – ZONE A: NUCLEI ORIGINARI E SINGOLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

Tali insediamenti sono individuati come Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/78.

I singoli edifici presenti nelle zone sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne la volumetria, non computandosi in essa i volumi di carattere superfetativo.

Data la particolare caratteristica e la presenza di un patrimonio edilizio con valori di carattere architettonico/ambientale e storico/documentario, gli interventi edilizi saranno finalizzati alla valorizzazione di tali caratteri ed alla eliminazione delle alterazioni che compromettono i connotati originari.

Il PGR individua inoltre con specifica perimetrazione quattro comparti in zona A (Piazzola, Buonanime, Bustoseta, Disdiroli ) soggetti a preventivo Piano particolareggiato (PP).

Eventuale operazione di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e, in generale, soluzioni innovative (ove omissibili) potranno essere consentite solo nell'ambito dei suddetti Piani Particolareggiati, o di Piani di Recupero (PR) individuati ai sensi del 3° comma dell'Art 27 della suddetta Legge 457.

In assenza dei piani attuativi tutti gli edifici presenti in queste zone potranno essere oggetto solo delle operazioni previste dall'Art 31 lettere **a, b, c, d**, della legge 457/78 anche con cambio di destinazioni da usi agricoli ad usi residenziali.

Potrà inoltre essere consentita la sola demolizione di fabbricati accessori edificati in epoca recente con tipologia difforme da quella originaria.

Nell'ambito dei Piani Attuativi potrà essere presa in considerazione una eventuale ricollocazione dei suddetti fabbricati, al fine di ottenere insediamenti architettonici più coerenti con il contesto originario.

Nei Piani Attuativi potrà essere consentito, qualora sia indispensabili per il raggiungimento dei parametri minimi di altezza dei locali, un innalzamento del filo di gronda fino a 0,6 ml. e compatibilmente con il contesto architettonico e la continuità delle falde di copertura.

Per le recinzioni vale quanto fissato all'Art.11 delle presenti norme.

Il P.R.G. individua inoltre con specifico segno grafico edifici di antica formazione siti anche in altre aree urbanistiche, con particolari connotazioni architettoniche/ambientali, per i quali sono prescritti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro così come definiti dall' Art 31 lettere a, b, c, d, della Legge 457/78, anche con cambio della destinazione da usi agricoli a usi residenziali, salvo più restrittive prescrizioni derivanti da vincoli delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39.

Nell'esecuzione delle opere di ristrutturazione (art. 31, lettera d, Legge 457/78) dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i parametri murari e gli intonaci esterni saranno realizzati con il sistema dell'intonaci esterni saranno realizzati con il sistema dell'intonaco rasa-sasso utilizzando malte a base di calce colorate con terre naturali
- c) nelle operazioni di ristrutturazioni dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia dei vecchi manti in pietra locale;
- d) nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi ammissibili per effetto visivo;
- e) la presenza negli edifici di elementi di valore architettonico e ambientale (contorni, inferriate, murature di pietra squadrata, coperture tipiche, pavimentazioni a riccio, muri a secco ecc...) dovrà essere messa in condizione ottimali di leggibilità. E' pertanto vietata la rimozione o la modifica di tali elementi architettonici.
- f) In caso di accertata impossibilità a reperire in zona "A" le aree standard per parcheggio conseguenti a interventi di cambio di destinazione d'uso di immobili, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la monetizzazione totale o parziale di tali aree.

## **Art. 18 – ZONE B 1: DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO**

Nelle zone omogenee B1, di contenimento allo stato di fatto, è confermata per tutti i lotti la volumetria esistente all'atto dell'adozione del PGR.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi o resi liberi, così come definiti dal successivo Art. 33, non potrà essere superata la densità edilizia di 1,50 mc/mq.

Per ogni tipo di intervento di nuova costruzione è consentita un'altezza massima di ml 10,50.

Nel caso in cui l'intervento edilizio venga realizzato nel contesto di edifici esistenti aventi altezze superiori a ml 10,50, potranno essere consentiti valori più elevati di m 10,50 purché non eccedenti un valore, in ml., pari alla media ponderale del numero di piani degli edifici già presenti nelle aree contigue all'edificio considerato moltiplicata per tre con l'aggiunta di una quota fissa di 0.50 m.

(Per altre disposizioni generali si rinvia al precedente art. 15).

#### **Art. 19 – ZONE DI COMPLETAMENTO B 2**

Sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78.

È consentita l'edificazione dei lotti ineditati, i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigiano di produzione salvo quello previsto al precedente Art.15.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Densità edilizia : 1.00 mc/mq nei comparti contrassegnati con \*
- 1.20 mc/mq nei comparti contrassegnati con \*\*
- Altezza massima : ml. 9.50
- Rapporto copertura : 30%

Per altre disposizioni generali si rinvia al precedente art. 15).

#### **Art. 20 – ZONE RESIDENZIALI IN FASE DI ATTUAZIONE B3**

Per gli interventi a tali Zone, che sono già state oggetto di convenzioni conseguenti a Piani di Lottizzazione o a prescrizioni di altri Piani attuativi è consentito il completamento dei lotti liberi e delle volumetrie.

Sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni e dagli elaborati dei Piani Attuativi richiamati nel presente articolo sono:

- P.L. Locatello ( comparto n.27 di PRG).

#### **Art. 21 – ZONA PER INSEDIAMENTI A CARATTERE MISTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE E TERZIARIO DI COMPLETAMENTO: ZONE B 4.**

In tali zone, situate in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti in atto e previsti, il P.R.G. intende incentivare prioritariamente la collocazione di funzione terziarie quali: punti commerciali, attrezzature ricettive, uffici e servizi di supporto all'abitare e al soggiornare.

Sono ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione mantenendo le volumetrie resistenti.

Nelle demolizioni con ricostruzione o nelle nuove edificazioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a) Densità edilizia per la funzione terziaria di cui sopra : 1.5 mc/mq
- b) Densità edilizia per uso abitativo : 1.0 mc/mq

La volumetria edilizia derivabile dagli indici a) e b) è cumulabile alla condizione che alle funzioni terziarie sia riservata una quota non inferiore al 50% del volume complessivo di progetto, ovvero tutto l'intero piano strada.

- Altezza massima : ml. 9.50
- Rapporti di copertura max : 50%
- Parcheggi : vedere Art.12.

Per altre disposizioni generali si rinvia al precedente art. 15)

## **Art. 22 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO: ZONE 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 parametri:

a) Densità edilizia zonale massima

- nelle zone C1 10.000mc/ha
- nelle zone C2 8.000 mc/ha

b) Densità edilizia fondiaria

- nelle zone C1 1.20 mc/mq
- nelle zone C2 1.00 mc/mq

c) Rapporti di copertura massima

- nelle zone C1 30%
- nelle zone C2 25%

d) Altezza massima

- nelle zone C1 9.00
- nelle zone C2 8.50

e) Numero massimo di piani fuori terra

- nelle zone C1 2
- nelle zone C2 2

Per altre disposizioni generali si rinvia al precedente art.15).

Il P.R.G. stabilisce per ogni comparto la volumetria definita che compete al medesimo e le aree/standard da reperire obbligatoriamente all'interno del medesimo, secondo quanto fissato all'Art. 3 delle presenti norme.



## **Art.23 – ZONE A VERDE PRIVATO**

Solo zone che per la loro ubicazione (case sparse oppure in stretta relazione con la viabilità principale o nelle immediate adiacenze della zona A), la natura del terreno, l'effettivo stato attuale, sono destinate al mantenimento della funzione di verde privato, a giardino o prato naturale.

Per gli edifici esistenti in tali zone è ammesso il cambio di destinazione d'uso in tutte le destinazioni consentite nelle zone residenziali come da art. 15.

Per tali immobili sono ammessi gli interventi previsti all'art. 31 lettera a-b-c-d della legge 457/78 comprese le ricostruzioni sostitutive di volumi preesistenti.

E' ammesso l'ampliamento "una tantum" della superficie coperta esistente da calcolarsi secondo la formula:

a) 
$$Sa = \frac{6000}{Sc}$$
 dove sa = superficie coperta aggiuntiva espressa in mq.  
sc = superficie coperta esistente espressa in mq.

b) Distanza dagli edifici -De = mt. 10

c) Distanza dai confini -Dc = mt. 5

d) Distacco da strade -Ds : non inferiore al distacco esistente se questo è inferiore a mt. 5,00; in caso contrario mt. 5,00 o secondo allineamento precostituito

e) Altezza massima -H. max. = non superiore all'altezza esistente se inferiore a mt. 6,00

f) L'ampliamento massimo calcolato secondo la formula sopra indicata (a) non potrà comunque essere maggiore della superficie coperta esistente dell'edificio da ampliare

Le operazioni ammesse dovranno inoltre garantire il rispetto dei luoghi, del verde piantumato, della tipologia edilizia originaria e degli eventuali valori architettonici e naturali dell'esistente con particolare riferimento alla presenza negli edifici di elementi caratteristici (contorni, opere in ferro, muratura di pietra squadrata, coperture tipiche, pavimentazioni in pietra tipo "rizzolo", muri a secco, ecc.) che dovranno essere messi in condizione ottimali di leggibilità.

## **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### **Art. 24 – CARATTERI E DESTINAZIONI**

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

- zone per gli insediamenti produttivi
- complessi produttivi esistenti.

Le zone per insediamenti produttivi sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive artigianali e di attività con esso compatibili.

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.

Nelle zone stesse per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi complementari.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e commercializzazione delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario – direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio salvo diversa specificazione nei successivi articoli.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni: il Sindaco sentita la commissione edilizia, potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di concessione edilizia. Le strutture produttive e i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fiumi, esalazioni nocive, ecc. Dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti dai vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

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

Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

## **Art.25 ZONE ARTIGIANALI “D1” : INSEDIAMENTI ESISTENTI E CONFERMATI**

Le zone artigianali che vengono confermate sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, così come per quelli di demolizione con ricostruzione, o di ampliamento, dovranno essere prodotti elaborati progettuali planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri edilizi da rispettare in tali tipi di intervento sono i seguenti:

- Altezza max. : le quote di gronda di progetto non potranno superare quelle del corpo di fabbrica contiguo;
- Volume Edilizio: E' consentito l'ampliamento nella misura massima del 15% (quindici per cento) rispetto a quello esistente alla data di adozione del P.R.G
- Distacchi e Distanze: non inferiori ai valori ed agli allineamenti attuali, salvo maggiori valori fissati per specifici motivi dalla Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Sono altresì consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui volumi esistenti che confermino l'attuale destinazione e classe di attività

Variazioni di classe di attività potranno essere consentite solo a condizione che non determinino rischi di impatto ambientale negativo.

Sulle aree libere in zona D1 così come definite al 1° comma dell'art. 34, è ammessa la realizzazione di edifici produttivi applicando i seguenti indici:

Rc = 30%

D.F. = 1,2

H = ml. 6,50  
Dc. = m. 5,00  
De. = m. 10,00

#### **Art.26 – ZONE “D2” ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO**

In tali zone sono ammesse aziende a carattere artigianale, nonché le abitazioni per il titolare o per il personale addetto. Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 25% del volume dell'intero complesso, compresi gli alloggi, con un massimo di 600 mc. Per azienda. L'edificazione è soggetta alla formazione di un piano attuativo preventivo, applicando i seguenti indici:

Rc = 50%  
Uf = 0.75  
H = 8,50  
Dc = m. 6.00  
De = m. 10.00

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi gli impianti tecnologici come silos, serbatoi, ciminiera, ecc., nonché quelle strutture murarie che, per inderogabili ragioni tecnologiche, dovessero essere articolate con configurazioni altrimenti difformi dal limite massimo previsto. Ai fini degli interventi mediante piano attuativo si richiamano le norme di legge relative alla loro disciplina.

#### **Art. 27 – ZONE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solo come funzione produttiva, ma come fattore di salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ambientale naturale, del paesaggio.

In queste zone quindi dovranno essere in modo particolare osservati i criteri di inserimento ambientale fissati all'Art. 22 delle norme, nonché le prescrizioni sui tipi di recinzione ammessi di cui all'art. 23, e sarà posta particolare cura anche al mantenimento ed alla salvaguardia della rete di mulattiere e sentieri che solca il territorio comunale.

Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico dovrà essere inoltre richiesto nulla osta alle competenti autorità.

In base alla loro prevalente funzione produttiva o di salvaguardia, le zone agricole si distinguono in:

1. agricole normali : zone E1
2. di salvaguardia idrogeologica, boschiva e ambientale : zone E2

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

In consonanza con l'orientamento programmatico generale sopra esposto. Nelle zone E1 sono consentiti nuovi interventi edificatori solo per attrezzature ed eventuali abitazioni annesse, ad uso esclusivo delle attività agricole e silvopastorali, e precisamente:

- a) stalle ed edifici per allevamenti;
- b) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole;
- c) abitazioni per diretti coltivatori della terra.

Le relative concessioni edilizie possono essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti all'art. 3.3 della Regione Lombardia n. 93 del 7/6/1980, con le modalità previste nello stesso articolo.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di un concessionario, che preveda:

- il mantenimento della destinazione d'uso del fabbricato stabilita dalla concessione edilizia;
- l'istituzione del vincolo di non edificabilità su tutte le aree di pertinenza;
- la presa d'atto delle sanzioni di legge nella eventualità di inadempienze.

Per gli interventi di maggior impatto, con particolare riferimento a quelli che comportano quote di volume abitativo o strutture per la zootecnia, il Sindaco potrà richiedere che, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, venga presentato un programma di utilizzazione aziendale che evidenzi il carattere di necessità delle nuove costruzioni e documenti l'impossibilità di far ricorso all'utilizzo o al recupero funzionale di edifici esistenti.

Inoltre, per gli allevamenti di animali e relativi ricoveri, è necessario preventivo nulla osta del sindaco, il quale, nell'eventualità di danno, molestie, inconvenienti di ordine igienico provocati da tali attività, può revocare tale nulla osta., sentito l'Ufficiale Sanitario.

## **Art.28 – ZONA AGRICOLA E1**

### **1) – ZONA E1 – nuova edificazione**

Nella zona E1, nel rispetto delle condizioni sopra fissate, si applicano i seguenti indici e parametri:

- densità edilizia fondiaria massima (inclusa eventuale quota abitativa) : 0,10mc/mq
- Eventuale volumetria abitativa (cfr prec. Lettera c) non superiore a : 0,03 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo : 4,0%
- Altezza massima : 6,00 metri
- Distanza dai confini : 10,00 metri

Le nuove costruzioni per allevamenti zootecnici devono distare dalle aree residenziali di P.R.G., in linea d'aria , almeno ml 200.

- Oneri di urbanizzazione primaria: assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, secondo quanto previsto all'atto del rilascio della concessione edilizia.
- Tipi di recinzioni ed arretramenti stradali : secondo gli art.20 e 23

### **2) .-.ZONA E1 – EDIFICI ESISTENTI**

Relativamente agli edifici esistenti in zone E1, può essere rilasciata concessione al proprietario (o agli aventi titolo) per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento per giustificati motivi fino al 20% del volume edilizio esistente, purché non comporti variazioni di destinazione d'uso.

Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno avvenire, anche relativamente agli edifici cosiddetti minori, nel rispetto dei connotati originari architettonico/ambientali.

Limitatamente agli edifici esistenti individuati nella Tavola di Azionamento del PRG con apposito segno grafico (\*), potranno altresì essere ammesse interventi di recupero funzionale che comportino anche variazioni di destinazione da usi agricoli ad usi residenziali, previo accertamento da parte del Sindaco che l'immobile non è più finalizzabile alla conduzione del fondo di appartenenza, potendo tuttavia costituire (per i suoi connotati tipologici, storici e architettonici) una presenza significativa nel contesto ambientale

In tal caso il concessionario dovrà sottoscrivere un atto d'obbligo unilaterale in cui impegna a salvaguardare i connotati originari, sia architettonici che paesistici, e quindi a non alterare l'equilibrio ambientale del sito con l'inserimento improprio di recinzioni, sbancamenti, muri di sostegno, tracciati viari, piantumazioni estranee, illuminazioni esterne e opere di urbanizzazione in genere.

Pertanto tutti gli aspetti dell'intervento di progetto che possano avere una rilevanza architettonico/ambientale (ivi comprese appunto anche eventuali opere di sistemazione e modificazione esterna) dovranno essere illustrati da specifici disegni esecutivi, accompagnati da una esauriente documentazione topografica e fotografica dello stato di fatto e da una relazione tecnica illustrativa delle modalità che si intendono adottare in ordine alla valorizzazione e alla salvaguardia architettonico/ambientale.

Le relative prescrizioni di concessione saranno poi espressamente sottoscritte per presa d'atto da parte del Committente, del Direttore delle opere e del Costruttore, quali responsabili solidalmente della conformità e della corretta esecuzione delle opere.

Sugli edifici di antica formazione non individuati con il segno grafico (\*), la cui destinazione agricola originaria sia totalmente cessata da almeno 5 anni, potranno essere ammessi interventi di recupero funzionale anche con variazione della destinazione da usi agricoli da usi residenziali per abitazioni temporanee e rifugi per il tempo libero, solo previa approvazione di piano di recupero convenzionato che dovrà prevedere specifiche prescrizioni di intervento volte alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali dei manufatti.

In mancanza di piano di recupero su detti complessi saranno possibili soltanto della destinazione d'uso attuale. **L'uso abitativo dei fabbricati ex agricoli trasformati in residenze temporanee come indicato nel presente articolo, è potabile e di regolare impianto di smaltimento degli scarichi fognari. Le operazioni consentite sui fabbricati ex agricoli, finalizzati alla loro riconversione all'uso abitativo temporaneo, comprendono la possibilità di unità abitativa con superficie massima di mq. 4.00 purché il vano sia totalmente interrato sotto il piano del terreno naturale. Alle stesse condizioni potranno essere realizzati vani di servizio dell'abitazione e intercapedini sanitarie.**

### 3) ZONA E1 – COSTRUZIONI MINORI PER RICOVERO DI ATTREZZO AGRICOLI

Nella zona territoriale omogenea E1 può essere consentita, anche da parte dei proprietari di appezzamenti agricoli di una certa consistenza, la costruzione una tantum di fabbricati minori per il ricovero di attrezzi agricoli o animali da cortile, qualora già non sussistano altri edifici utilizzabili per tali funzioni, nel rispetto degli paesistico/ambientali ed alle seguenti condizioni:

- a) Le aree di proprietà (accorpabili, se facenti parte della stessa zona E1), non siano inferiori a mq.2.000 (duemila) con un minimo di mq 1.000 (mille) per la diretta pertinenza del nuovo fabbricato;
- b) La superficie coperta massima non superi il valore di mq 10 (dieci), aumentato di 3mq ogni 1000mq di proprietà oltre alla suddetta soglia di 2000 mq, fino ad un massimo di mq 18 (diciotto) di superficie coperta
- c) L'altezza interna utile non sia superiore a ml 2,50 (due e cinquanta) e l'altezza esterna al colmo non eccedente i ml 3,50 (tre e cinquanta) ;
- d) Le pareti esterne del fabbricato siano realizzate in muratura di pietra locale lavorata a vista o in murature intonacate e legno a vista, con l'esclusione di materiali impropri. Qualora vengano adottate murature in pietra a vista, il relativo spessore potrà essere detratto ai fini del rispetto dei parametri fissati al precedente punto b)
- e) La copertura abbia struttura a due falde (con pendenza non inferiore al 40%), in legno a vista e manto in tegole grigio ardesia o in coppi,
- f) La distanza dai confini di proprietà non sia inferiore a ml 10,
- g) Relativamente agli accessori adibiti al ricovero di animali da cortile si rispetti una distanza dalle zone residenziali di P.R.G. non inferiore a ml 50 (cinquanta), elevata, per i suini, a ml 200 (duecento),
- h) Non si dia luogo a manomissioni del sito e del contesto ambientale;
- i) Venga sottoscritto dal concessionario un atto unilaterale d'obbligo che vincoli la destinazione del nuovo fabbricato all'uso quale accessorio agricolo, impegni al ripristino dei siti e faccia divieto di una loro alterazione anche in tempi successivi . La eventuale preesistenza in sito di altri ricoveri quali baracche, precari o simili non costituirà pregiudizio per il rilascio della concessione purché il proprietario sottoscriva il proprio impegno alla rimozione dei medesimi, contestualmente alla realizzazione del nuovo manufatto.

Nella **zona E1**, oltre a quanto fissato al comma precedente, i proprietari dei fondi che mantengono una coltura agricola sui medesimi possono essere autorizzati a realizzare strutture in precario per il ricovero dei foraggi, alle condizioni che seguono:

- Sia dimostrata la necessità di tali attrezzature, in rapporto alla effettiva attività agricola in atto e alla indisponibilità di altre adeguate strutture esistenti;
- Le dimensioni del manufatto siano congruamente rapportate alla effettiva attività agricola in atto e alla disponibilità di altre adeguate strutture esistenti;
- La distanza dai confini non sia inferiore a ml 10 (dieci)
- Non venga in alcun modo alterata la natura dei siti;
- Siano realizzate in legno (compresa la copertura, con eventuale manto di coppi);
- Non si ricorra in nessun modo a materiali e manufatti occasionali od impropri.

Qualora il precario autorizzato si connotasse (anche in tempi successivi) come un elemento indecoroso e lesivo del contesto ambientale, il Sindaco potrà ordinarne la rimozione a spese e cura dell'interessato, che dovrà sottoscrivere una impegnativa in tal senso, al rilascio della autorizzazione.

La rimozione del manufatto potrà altresì essere ordinata anche in relazione al venir meno della funzione per la quale era stato autorizzato.

Al fine dei garantire l'omogeneità degli interventi ammessi nel presente paragrafo 3, il Comune potrà fissare, anche con apposite tavole grafiche, tipologie architettoniche e di inserimento ambientale cui i nuovi interventi si dovranno conformare.

### **Art.29 . ZONE AGRI OLE E2 DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E BOSCHIVA**

In tale zona (per le particolari prerogative che presenta in ordine alla sua collocazione nella orografia e idrografia del territorio, al verde naturale di cui è dotata, al rapporto con gli insediamenti in atto o previsti) è vietata ogni modificazione della morfologia topografica e vegetale esistente, a protezione dell'ambiente e della sua fruibilità.

Gli interventi edilizi in zona E2 devono prioritariamente essere orientati all'utilizzo e al recupero quello cosiddetto "minore", nei confronti del quale sono consentite operazioni di restauro conservativo con l'esclusione della trasformazione in uso abitativo.

#### **1) zona E2 – NUOVA EDIFICAZIONE**

Nel rispetto di quanto detto sopra, relativamente alle sole aree non boscate, in zona E2 sono quindi ammessi eventuali nuovi interventi solo per consentire ridotte attrezzature rurali compatibili con le caratteristiche di cui sopra, secondo i seguenti indici e parametri:

– densità edilizia fondiaria massima	:	0,01 mc/mq
– altezza massima	:	4,50 metri
– distanza dai confini	:	10,00 metri
– recinzioni e arretramenti stradali	:	secondo gli art. 20 e 23

#### **2) – ZONA E2 – EDIFICI ESISTENTI**

Relativamente agli edifici esistenti in zona E2, può essere rilasciata concessione al proprietario (o agli aventi titolo) per interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno avvenire, anche relativamente agli edifici cosiddetti minori, nel rispetto e nella valorizzazione dei connotati originari architettonico/ambientali. Limitatamente agli edifici cosiddetti individuati nella tavola di Azzonamento del PRG con apposito segno grafico (\*), potranno altresì essere ammesse interventi di recupero funzionale che comportino anche variazioni di destinazione da usi agricoli ad usi residenziali, previo accertamento da parte del Sindaco che l'immobile non è più finalizzabile alla conduzione del fondo di appartenenza, potendo tuttavia costituire (per i connotati tipologici, storici e architettonici) una presenza significativa nel contesto ambientale.

In tal caso il concessionario dovrà sottoscrivere un atto d'obbligo unilaterale in cui si impegna a salvaguardare i connotati originari, sia architettonici che paesistici, e quindi a non alterare l'equilibrio ambientale del sito con l'inserimento improprio di recinzioni, sbancamenti, muri di sostegno, tracciati viari, piantumazioni estranee, illuminazioni esterne e opere di urbanizzazione in genere.

Pertanto tutti gli aspetti dell'intervento di progetto che possano avere una rilevanza architettonico/ambientale (ivi comprese appunto anche eventuali opere di sistemazione e modificazione esterna) dovranno essere illustrati da specifici disegni esecutivi, accompagnati da una esauriente documentazione topografica e fotografica dello stato di fatto e da una relazione tecnica illustrativa delle modalità che si intendono adottare in ordine alla valorizzazione e alla salvaguardia architettonico/ambientale.

Le relative prescrizioni di concessione saranno poi espressamente sottoscritte per presa d'atto da parte del Committente, del Direttore delle opere e del Costruttore, quali responsabili solidalmente della conformità e della corretta esecuzione delle opere.

Sugli edifici di antica formazione non individuati con il segno grafico(\*), la cui destinazione agricola originaria sia totalmente cessata da almeno 5 anni, potranno essere ammessi interventi di recupero funzionale anche con variazione della destinazione da usi agricoli ad usi residenziali per abitazioni temporanee e rifugi per il tempo libero, solo previa approvazione di piano di recupero convenzionato che dovrà prevedere specifiche prescrizioni di intervento volte alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali dei manufatti.

In mancanza di piano di recupero su detti complessi saranno possibili soltanto gli interventi di cui l'art. 31 lett. a, b, c, della Legge 457/78 senza mutamenti della destinazione d'uso attuale. **L'uso abitativo dei fabbricati ex agricoli trasformati in residenze temporanee come indicato nel presente articolo, è comunque subordinato alla presenza nel fabbricato di rete di acqua potabile e di regolare impianto di smaltimento degli scarichi fognari. Le operazioni consentite sui fabbricati ex agricoli, finalizzati alla loro riconversione all'uso abitativo temporaneo, comprendono la possibilità di realizzare, in ampliamento al fabbricato, un servizio igienico per ogni unità abitativa con superficie massima di mq. 4.00 purché il vano sia totalmente interrato sotto il piano del terreno naturale. Alle stesse condizioni potranno essere realizzati vani di servizio dell'abitazione e intercapedini sanitarie.**

### **Art. 30 – ZONE E3, DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE FLUVIALE**

Tale zona è costituita dalla fascia fluviale che segue la riva orografica sinistra del torrente Imagna, che scorre a fondovalle in corrispondenza del confine ovest comunale.

Nella zona E3, caratterizzata da peculiari elementi paesaggistici, il PRG promuove la salvaguardia e la valorizzazione dei peculiari elementi paesaggistici che la contraddistinguono, sia per gli aspetti naturalistici e ideologici, sia per quanto attiene manufatti e ambiti edificati originari, che in diversi casi significativi rinviano appunto all'utilizzo del corso d'acqua di fondovalle (poi in pietra, derivazioni d'acqua per mulini, fucine e, più recente, una centrale elettrica ora dimessa).

Particolare attenzione verrà rivolta alla salvaguardia e al corretto ripristino ambientale delle aree direttamente limitrofe all'alveo del torrente, unitamente del percorso pedonale che si sviluppa lungo tutta la fascia, collegando le località Piazzola e Bonanome.

Ai terminali di monte e di valle della zona E3 il PRG individua, con apposita perimetrazione, due comparti che rivestono il ruolo di spazi di attestamento e di fruizione collettiva.

Si tratta del comparto 46 (a monte dell'antico ponte in pietra del nucleo di Cà Prospero), e del comparto 47, che comprende l'area circostante la vecchia centrale Enel.



Tali comparti si configurano, rispetto alla complessiva estensione della zona E3, come delle porte naturali, per la loro ubicazione topografica, per essere direttamente connesse con la rete viaria, per il loro agevole andamento planialtimetrico.

Più specificamente il PRG fissa, per ciascuno dei suddetti comparti, i seguenti tipi di intervento.

#### COMPARTO E3 N.46 DI CÀ PROSPERO

In tale comparto gli interventi saranno innanzitutto finalizzati ad eliminare lo stato attuale di degrado ambientale, conseguente ad attività di scavo ed accumuli di materiali, per addivenire alla formazione di un'ampia fascia di verde pubblico, che, unitamente ad adeguate aree di parcheggio, costituirà il naturale approccio alla fascia fluviale E4, per chi vi accede da valle.

Gli interventi che dovranno concretizzare tali finalità verranno coordinati e definiti esecutivamente in un progetto/programma d'insieme, redatto a cura della Amministrazione Comunale, valendosi anche dell'apporto di adeguata consulenza tecnica per gli aspetti paesaggistici e di arredo ambientale.

In tale progetto quadro dovranno essere definiti i criteri generali e gli aspetti esecutivi in ordine all'inserimento di questi spazi di pubblica fruizione nel particolare contesto ambientale.

Nello stesso progetto potrà essere valutata l'opportunità di prevedere, con corretta progettazione, limitati manufatti di esclusivo corredo alla fruizione pubblica.

#### COMPARTO E3 N.47, EX CENTRALE ENEL

In tale comparto gli interventi saranno finalizzati, analogamente a quanto fissato per il precedente comparto, a consentirne una fruizione collettiva, in relazione alla complessiva area E4 di fondovalle.

La specificità di questo comparto consiste nella presenza dei fabbricati e dei manufatti della centrale elettrica dismessa e nella conformazione del sito, prevalentemente connotato appunto da manufatti e volumi edificati.

Il PRG promuove in tale comparto il recupero dei siti e dei fabbricati dismessi, nel rispetto della loro tipologia originaria, con destinazioni d'uso che costituiscano supporto ad una corretta e compatibile fruizione collettiva, ivi comprese attività per il tempo libero che non comportino manomissioni del contesto naturale.

Gli interventi di recupero edilizio e di valorizzazione ambientale dovranno essere contestualmente coordinati e definiti in un progetto/programma, in cui siano definiti, ambientali e gestionali.

Potranno altresì essere previsti nuovi limitati manufatti di esclusivo corredo alla fruizione pubblica.

Per tutta la restante parte della zona E3 non sono ammessi nuovi interventi edificatori.

Per quanto attiene gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, vale quanto fissato nelle presenti norme al precedente art.29, relativamente alle zone E2.

#### **Art.31 – ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE E COLLETTIVE**

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

##### 1)Zone per attrezzature scolastiche

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne. Scuole elementari, eventuale scuola media dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- a) densità edilizia fondiaria : 2.00mc/mq  
b) altezza massima : 9.00

## 2) Zone per attrezzature di interesse comune

Sono destinate ad attrezzature amministrative, sociali, sanitarie, religiose, assistenziali, ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- a) densità edilizia fondiaria : 2.00 mc/mq  
b) altezza massima : 9.00

## **Art.32 – ZONE PER IL VERDE E I PARCHEGGI PUBBLICI**

In tali zone il P.R.G., per gli interventi edilizi, si attua direttamente.

### 1) Zone per il verde pubblico naturale ed attrezzato e per le attività sportive

Sono destinate a giardini pubblici ed aree attrezzate per il gioco e la ricreazione, oppure ad impianti sportivi immersi nel verde.

Nel primo caso si possono realizzare unicamente costruzioni in precario ad uso di chiosco-bar; nel secondo caso i volumi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività sportiva in modo che il verde occupi almeno il 50% dell'intera area.

### 2) Zone per parcheggi pubblici

Sono le zone comuni per la sosta dei veicoli, risultanti dall'insieme delle aree a tale scopo specificamente previste dal P.R.G. e da quelle che dovranno accompagnarsi agli interventi edilizi dei privati, secondo quanto fissato dall'Art.12 delle norme.

Data la loro destinazione, su tali aree sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere.

*Salvo eventuali costruzioni per realizzare, in forme convenzionate, parcheggi a due livelli (di cui uno interrato), tali comunque da garantire le quantità di parcheggio pubblico previste dal PRG*

## **Art.33 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale, la cui estensione è individuata nella tavola del P.R.G., sono destinate esclusivamente a cimiteri ed alle relative aree di rispetto.

Vi possono tuttavia essere eccezionalmente consentite, dietro autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. L'autorizzazione per le suddette piccole costruzioni sarà rilasciata a titolo precario.

Il P.R.G. individua inoltre il perimetro dell'area di rispetto cimiteriale così come definito dal relativo vigente decreto prefettizio. Le destinazioni d'uso previste all'interno di tale perimetro oltre di cui il 1° comma del presente articolo sono comunque preordinate ad inedificabilità poiché riferite al solo uso della superficie dei suoli.

## **NORME SPECIALI E TRANSITORIE**

### **Art.34 – AREE LIBERE**

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione del P.R.G. né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Le aree libere site in zona A, B e C sono esclusivamente destinate alla edificazione.

In esse è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificamente autorizzato dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, e in ogni caso sempre in termini provvisori e precari.

### **Art.35 – UTILIZZO DI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali è sempre consentito l'utilizzo a fini abitativi dei sottotetti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché presentino caratteristiche di abilità congruenti con quelle previste dal Regolamento Comunale.

Nelle zone B può essere consentito, al fine di realizzare le condizioni di cui al precedente comma, un soprizzo fino a cm 60, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- non venga superato il valore di altezza massima prescritto dalle presenti norme;
- venga mantenuta la continuità delle linee di gronda in atto.

### **Art.36 – ENERGIA ELETTRICA**

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati delle cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici né ai limiti volumetrici delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono da computarsi nell'edificazione consentita.

Quanto sopra vale anche per le cabine elettriche secondarie esistenti, E' inoltre consentita la costruzione di cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradale e la creazione, quando vi sia dimostrata necessità di nuovi corridoi elettrici secondo le procure della L.R. n°52 del 16 agosto 1982.

### **Art. 37 – ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto fissato dalle tavole e dalle norme di P.R.G:

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato, sono sospese in attesa della approvazione di quest'ultimo.

### **Art.38 – FACOLTA' DI DEROGA**

Il Sindaco, sentita la commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà rilasciare concessioni edilizie i deroga al PRG ed alle presenti Norme soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti fissati dall'art. 41/quarter della Legge 17.8.42 n. 1150 e nel rispetto dell'art. 3 della Legge 21.12.55 n. 1357, e relative circolari ministeriali.

### **Art. 39 – ALLEGATI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG**

Gli allegati al Piano Regolatore Generale sono:

- Tav.1 Inquadramento territoriale
- Tav.2 Uso del suolo e caratteri degli insediamenti
- Tav.3 - caratteri dell'edificato e destinazione d'uso;  
- abitazioni e residenti al censimento 1991, per comparti  
- spazi pubblici e di interesse generale
- Tav.4 - Perimetrazioni – vincoli  
- concessioni edilizie 1960/1990 – rete fognatura
- Tav.5 Caratteri dell'edificato al 1950

Indagine Geologica:

- Tav.6.a Carta Litologica e di Processi Geomorfologici in atto
- Tav.6.b Carta Clivometrica
- Tav.6.c Carta Geoambientale
- All. Indagine geologica: Relazione Illustrativa
- 6.d
- Tav.7 Azzonamento (esterno abitati)- scala 1:4.000
- Tav.8 Azzonamento (territorio abitato)- stralcio scala 1:2.000  
(Prima adozione con individuazione e numerazione delle osservazioni)
- Tav.8bis Azzonamento (territorio abitato)- stralcio scala 1:2.000  
(Modificato in seguito all'accoglimento di osservazioni)
- Tav.9 Quantificazioni – Verifiche standard
- All.10 Norme Tecniche di Attuazione
- All.11 Relazione Illustrativa

Gli allegati n. 7 e 8 ( Planimetrie d'Azionamento), l'allegato n.9 (Quantificazioni e verifica standard) e l'allegato 10 (Norme Tecniche di Attuazione) sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale.

## **INDICE:**

1° pagina	<b>Art.1 – OGGETTO DEL P.R.G.</b> <b>Art.2 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG</b>
2° pagina	<b>Art.3 – PIANI ATTUATIVI DEL PRG</b>
3° pagina	<b>Art.4 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO</b> <b>Art.5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> <b>Art.6 – REGOLAMENTO EDILIZIO</b>
4° pagina	<b>Art.7 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</b>
5° pagina	<b>Art.7 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</b>
6° pagina	<b>Art.8 – ASSERVIMENTO DELL’AREA DI PERTINENZA</b> <b>Art.9 – DISTACCO TRA I FABBRICATI E DISTANZE DAI CONFINI</b>
7° pagina	<b>Art. 10 – STRADE DI P.R.G. : TIPOLOGIE – FASCE DI RISPETTO –</b> <b>ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI –</b>
8° pagina	<b>Art.11 – RECINZIONI</b>
9° pagina	<b>Art. 12 – PARCHEGGI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI</b> <b>(RESIDENZIALI, COMMERCIALI, PRODUTTIVI)</b>
10° pagina	<b>Art.13 – VALORIZZAZIONE DELLA QUALITA’</b> <b>ARCHITETTONICA e AMBIENTALE</b>
11° pagina	<b>Art 14 – DIVISIONE IN ZONE</b> <b>Art.15 – DESTINAZIONE D’USO DISPOSIZIONI GENERALI</b>
12° pagina	<b>Art.16 – AUTORIMESSE E VOLUMI ACCESSORI</b>
13° pagina	<b>Art.17 – ZONE A: NUCLEI ORIGINARI E SINGOLI EDIFICI</b>
14° pagina	<b>Art.18 – ZONE B1: DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO</b>
15° pagina	<b>Art.19 – ZONE DI COMPLETAMENTO B2</b> <b>Art.20 – ZONE RESIDENZIALI IN FASE DI ATTUAZIONE B3</b> <b>Art.21 – ZONA PER INSEDIAMENTI A CARATTERE MISTO</b> <b>RESIDENZIALE COMMERCIALE E TERZIARIO DI COMPLETAMENTO:</b> <b>ZONA B4</b>
16° pagina	<b>Art. 22 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E NUOVO</b> <b>IMPIANTO: ZONE C.</b>

- 17° pagina    **Art.23 – ZONE A VERDE PRIVATO**  
**Art. 24 – CARATTERI E DESTINAZIONI**
- 18° pagina    **Art.25 ZONE ARTIGIANALI “D1” : INSEDIAMENTI ESISTENTI E**  
**CONFERMATI**
- 19° pagina    **Art.26 – ZONE “D2” ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO**  
**Art. 27 – ZONE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**
- 20° pagina    **Art.28 – ZONA AGRICOLA E1**  
21° pagina    **Art.28 – ZONA AGRICOLA E1**  
22° pagina    **Art.28 – ZONA AGRICOLA E1**
- 23° pagina    **Art.29 . ZONE AGRI OLE E2 DI SALVAGUARDIA**  
**IDROGEOLOGICA E BOSCHIVA**
- 24° pagina    **Art. 30 – ZONE E3, DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE**  
**DELL’AMBIENTE FLUVIALE**
- 25° pagina    **Art.31 – ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE E COLLETTIVE**
- 26° pagina    **Art.32 – ZONE PER IL VERDE E I PARHEGGI PUBBLICI**  
**Art.33 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**
- 27° pagina    **Art.34 – AREE LIBERE**  
**Art.35 – UTILIZZO DI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI**  
**RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI**  
**Art.36 – ENERGIA ELETTRICA**  
**Art. 37 – ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**
- 28° pagina    **Art.38 – FACOLTA’ DI DEROGA**  
**Art. 39 – ALLEGATI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG**