

COMUNE

CENE

PROVINCIA DI BERGAMO

PROGETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

“2004”

LEGGE URBANISTICA nr. 1150 del 17.08.1942 (coordinata con Legge nr. 765 del 6 agosto 1967)

ADOTTATA CON DELIBERA CONSIGLIARE

il **19.12.2001** nr.35

APPROVATA CON DELIBERA REGIONALE

il **13.02.2004** nr. 16395

VARIANTE N 1 – 2005

L.R N 23/97

ADOTTATA CON DELIBERA CONSIGLIARE

il **19 luglio 2005** nr.32

APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIARE

il **16 novembre 2005** nr.46

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante n 1 - 2005

Data
febbraio 2004
dicembre 2005

Estensore
Architetto **Stefano Loglio**

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

Art. 1 – Oggetto del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale determina l'assetto complessivo del territorio comunale.

In particolare il piano individua:

1. l' uso del suolo , edificato e ineditato del territorio comunale
2. la tutela e la valorizzazione dei beni ,culturali, storici paesistici ambientali.
3. la quantificazione e la funzionalita' delle aree destinate alla residenza, all' industria , al commercio e alle attivita' culturali e ricreative.
4. il fabbisogno d'aree per servizi pubblici.
5. le infrastrutture per la comunicazione ed i trasporti ,pubblici e privati

Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del PRG

Secondo i seguenti riferimenti normativi:

- L.R n° 12 del 31 marzo 2005
- L.R 1 gennaio 2001
- L.R. 30 aprile 1999 n 136
- D.G.R. 14 giugno 1999 n 43617
- D.G.R 13 settembre 1999 n 45075

In caso di difformita' tra le indicazioni delle N.T.A e quella degli elaborati grafici, le prescrizioni normative prevalgono sulle indicazioni grafiche.

Nell'eventualita' di difformita' di lettura delle Tav di Piano , le indicazioni delle tavole scala maggiore prevalgono su quelle delle tavole a scala minore.

Hanno valore effettivo e determinano le modalita' degli interventi urbanistici del P.R.G , integrando la documentazione analitica descrittiva e prescrittiva i seguenti documenti:

- 1) piano di stralcio per l' assetto idrogeologico (PAI)G.U. n 166 del 19.7.2001
- 2) Piano Paesistico Regionale - art 17
- 3) Piano dei servizi L.R. n 1 .2001
- 4) Zonizzazione – D.G.R. 7351 del 11.12.01
- 5) Studio Geologico
- 6) Reticolo idrico minore
- 7) Zonizzazione acustica

Art. 3 – Deroghe.

La deroga alle prescrizioni di P.R.G. possono solo essere esercitate , nei casi citati dalla L. 3 giugno 1940 – n°1357

Art.4 – Insediamenti commerciali di media e grande estensione

In merito ai disposti contenuti nel D.lgs 31.03.1998 n 114 L.R 23.07.1999 n 14 e Regolamento Regionale 23.07.200 n 3 non si è ritenuto di procedere all'adeguamento del PRG, onde recepire le disposizioni derivanti da quanto in argomento, in considerazione del

fatto che durante il periodo di predisposizione della Variante Generale e del termine per la presentazione delle osservazioni , nessuna specifica richiesta è pervenuta da parte dei soggetti interessati o da associazioni di categoria e che nell' ambito di azionamento sia del P.R.G vigente che della Variante Generale non **sussistono opportunità e/o possibilità di individuare specifiche aree per insediamenti commerciali di media o grande estensione.**

Art 5 – Inammissibilità di deroghe.

Le prescrizioni di piano sono inderogabili , tranne che per opere pubbliche o d'interesse pubblico, come indicato nell' art 41 quater della Legge Urbanistica 1150/1942 , L. 3 giugno 1940 – n°1357

Art 6 – Decadenza delle Concessioni.

L'adozione del P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con lo stesso, salvo che relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro i limiti di tre anni dalla data d'inizio.

Art. 7 – Strumenti d'attuazione del P.R.G.

I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.

Nel caso di piani d'interventi residenziali che prevedono destinazioni commerciali e terziarie, si dovrà prevedere una quota a parcheggio pari a quella lorda di pavimento avente destinazione commerciale o terziaria.

Nei piani residenziali dovrà essere prevista l' area minima di legge per parcheggi, mentre se non espressamente indicato dall' azionamento del P.R.G. tutte le altre aree standard potranno essere monetizzate.

Nei comparti assoggettati all'obbligo di Piano attuativo, le eventuali indicazioni grafiche relative agli standard, ai tracciati viabilistici ed alle superfici d'insediamento volumetrico, rivestono valore indicativo. Potranno infatti trovare una diversa posizione in funzione del progetto definitivo del Piano attuativo stesso.

E' possibile eseguire senza l' obbligo di procedere alla preventiva realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla O.U.E, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ove i proprietari di almeno il 60% delle aree comprese nel comparto di P.A ne facciano richiesta al Sindaco, l'Autorità comunale dovrà dare inizio alla procedura prevista dall'art. 28 penultimo ed ultimo comma della LN 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, procedendo, in caso di rifiuto o inadempienza, alla stesura d'ufficio del Piano Attuativo.

Potra' essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio , all' interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilita' di reperimento degli stessi nell' ambito della zona a P.R.

Nel caso di Piani che si riferiscono a zone a carattere industriale o artigianale o zone a destinazione commerciale e/o terziaria si applicano i disposti della L.R in materia.

La convenzione dovra' prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi d'urbanizzazione nella misura dovuta per legge , nonché quanto altro stabilito dalla Legge in vigore alla data d'approvazione della Lottizzazione.

In tutti i tipi d' intervento i contributi d'urbanizzazione, all' atto dell' effettivo pagamento, dovranno essere adeguati con riferimento alle quote stabilite dal C.C in base ai criteri di cui alla L.R in materia.

Le aree così perimetrate identificate nel PRG come O.U.(operazioni urbanistiche) sono soggette all'osservanza di precisi criteri per la redazione di piani attuativi e/o di progetti edilizi. Questi criteri sono contenuti nelle schede allegate alle N.T.A. e contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, ai tipi edilizi, alle unità di intervento.

I disegni contenuti nelle schede vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

hanno valore prescrittivo :

- a) le indicazioni che si riferiscono ad aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo, sia come quantità che come collocazione;
- b) i volumi edificabili;
- c) i tipi edilizi;
- d) gli allineamenti;

hanno valore indicativo :

- a) i tracciati dei percorsi pedonali ad esclusione dei loro recapiti(che hanno valore prescrittivo);
- b) i confini relativi alle differenti zone omogenee e le relative destinazioni d'uso ;

Le prescrizioni specifiche relative a ciascun'operazione urbanistico-edilizia , prevalgono sulle prescrizioni generali di P.R.G.

Per la realizzazione delle operazioni urbanistico-edilizie e piani attuativi, sono previste operazioni edilizie dirette per limitati interventi atti a completare la dotazione di urbanizzazioni primarie.

Per le operazioni soggette a intervento edilizio diretto, il PRG stabilisce a priori i parametri edilizi ammessi e individua le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al comune, opere che debbono preesistere al rilascio delle singole concessioni edilizie.

Art. 8 - Progetto architettonico unitario

Il Dirigente responsabile su conforme parere della Commissione Edilizia, al fine di un risultato architettonico unitario e armonicamente inserito nel contesto urbano e/o ambientale, può prescrivere ai richiedenti aventi titolo, un preventivo progetto architettonico unitario di massima esteso alle unità edilizie di futura formazione o esistenti da trasformare e limitrofe a quell'oggetto di istanza di concessione edilizia.

Il predetto progetto unitario, inteso come episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto, rappresenta la base di riferimento per il rilascio della concessione e di quelle eventuali successive.

Art. 9 – Analisi progettuale.

Tutti gli interventi di carattere edilizio e ambientale, compreso gli interventi sul patrimonio esistente, dovranno seguire opportune operazioni progettuali, atte a verificare la qualità progettuale, in relazione alle modifiche planivolumetriche proposte, sia del carattere compositivi e costruttivi.

Quest'approccio progettuale deve fornire una serie di indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome
- verifica dei profili e degli allineamenti
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni
- indicazioni dei materiali
- particolari della recinzione
- definizione delle aree esterne, e determinazione delle essenze e dei materiali che caratterizzano i passaggi pedonali e carrabili.
- comparazione con gli edifici limitrofi

A questo proposito il Sindaco potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di concessione edilizia.

Art. 10 – Standard Urbanistici per l'urbanizzazione secondaria.

In tutte le zone omogenee, comprese le "D", in fase di attuazione di un P.A. dovranno essere previste, oltre alle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree necessarie all'urbanizzazione secondaria, ai sensi della L.R. art 22, n 51/1975

Non è ammessa la monetizzazione degli standard a Parcheggio.

Art. 11 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi

Ai fini di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, oltre all'applicazione integrale di tutte le disposizioni previste dal DM 1444/1968 in ordine ai limiti inderogabile di altezze e distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite le modalità di applicazione degli indici urbanistici.

Al fine del rispetto dei valori massimi prescritti in ciascuna delle zone previste dallo strumento urbanistico generale si definiscono i seguenti indici:

Superficie territoriale (S.t)

Per superficie territoriale s'intende la superficie complessiva di un'area sottoposta ad intervento urbanistico preventivo comprendente le aree edificabili, le aree per le attrezzature, le zone verdi pubbliche e private, le strade ed i parcheggi pubblici e privati. Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale prevista nel piano. Alla superficie territoriale va applicato l'indice di fabbricabilità territoriale It.

Superficie fondiaria (S.f)

Per superficie fondiaria s'intende quella parte di superficie che risulta sottraendo dalla superficie territoriale le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (cioè sedi stradali e altre aree pubbliche). Nel caso di intervento edilizio diretto essa corrisponde alla superficie del lotto edificabile al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strada anche privata, se aperta al pubblico transito.

Superficie lorda pavimento (S.l.p)

Per S.l.p si intende la somma di tutte le superfici lorde dei singoli piani agibili e/o abitabili, fuori e dentro terra, compresi entro il perimetro esterno delle murature perimetrali ad esclusione:

balconi, fino ad una sporgenza di mt 1.5

scale comuni, androni e vani ascensore e relativi muri di competenza

autorimesse fuoriterza o seminterrate nella misura non superiore a 1.5 mq ogni 10 mc di costruzione, con l' esclusione dal conteggio degli spazi di manovra e/o degli androni di manovra coperti,

cantine con altezza massima non superiore a m 2,60 e di superficie non superiore a mq. 25 per alloggio.

Locali comuni per gioco dei bambini e locali per servizi tecnici del fabbricato

Autorimesse interrata

Lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali e portanti, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi a condizione che il maggiore spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica , acustica o di inerzia termica,

Indice territoriale (i.t)

Esprime in metri quadrati la superficie lorda pavimento massima copribile ogni mq di superficie territoriale.

Indice fondiario (i.f)

Esprime in metri quadrati la superficie lorda pavimento massima copribile ogni mq di superficie fondiaria.

Volume (V)

Rapporto: Superficie lorda pavimento x h. virtuale m 3.00,
moltiplicato per il numero dei piani

Rapporto massimo di copertura (R.c)

Rapporto: superficie coperta / superficie fondiaria.

Superficie coperta (S.c)

La superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali ivi compresi balconi incassati.

Sono esclusi dal computo delle superfici coperte:

i balconi, i cornicioni e le gronde , sporti e pensiline aperte e non praticabili che costituiscano copertura degli accessi pedonali

Superficie lorda pavimento (S.l.p)

Per S.l.p si intende la somma di tutte le superfici lorde dei singoli piani agibili e/o abitabili, fuori e dentro terra, compresi entro il perimetro esterno delle murature perimetrali compreso i sottotetti se rientrano nelle altezze minime di cui alla L.R.n 15/96 e successive modifiche., ad esclusione:

balconi, fino ad una sporgenza di mt 1.5

scale comuni, androni e vani ascensore e relativi muri di competenza

autorimesse fuoriterra o seminterrate nella misura non superiore a 1.5 mq ogni 10 mc di costruzione, con l' esclusione dal conteggio degli spazi di manovra e/o degli androni di manovra coperti,

cantine con altezza massima non superiore a m 2,60 e di superficie non superiore a mq. 25 per alloggio.

Locali comuni per gioco dei bambini e locali per servizi tecnici del fabbricato

Autorimesse interrate

Lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali e portanti, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi a condizione che il maggiore spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica , acustica o di inerzia termica,

Altezza massima delle costruzioni (H.max)

L'altezza degli edifici si misura sulla facciata più alta dalla quota media del terreno naturale o del terreno sistemato o dal marciapiede sino all'intradosso dell' imposta di copertura , all' incrocio del muro perimetrale con l'appoggio della copertura / gronda.

Per terreno sistemato s'intende il terreno risultante da terrazzamenti artificiali e da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità e di agibilità.

In ogni caso il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente eccedere in sbancamento

di mt – 1.00 e in riporto mt 1.00.

Nel caso di scivolo di ingresso a box interrati non si terrà conto della maggior altezza della facciata in quel punto, sempre che la larghezza dello scivolo stesso sia inferiore o uguale a m. 5.00.

Quando si tratta di edifici destinati ad attività produttive s'intende per intradosso dell'ultimo piano cui riferire l'altezza, il punto a quota più elevata dell'intradosso delle strutture di copertura; se la copertura è a due falde la quota è quella media.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite , quando trattasi di ciminiere , di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione quali lo stoccaggio meccanico di materiali e prodotti.

Superficie drenante (S.d)

Rapporto: superficie definita in % rispetto alla superficie fondiaria o territoriale

Distanza tra edifici (D.e)

La distanza tra edifici si misura nel piano orizzontale ed e' pari alla misura del segmento minimo intercorrente fra le fronti , con esclusione dei balconi con sporto fino a mt 1,50.

Le distanze minime devono essere conformi all' art 9 del D.M. 2.4.1968 n 1444, e nei centri abitati all' art 4 del Decr.Lgv. n 285/1992

Di norma la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 mt.

Per le zone territoriali A. le distanze tra gli edifici non possono essere inferiore a quelle intercorrenti tra i volumi edificati.

Per le ristrutturazioni o per opere di risanamento statico e conservativo, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Distanza dai confini (D.c)

Per distanza dai confini s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto di proprietà. La distanza minima di un fabbricato dai confini

di proprietà si misura nella stessa maniera in cui si misura la distanza tra due fabbricati. Tale distanza minima è di norma 5,00 mt, salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza tra edifici o dal ciglio stradale, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune.

Tale distanza può essere inferiore a mt 5,00, nel caso in cui tra i confinanti sia stipulata e trascritta specifica convenzione; in questo caso sarà sempre rispettata la distanza tra costruzioni

Il confinante potrà costruire in aderenza senza convezionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche . Salvo diritti precostituiti.

Distanza stradale (D.s)

Come indicato dall' art 2 del D.M 01.04.1968, e' la distanza degli edifici dal ciglio della strada, quest'ultimo inteso come limite della sede o della piattaforma stradale , comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le strutture transitabili laterali alle predetti sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili),e le aree di pertinenza della strada (fossi cunette, scoli ,scarpate ecc.)

Allineamenti stradali.

Nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta prospicienti alle strade si devono mantenere le seguenti distanze:

Fuori del centro abitato.

- M,5,00 per le strade di tipo A e B
- M3,00 per le strade di tipo C e F

Entro i centri abitati

- M 3,00 per le strade di tipo A
- M5,00 per le strade di tipo D

Per quanto non disciplinato l' allineamento della recinzione sarà concesso in fregio, previa presentazione di atto unilaterale con cui il concessionario rinunci all' indennizzo dell' opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

Distanze minime da valli e da corsi d'acqua Dv

Le distanze minime dei fabbricati dalle valli e dai corsi d'acqua naturali non classificati come acque pubbliche deve essere di mt. 10,00.

Recinzioni.

In tutte le zone, tranne le zone E, le recinzioni di nuova costruzione dovranno rispettare gli allineamenti esistenti e/o di PRG e uniformarsi alle caratteristiche estetiche ed alle dimensioni di quelle esistenti, concordandone preventivamente le modalità con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 12 - Lotto minimo e limiti della densità di edificazione

Il lotto minimo non potrà essere inferiore ai:

- 300 mq per le zone a carattere residenziali,
- 1200 mq per le zone a carattere produttivo.

Per ogni zona territoriale omogenea il PRG fissa i limiti ovvero gli indici di massima fabbricazione e la loro osservanza è obbligatoria.

La concreta utilizzazione edificatoria dei singoli lotti, oltre a non poter superare il limite massimo prescritto, non potrà essere ridotta al di sotto dell'50% di detto limite, se non per impedimenti derivanti dall'osservanza delle distanze, del rapporto di copertura e dell'altezza in rapporto alla forma ed alla localizzazione del lotto ed all'esistente edificazione circostante.

L'utilizzazione minima obbligatoria potrà avvenire in tempi diversi solo se si dimostrerà possibile un frazionamento del lotto che, nel rispetto della misura fissata per il lotto minimo, garantisca il raggiungimento della quota volumetrica prescritta.

Le istanze di Concessione edilizia difformi da quanto sopra non possono essere accolte e l'inosservanza dei predetti limiti in fase di realizzazione costituisce violazione delle norme di attuazione ed esecuzione difforme della Concessione edilizia ai sensi della L. 10/1977.

Art. 13 - Asservimento dell'area di pertinenza

Per area di pertinenza si intendono le superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del PRG che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale, zonale e fondiaria dell'intervento e delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate su di esse hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, registrato, all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento di un'area di pertinenza unitaria e senza soluzioni di continuità, di una superficie corrispondente alla misura richiesta dagli indici di edificabilità previsti dal PRG

Art 14 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

DGR 25.09.1998 nr. 6/38573

Art 15 – Fasce di rispetto – strade di P.R.G e tipologie

Le fasce di rispetto stradale hanno valore prescrittivi, esse saranno prevalentemente alberate e vi potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico, progettate in modo di non interferire con il traffico,

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie hanno valore indicativo , ed in sede esecutiva potranno anche subire ritocchi tecnici.

Le linee di arretramento, indicate nelle tavole di PRG con apposito segno grafico , indicano il limite massimo oltre il quale non possono essere realizzate costruzioni .

L'area compresa tra la line di arretramento e la sede stradale e' computabile ai fini edificatori dei lotti.

Di norma i distacchi previsti sono quelli riportati dall' art 9 del D.M. 2 aprile 1968 n 1444 e dalle norme del Codice della strada (D.lg. 30/4/1992 n 285 – D.P.R.d.p.r. 16 /12/1992 n 495

Art 16 - Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un edificio o di parte di esso , di un'opera o di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera o l'area soddisfano o dovranno soddisfare.

La "destinazione d'uso" ha un significato tassativamente prescrittivo e inderogabile e, per tanto, deve essere trascritta nella concessione di costruzione, nella dichiarazione d'uso o di abitabilità, e in tutti gli atti amministrativi pubblici e privati che riguardano l'edificio, l'opera o l'area.

Art 17 – Lotti inedificati

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate, al netto delle aree destinate dal P.R.G. a strade e spazi pubblici.

Art. 18 - Inquadramento generale

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente, di una corretta trasformazione territoriale e di un efficace ed equilibrato sviluppo urbanistico, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche (evidenziate graficamente sulle tavole di azzonamento) sulle quali si applicano in generale le norme legislative nazionali, regionali ed i regolamenti attuativi, ed in particolare le norme di cui agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

Art. 19 - Zona A - Centro storico e Nuclei di interesse storico e ambientale

A1 – Nuclei di interesse storico, artistico, ambientale.

In tali zone sono ammesse opere soggette ad autorizzazioni o concessioni singole per gli interventi previsti alle lettere a-b-c-d dell' art 31 delle legge 457/78.

Indice di volumetria

1) Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, i volumi utili e recuperabili all' abitazione non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico – artistico.

2) Per le eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni e costruzioni la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media delle zone ed in nessun caso 1,5 mc/mq.

Rapporto di copertura

Mq. (coperti) / mq. (lotto) – fissati dai piani di intervento.

Altezza massima delle costruzioni.

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non e' consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computata senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, salvo che per l' adeguamento dell'altezza dell' ultimo piano abitato alle vigenti norme igieniche.

2) Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili , l' altezza massima di ogni edificio non puo' superare l' altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

Numero dei piani fuori terra

Sono confermati quelli esistenti

Distanza dai confini

Pari alla preesistente o fissata dai piani di intervento , per le opere subordinate a questi ultimi.

Distanza dal ciglio stradale

Pari alla preesistente o fissata dai piani di intervento , per le opere subordinate a questi ultimi.

Distanza minima tra gli edifici.

1) Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati

preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico – artistico e ambientale.

2) Nuove costruzioni: minimo m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiati (art. 9 D.M. 2.4.1968).

Norme estetiche

Per salvaguardare le attuali caratteristiche ambientali gli edifici da ristrutturare o da ricostruire , dovranno di massima sorgere in serie continua lungo le strade, le piazze e gli altri spazi pubblici.

Nei casi di costruzione , i tipi edilizi debbono essere analoghi a quelli prevalenti del nucleo storico.

Le facciate degli edifici debbono essere finite in pietra locale in intonaco fratazzato .

Sono esclusi qualsiasi tipo di rivestimento, e disegno.

Le zoccolature possono essere anche di beola e/o intonaco .

Gli edifici debbono avere le coperture con tegole del luogo (coppi o portoghesi)

I pluviali qualora lasciati in vista , devono essere realizzate in rame.

I balconi possono avere la soletta in pietra, in legno o in cemento decorativo martellinato per gli edifici tipologica mente adeguati, non sono ammesse solette sporgenti piu' di 90 cm, le ringhiere possono essere in ferro con tipologia adeguata alla facciata , o in legno .

I serramenti di finestre o portafinestre debbono avere forma allungata ed essere di legno.

I serramenti esterni debbono essere di tipo tradizionale (ante di scuro e persiane) e' vietato l' uso delle tapparelle di legno e in plastica.

Le vetrine dei negozi possono essere realizzate in lamiera verniciata e protetta con serrande metalliche a maglia, sono consentiti i serramenti di alluminio solo se verniciati

Le insegne debbono essere consone al carattere della zona e non possono essere luminose.

L' Amministrazione Comunale potra' imporre ulteriori e speciali vincoli per quanto riguarda la disposizione planimetrica, la volumetria ed il carattere architettonico degli edifici sia da modificare che di nuova costruzione che interessino particolari piazze o strade o si trovino in vicinanze di edifici di interesse per la collettività o il pregio artistico , storico ed ambientale.

E' consentita la deroga delle presenti norme estetiche, in presenza di proposte particolarmente motivate

A2 – Nuclei di interesse storico, artistico, ambientale soggetti a piano di recupero , L 457/78

Nell' ambito delle zone "A" , sono individuate con retinatura i nuclei soggetti a piano di recupero, sono esenti dalla formazione di P.R i seguenti interventi previsti alle lettere a-b-c dell' art 31 delle legge 457/78

Destinazione di zona: Zona prevalentemente residenziale – Valgono le prescrizione della zona "A1".

Densità fondiaria.

Non deve superare quelle preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente e prive di valore storico – artistico;

Per quanto concerne la natura ed il tipo delle costruzioni ammessi e per quelle escluse, caratteristiche vincolanti, sono quelle atte alla conservazione del modulo attuale , senza inclusione di volumi contrastanti con l' ambiente esistente.

Pertanto si intende vincolate le facciate esistenti sia nelle loro dimensioni, sia nella loro caratteristica ambientale, sia nella continuità modulare.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative valgono i seguenti limiti:

La densita' fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico – artistico.

Le altezze degli edifici non possono superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopra elevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Norme estetiche

Valgono le indicazioni e imposizione relative alle "norme estetiche" della zona A.

Norme specifiche

In particolare è prescritto che le attività incompatibili con la residenza, come stalle e ricoveri per animali , attività artigianali rumorose o nocive e le attività industriali, non sono ammesse e dovranno essere trasferite durante il periodo di validita' dei piani di recupero nelle zone indicate dal P.R.G.

Per le concimaie e' stabilito un periodo di 2 anni.

Specificazione degli interventi del Piano.

Tutti gli interventi su edifici compresi nelle zone individuate dai P.R. sono soggetti alla normativa del Piano stesso.

In genere le caratteristiche costruttive e l' impianto tipologico devono essere mantenute uguali a quelle esistenti; sono ammesse quelle modifiche necessarie al recupero funzionale degli edifici nel rispetto dei valori storico – ambientali delle zone interessate.

Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che, rappresentano la gran parte del tessuto edilizio del centro storico, ne costituiscono l' insieme ambientale pur non rivestendo singolarmente valore storico – architettonico.

La finalita' dell' intervento e' infatti il recupero funzionale degli edifici e la conservazione della struttura urbana cosi come si e' formata nel tempo.

E' prescritta la conservazione dell' allineamento delle facciate esterne ed interne, con la possibilita', con la possibilita' di dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre e di introdurre nuove aperture sulle facciate , nonché la conformazione e la pendenza attuale dei tetti.

E' comunque possibile alzare la gronda al fine di raggiungere l' altezza minima prescritta.

E' consentito installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, introdurre scale e modificare la posizione dei tavolati.

Per quanto riguarda le finiture esterne si fa riferimento a quanto detto in precedenza per le” norme estetiche “.

Allacciamenti.

Le spese per le opere di allacciamento ai servizi pubblici (metano, acqua, fogna, ecc) saranno a totale carico dei proprietari secondo le modalita' indicate dall' Amministrazione Comunale.

Documentazione per la presentazione dei progetti.

Per tutti i progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia si richiede rilievo dettagliato dello stato di fatto consistente in piante di tutti i piani, sezioni e prospetti di tutte le fronti in scala 1:50 quotati, ed un'adeguata documentazione fotografica.

Si richiede inoltre che il progetto dell' intervento proposto sia redatto in scala 1:50 con colorazione in rosso e giallo per le parti di nuova costruzione e per quelle di demolizione.

Nuclei antichi vincolati in via Cesare Battisti n 12 – 14 , e via Ulisse Bellora , n 37.

Sono collocati edifici di interesse particolarmente importante ai sensi della L.1 giugno 1939 n 1089 e precisamente:

- a) mapp. 293 al civico n 14 di via C.Battisti
- b) mapp. 297 al civico n 12 di via C. Battisti
- c) mapp. 2547 – 2155 al civico n 37 di via U. Bellora

d) nucleo con complesso medioevale con torre denominata “Torre del Mazzo”.

Tale edifici sono tutelati in rispetto alla L 1-6-1939 n 1089, e ai sensi dei D.M. della Pubblica Istruzione del 16 dicembre 1969

Zone a verde privato vincolato all’ interno delle Zone A.

Nelle zone individuate come verde privato vincolato , vi e’ l’ obbligo di mantenere la destinazione attuale ed e’ vietata’ qualsiasi nuova costruzione.

La superficie fondiaria di tali zone puo’ essere computata ai fini volumetrici, nei piani particolareggiati e nei piani di recupero con indici stabiliti per le zone A1-A2.

Art. 20 - Zone a carattere residenziale-(B1-B2-B3-C1-C2)

Generalita'

Nelle zone residenziali la destinazione d'uso prevalente è l'abitazione:

abitazioni individuali e familiari (a)

abitazioni collettive (b)

Sono altresì ammessi, per un massimo del 50% della S.I.p.

Attività direzionali e pubblica istruzione (05-c.d.e.f.i.j.kl.m)

Attività commerciali : (07 esclusa la lettera c)

Ricettività (08)

Servizi sociali (09-i.l.m.n.o.p.q.r.s.t.)

Non sono ammessi i seguenti usi: (01-02-03-06-10-11-12-13-14-15)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

All' interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportivi integrate con la residenza.

Per tali attività dovrà essere acquisito il parere preventivo dell' azienda A.S.L.

Nel caso di cessazione dell'attività produttiva, questa non potrà essere sostituita da altra e l'immobile dovrà essere ridestinato all'uso consentito dalla specifica zona omogenea territoriale.

Le stalle e i fabbricati rurali esistenti nelle zone residenziali alla data della approvazione della Variante Generale al PRG, sentito il parere della USSL, dovranno essere trasferite in zone rurali. È comunque fatta salva, nelle more del trasferimento, la osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Per gli edifici classificati come abitazioni e rustici agricoli , esistenti alla data di adozione del piano, nei quali l' attività agricola sia cessata da almeno 5 anni , e' consentita la trasformazione ad uso residenziale

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio ai sensi della L.122/89

Per ogni nuova costruzione comprendente 2 unità immobiliari e oltre, potrà essere previsto su richiesta dell'Amministrazione un posto macchina per ogni alloggio (min ml 5,00 x 2,50)in posizione comodamente ,accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico.

Tale superficie sarà computabile ai sensi della L.24.3.1989 n 122 .

Per gli edifici esistenti ,la prescrizione di tale spazio e' subordinata alla effettiva possibilità di realizzazione.

Nel computo delle aree a parcheggio ,possono essere calcolati solo gli spazi di parcheggio e manovra con esclusione delle rampe ed accessi.

Per le superfici scoperte destinate a parcheggio, la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale permeabile all' acqua, ubicando a delimitazione dell'area a sosta , siepi o arbusti.

Nelle zone residenziali non e' ammessa la costruzione di baracche ,tettoie o simili , anche se di carattere provvisorio , fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Gli ambienti seminterrati devono restare nel limite del perimetro edificato fuori terra .

Sono ammesse le costruzioni ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini (gazebo, pergolati, ecc.) a condizione che esse non superino il 5% della superficie scoperta del lotto ,e abbia caratteristiche congruenti con quelle previste dal regolamento edilizio

E' consentita l' in aggiunta agli indici urbanistici, l' edificazione di pertinenze architettoniche funzionali(porticati – verande .bovindo) – fino alla percentuale del 10% della S.c (superficie coperta), cio determina incremento volumetrico da assoggettare al pagamento degli oneri.

Tali manufatti devono avere caratteristiche architettoniche e costruttive, tali da assicurare un inserimento armonico nel contesto architettonico e tipologico dell' edificio

Le pertinenze descritte devono rispettare i seguenti indici:

H. max = mt. 3,00 all' intradosso della soletta
(se la copertura e a falda, la quota e quella media)

Profondità minima = mt 1,80

Le pertinenze determinano il rispetto delle distanze sia dai confini che dagli edifici come prescritto dal D.M. 1444/ 1968.

Dal computo della S.l.p. sono tuttavia esclusi:

- vani scala , quando servono piu' di due unita' abitative
- vani ascensore
- spazi aventi una altezza netta da solaio a solaio inferiore a m 1.80
- superficie dei box interrati
- superficie dei box seminterrati , fino alla concorrenza complessiva di 1mq,ogni 10mq teorici di costruzione, purché non fuoriescano dal piano di spiccato piu' di ml 0,80, misurati all' intradosso della relativa soletta di copertura
- locali seminterrati , non esterni alla sagoma del fabbricato, quando non fuoriescano più di 0.80 cm dal piano di spiccato, misurati all' intradosso e non abbiano h. superiore a ml 2,50,
- superficie dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attivita' produttive o terziarie
- locali caldaia, deposito immondizia e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all' edificio
- la superficie dei sottotetti aventi pendenza massima del 35% , che abbiano all' imposta interna della gronda una altezza non superiore a ml 1, e una altezza dell' intradosso del colmo della copertura no superiore a ml 3.00, comunque quando l' altezza media di ciascuna falda non sia superiore a ml 2,00.

Le tipologie ammesse nelle zone residenziali di completamento sono quelle della costruzione aperta attuata, di norma, con edifici isolati, o con edifici a blocco lineare o con edifici aggregati a volumetria e profili differenziati.

Nelle zone di espansione sono ammesse, di norma, tutte le correnti tipologie edilizie, dalla casa singola alla schiera, ai blocchi lineari e non, alle torri, agli edifici a gradoni, con le varie aggregazioni possibili, che saranno definite dai PA di varia iniziativa.

Nelle zone di ristrutturazione e/o di sostituzione è ammessa sia l'edificazione per singoli lotti, sia per aggregazione di lotti con edificazione a blocco lineare continuo o a volumetria e profilo differenziati.

Art. 21 - Zona B1 - contenimento allo stato di fatto

Nelle zone di contenimento allo stato di fatto e' di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all' atto dell' adozione del P.R.G.

Sono consentite le seguenti opere:

1. interventi previsti all' art 31 lettera a-b-c-d- della L.457/1978
2. ricostruzione , previa demolizione
3. ampliamenti dei fabbricati esistenti
4. incremento una tantum di 70 mq di S.l.p. da attuare in un'unica soluzione

(Per gli edifici che non hanno saturato l' indice di zona , e ' consentito di saturare la quota rimanente o ampliare l' edificio nella quantità indicata nel punto 4, sapendo che una alternativa esclude l' altra.

La saturazione o'l' ampliamento una tantum, in fase di rilascio della C.E. sarà subordinato all' attestazione, sottoscritta dal proprietario e/o dal richiedente , di aver usufruito della facoltà di ampliamento una tantum)

5. edificazione dei lotti liberi

Parametri urbanistici:

- It 0,4 mq/mq
- Rapporto copertura 50%
- Altezza massima 9,5 m.
- Superficie drenante 30% della It o lf.
- Densita' edilizia (ai fini del calcolo del peso insediativi) 1,5 mc/mq

Per gli edifici esistenti , che alla data di adozione del P.R.G risultino sprovvisti di spazi coperti per il parcheggio delle autovetture, o comunque con spazi coperti inferiori al minimo di 1 mq/10 mc di cui alla L. 122/89 e' ammessa sulle aree libere di stretta pertinenza degli edifici , la costruzione di autorimesse private non computabili ai fini del calcolo della superficie coperta , e del volume, a condizione che le autorimesse rispettino tutte le condizioni seguenti:

il numero di posti auto non sia superiore a quello degli alloggi o delle unita immobiliari, alla data di adozione del P.R.G.

la superficie lorda di ogni posto macchina non sia superiore a mq. 20

rispetto delle distanze da strade pubbliche che private

che non occupino una superficie del 10% dell'are di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati.

Se eretta a confine di proprietà con esclusione di quelle verso strada (pubblica o privata) o verso spazi pubblici, non accupino più del 50% della lunghezza di ciascun lato del confine , compresa la quota parte confine occupata dagli eventuali fabbricati del richiedente già costruiti a confine.

Se dette autorimesse saranno erette a confine, si dovrà predisporre una convenzione con il vicino confinante.

Se non eretti a confine o in aderenza ai fabbricati esistenti osservino dai confine medesimo e dai fabbricati esistenti le distanze prescritte dal Codice civile.

Siano staccate dai fabbricati principali di proprietà almeno 3.00 mt in aderenza agli stessi.

Siano destinate in permanenza ed esclusivamente a ricovero dei veicoli.

L'autorità amministrativa, su conforme parere della Commissione Edilizia purché non ostino ragioni viabilistiche, igienico-sanitarie e paesistico-ambientale, potrà autorizzare la costruzione di autorimesse private e la formazione di intercapedini coperte in fregio alle strade (pubbliche e private) od a spazi pubblici secondo le seguenti condizioni:

l'estradosso della copertura dei manufatti abbia quota non superiore a quella della strada.

La copertura sia realizzata strutturalmente in modo tale da sopportare, il secondo delle strade i carichi civili e/o militari previsti dalle disposizioni di legge in materia.

Eseguire sopra il solvettero un giardino pensile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere che il piano di calpestio del solettone sia destinato ad uso pubblico.

Rinuncia da parte del richiedente la concessione, alla richiesta di indennizzo, in caso di esproprio.

Che presentino un'altezza misurata al piano di pavimento all'estradosso del tetto di copertura, compresi eventuali cornicioni, non superino a m 2,40, elevabile a m 2,80 in caso di soprastante copertura a verde ed arbusti od inclinata.

Occupino in pianta, compresi eventuali fabbricati accessori, una superficie non superiore al 10% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali.

La costruzione non potrà avvenire su confine con strade, sia pubbliche che private.

Se erette in confine, non potranno occupare più del 50% della lunghezza di ciascun lato, compresa la quota di fabbricati già costruiti.

Se non erette a confine o in aderenza osservino la distanza prescritta dal Codice Civile

Abbiano la sola destinazione a ricovero di automezzi

Gli interventi ammessi dovranno dimostrare la compatibilità tipologica e ambientale attraverso opportune operazioni progettuali in relazione:

progettazione delle sagome

verifica dei profili e degli allineamenti

definizione dei particolari costruttivi degli esterni

indicazione dei materiali

Nel caso specifico al Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche e indicare materiali che meglio si armonizzano con la tipologia del preesistente edificio.

Art. 22 - Zona B2 - residenziali di completamento

Comprende le parti del territorio comunale parzialmente edificate come definite nel D.M. n 1444/1968.

In esse e' consentita l' edificazione dei lotti inediti, l' ampliamento il soprizzo e la liberazione dell' aree ai fini della ricostruzione.

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con concessione edilizia , autorizzazione, comunicazione per opere interne e denuncia di inizio attivita'.

Parametri urbanistici:

- It 0,3 mq/mq
- Rapporto copertura 50%
- Altezza massima 8.20 m.
- Superficie drenante 30% della It o If.
- Densita' edilizia (ai fini del calcolo del peso insediativi) 1,0 mc/mq

Art. 24 - Zona B3 - residenziali d'espansione confermate

Sono zone con interventi urbanistici di lottizzazione già in corso alla data d'adozione del presente strumento urbanistico. Le convenzioni stipulate vengono totalmente recepite per quanto riguarda le previsioni planivolumetriche complessive e d'ogni singolo lotto.

Alla scadenza delle convenzioni attuative i relativi comparti potranno essere considerati quali aree di completamento previa verifica dei seguenti requisiti:

- completa e puntuale attuazione degli obblighi della convenzione compresa la completa realizzazione ed il collaudo di tutte le opere d'urbanizzazione previste dalla stessa convenzione;
- edificazione di almeno il 50% della volumetria o superficie lorda di pavimento prevista dal Piano di lottizzazione.

Al verificarsi di tali requisiti, per le istanze presentate dopo la scadenza delle convenzioni già in essere, continueranno a valere gli indici edificatori originariamente previsti dal PRG per ciascuna zonizzazione, ovvero quanto normato dal PL approvato e convenzionato.

Art. 25 - Zona B4 – Verde privato vincolato

In tali aree è obbligo il mantenimento della situazione esistente sì per gli edifici e volumi esistenti che per l'impianto del verde.

Gli edifici potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art 31 lettera a-b-c-d, della L. 457-1978, ed in essi saranno ammesse destinazioni residenziali e terziarie, escluse le attività commerciali e di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal – Responsabile del settore , salvo che per edifici riconosciuti d'interesse architettoniche o vincolati con riferimento alla L. 1-6-1939 n 1089.

Per ogni singolo edificio a carattere residenziale o avente caratteristiche dimensionali ed igieniche sanitarie atte a consentire un suo recupero ai fini abitative è consentito un incremento una tantum 50 di S.l.p, per un'altezza massima di mt. 6.50, nel rispetto delle distanze come prescritto nel D.M.1444/1968.

Per l' ampliamento una tantum, il rilascio della Concessione edilizia e' subordinata all'attestazione, sottoscritta dal proprietario e/o dal richiedente, di aver usufruito della facoltà di ampliamento consentita dalle presenti norme.

L' attestazione di cui sopra, deve essere obbligatoriamente allegata alla documentazione necessaria , nel caso in cui il proprietari e/o richiedente intenda avvalersi della facoltà di presentazione di una D.I.A

Sono ammesse le costruzione ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini (gazebo, pergolati, ecc.) a condizione che esse non superino il 3% della superficie scoperta del lotto ,e abbia caratteristiche congruenti con quelle previste dal regolamento edilizio

E' consentita l' edificazione di pertinenze architettoniche funzionali(porticati – verande) nella percentuale del 20% della S.c (superficie coperta).

E' consentita la traslazione di manufatti architettonici aventi caratteristiche dimensionali ed igieniche sanitarie atte a consentire un suo recupero ai fini abitativi, in zone interne alla proprietà, evente identica destinazione urbanistica, atte a garantire una migliore salubrità e sicurezza dell'edificato esistente.

L'edificato traslato dovrà mantenere inalterate le caratteristiche dimensionali.

E' consentita la formazione di pertinenze funzionali (legnaie, ricoveri attrezzi, fienili) nei seguenti limiti :

- S.l.p di mq 25
- H max intradosso colmo 2,50 mt
- Copertura a due falde simmetriche con P max 35°
- Materiale prevalente , legno
- Distanza dai confini , a confine oppure a distanza superiore a 10,00 mt dallo stesso
- Distanza dalle strade , 10.00 mt

Sia l' intervento una Tantum che la formazione di pertinenze, dovranno avere caratteristiche architettoniche, attinenti con l' edificio esistente, per meglio consentire un suo inserimento piu' armonico.

Gli interventi ammessi dovranno dimostrare la compatibilita' ambientale attraverso opportune operazioni progettuali in relazione:

progettazione delle sagome

verifica dei profili e degli allineamenti

definizione dei particolari costruttivi degli esterni

indicazione dei materiali

particolari della recinzione

Nel caso specifico al Commissione Edilizia potra' richiedere modifiche e indicare materiali che meglio si armonizzano con l' ambiente e il preesistente edificato.

E' consentita la formazione e/o il ripristino di strade carrali interne alle proprieta' , con funzioni di collegamento con l' edificato , aventi le seguenti caratteristiche:

- larghezza carreggiata mt. 3,00 (a sella d' asino)
- pavimentazione filtrante e permeabile
- formazione di alberatura posata sui cigli

Le canalette di scolo delle acque potranno essere:

- travi di legno , accostate
- pietre squadrate accostate
- acciottolato

La scelta sul tipo di canalette da inserire sara' vincolata al tipo di pavimentazione scelta.

Il progetto dovra' evidenziare gli sbancamenti necessari alla realizzazione, limitando i movimenti terra nella misura di mt 1,00 a riporto e mt 1,00 a sbancamento.

L' eventuale formazione di muri di sostegni aventi massima altezza 1 mt, dovranno essere rivestiti in pietra locale posati tipo a secco.

Il progetto dovra' evidenziare le modalita' architettoniche necessarie a limitare l' impatto ambientale , mediante una meticolosa descrizione dei materiali , e delle essenze arboree.

Nel caso specifico la Commissione Edilizia potra' richiedere modifiche e indicare materiali che meglio si armonizzano con l' ambiente e il preesistente edificato.

Art. 26 - Zona C1 - residenziale a volumetria definita con PL

Le aree di espansione sono soggette alla formazione di un P.A estese all' intera zona perimetrata al fine della definizione planivolumetrica :

edifici

suddivisione delle aree in lotti

specificazione delle aree per la viabilità interna, parcheggi, aree verdi.

I proprietari dell' area in fase di formazione del P.A, potranno proporre all' Amministrazione Comunale un piano di Lottizzazione convenzionata.

Parametri urbanistici:

- if 0,4 mq/mq
- Rapporto copertura 50%
- Altezza massima 9.50 m.
- Superficie drenante 30% dell'It
- Densità edilizia (per la determinazione del peso insediativi) 1,20 mc/mq

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.

Gli interventi ammessi dovranno dimostrare la compatibilità ambientale attraverso opportune operazioni progettuali in relazione:

progettazione delle sagome

verifica dei profili e degli allineamenti

definizione dei particolari costruttivi degli esterni

disposizione delle essenze vegetali

indicazione dei materiali

particolari della recinzione

Nel caso specifico al Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche e indicare materiali che meglio si armonizzano con l'ambiente e il preesistente edificato.

Art. 27 - Zona C2 - residenziali a S.I.p, definita soggette a P.A o/e O.U.E

Sono aree di espansione sono soggette alla formazione di un P.A o/e O.U.E estese all'intera zona perimetrata al fine della definizione planivolumetrica .

I valori dimensionali e i parametri urbanistici sono strettamente correlati con le caratteristiche ambientali, morfologiche dell' ambito edificatorio.

Art 28 - Operazione Urbanistiche – Edilizie di Piano

Con riferimento all'art. 6 delle presenti N.T.A vengono individuate le seguenti operazioni urbanistico-edilizie di piano:

O.U.E – n 1 – Tav. 1

Operazione di ristrutturazione urbanistica dell' area compresa tra le vie T. Tasso, e vicolo del Fante, in relazione al nuovo collegamento viario con via Battista Capri

Formazione di aree a parcheggio , al servizio delle aree edificate e da edificare.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di marciapiede avente larghezza minima di mt 1,50
- ampliamento della preesistente sede viaria a mt 7,00

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n1

Zona omogenea B2

oo.uu parcheggi 80 mq

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

E' previsto, l' arretramento del confine ' e la cessione del terreno di propria del concessionario interessato al Comune, per consentire l' allargamento stradale e la formazione di marciapiede , come indicato nel P.R.G.

Intervento n 2

Zona omogenea B2

oo.uu parcheggi 80 mq

E' previsto, l' arretramento del confine ' e la cessione del terreno di propria del concessionario interessato al Comune, per consentire l' allargamento stradale e la formazione di marciapiede , come indicato nel P.R.G.

Intervento n 3

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

E' previsto, l' arretramento del confine ' e la cessione del terreno di propria del concessionario interessato al Comune, per consentire l' allargamento stradale e la formazione di marciapiede , come indicato nel P.R.G.

Intervento n 4

Zona omogenea B2

oo.uu parcheggi 90 mq

E' previsto, l' arretramento del confine ' e la cessione del terreno di propria del concessionario interessato al Comune, per consentire l' allargamento stradale e la formazione di marciapiede , come indicato nel P.R.G.

Intervento n 5

Zona omogenea B2

oo.uu parcheggi 90 mq

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

E' prevista la concessione al comune dei terreni di proprietà del concessionario interessato , per consentire la formazione della nuova sede viaria indicata nel P.R.G.

Intervento n 6

Zona omogenea B2

oo.uu parcheggi 80 mq

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

E' prevista la concessione al comune dei terreni di proprietà del concessionario interessato , per consentire la formazione della nuova sede viaria indicata nel P.R.G.

Intervento n 7

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

E' prevista la concessione al comune dei terreni di proprietà del concessionario interessato , per consentire la formazione della nuova sede viaria indicata nel P.R.G.

Intervento n 8

Zona omogenea B2

oo.uu parcheggi 80 mq

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

E' prevista la concessione al comune dei terreni di proprietà del concessionario interessato , per consentire la formazione della nuova sede viaria indicata nel P.R.G.

Intervento n 9

Zona omogenea B2

oo.uu parcheggi 200 mq

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

E' prevista la concessione al comune dei terreni di proprietà del concessionario interessato , per consentire la formazione della nuova sede viaria indicata nel P.R.G.

Intervento n 10

Zona omogenea B2/a (S.L.P definita) = 573,78 mq/mq

oo.uu parcheggi 100 mq

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

Formazione opere di urbanizzazione:

sistemazione di tutta la carreggiata stradale di via Bellora

realizzazione del marciapiede in via Bellora , lato intervento

formazione o adeguamento delle reti tecnologiche, acqua/ gas/ telecom/ fognatura/

formazione di adeguata illuminazione con ubicazione di minimo sei punti luce

adeguamento e superamento barriere architettoniche

E' prevista la concessione al comune dei terreni di proprietà del concessionario interessato ,
per consentire la formazione della nuova sede viaria indicata nel P.R.G.

O.E.U n 2 = - Tav 1

Operazione urbanistica edilizia.

- nuova edificazione.
- Formazione d'aree standard – V.A e P.
- Adeguamento viabilistico.

Gli interventi previsti sono:

Cessione di area per allargamento via Spigla

cessione all'A.C, dell'area Verde a standard di mq.10.928

realizzazione e cessione all'A.C di Parcheggi pubblici nella misura di mq 6 per ab.teorico .

sistemazione ed allargamento di via spigla a mt. 4,00

Sistemazione è adeguamento delle strutture viabilistiche esterne , atte a consentire un più adeguata e sicura fruizione , da parte dei residenti della casa di riposo, confinanti con il P.A in oggetto, da definire in ambito di convenzione.

L'edificazione è subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere d'urbanizzazione primarie, e secondarie, al Comune.

Intervento 1

Zona omogenea	C2
S.l.p	2.000 mq
R.c	50%
H. max	6.50 m

Prescrizioni:

L'intervento architettonico dovrà avere i seguenti requisiti:

- recuperare le tipologie e i materiali tipici del luogo.
- non consentire, la visibilità di parti architettoniche in c.a a vista.
- non superare come edificazione la quota massima dell'ambito collinare, limitando in tale modo l'impatto ambientale e la sua vista da cene centro.
- attuazione di allegati grafici idonei ,” 3D, e plastico” , capaci di dimostrare la sua compatibilità con quanto richiesto.
- Attuare quanto è richiesto dalla L.R.18/97 (elaborati per la presentazione dei progetti).

O.U.E - n - 3 – Tav. 1

Operazione urbanistica di ristrutturazione , e adeguamento delle strutture a sosta di autoveicoli, ubicata in via Cesare Battisti

Formazione di area aventi funzioni di parcheggio per automezzi, a servizio, delle aree già edificate .

Gli interventi previsti sono nel dettaglio.

- Realizzazione di parcheggio
- Realizzazione di urbanizzazioni primarie

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione e cessione dei concessionari , delle opere indicate, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea	B2
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio	70 mq

Intervento n 2

Zona omogenea	B2
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia

Formazione di opere di urbanizzazione primarie.

O.U.E - n - 4 – Tav. 1

Operazione urbanistica di ristrutturazione , e adeguamento delle strutture a sosta di autoveicoli, ubicata tra via XXV Aprile e via Papa Giovanni XXIII.

Formazione di aree aventi funzioni di parcheggio per automezzi, a servizio, delle aree già edificate .

Gli interventi previsti sono nel dettaglio.

- Realizzazione di parcheggi

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione e cessione dei concessionari , delle opere indicate, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea	B2
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio	mq 200

Intervento n 2

Zona omogenea	B2
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio	mq 100

O.U.E - n - 5 – Tav. 1

Operazione urbanistica di ristrutturazione , e adeguamento delle strutture a sosta di autoveicoli, ubicata in via Semperboni.

Formazione di area aventi funzioni di parcheggio per automezzi, a servizio, delle aree già edificate .

Gli interventi previsti sono nel dettaglio.

- Realizzazione di parcheggio

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione e cessione dei concessionari , delle opere indicate, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu parcheggio mq 150

O.U.E - n - 6 – Tav. 1

Operazione urbanistica di ristrutturazione.

Formazione di aree aventi funzioni di parcheggio per automezzi, a servizio, delle aree già edificate .

Gli interventi previsti sono nel dettaglio.

- formazione di marciapiede avente larghezza di m. 1.50
- formazione di parcheggio

L' intervento e' subordinata alla preliminare realizzazione e cessione dei concessionari , delle opere indicate al Comune, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea	C2
S.l.p definita'	120 mq.
R.c	50%
H. max	4.50 m.
Piani abitabili	1
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio	mq 30.

O.U.E - n - 7 – Tav. 1

Operazione urbanistica di ristrutturazione , e adeguamento delle strutture a sosta di autoveicoli..

Formazione di aree aventi funzioni di parcheggio per automezzi, a servizio, delle aree già edificate .

Gli interventi previsti sono nel dettaglio.

- formazione di parcheggio

L' intervento e' subordinata alla preliminare realizzazione e cessione dei concessionari , delle opere indicate al Comune, ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea	C2
S.l.p definita'	450 mq.
R.C	30%
H. max	7.50 m.
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio	mq 150.

O.U.E – n - 8 – Tav. 2

Operazione urbanistica di ristrutturazione , e adeguamento delle strutture a sosta di autoveicoli..

Formazione di aree aventi funzioni di parcheggio per automezzi, a servizio, delle aree già edificate .

Gli interventi previsti sono nel dettaglio.

- formazione di parcheggio

L' intervento e' subordinata alla preliminare realizzazione e cessione dei concessionari , delle opere indicate al Comune, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea	C2
S.l.p definita'	900 mq.
R.c	60%
H. max	9.50 m.
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio	mq 200.

O.U.E - n -9 – Tav. 2

Operazione di ristrutturazione urbanistica delle aree ubicate in via Monte Campione

Formazione di aree a parcheggio al servizio delle aree edificate e da edificare.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di marciapiede avente larghezza minima di mt 1,50
- allargamento della preesistente sede viaria a mt 6.50

L' intervento n 2 dovrà raccordare il nuovo tratto di marciapiede realizzato con il tracciato stradale corrispondente all' intervento n 4.

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n1

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu parcheggio mq 90

Allargamento delle sede stradale e formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

Intervento n2

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu parcheggio mq 250

Allargamento delle sede stradale , e conseguente arretramento del confine.

Intervento n 3

Zona omogenea B4

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

Allargamento delle sede stradale e formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

Intervento n 4

Zona omogenea C2

S.l.p 200 mq

R.c 50%

H. max 7.50 m

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu parcheggio mq 50

Intervento n 5

Zona omogenea C2
S.l.p. 400 mq (solo mappale 1371)
R.c 50%
H. max 7.50 m
Strumento di attuazione singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio mq 400
Formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine. (map.3913)

Intervento n 6

Zona omogenea B2
Strumento di attuazione singola concessione edilizia
Formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

Intervento n 7

Zona omogenea B4
Strumento di attuazione singola concessione edilizia
Allargamento delle sede stradale e formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

O.U.E - n -10 – Tav. 2

Operazione di ristrutturazione urbanistica delle aree ubicate in via Monte Campione

Formazione di aree a parcheggio al servizio delle aree edificate e da edificare.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di marciapiede avente larghezza minima di mt 1.50
- allargamento della preesistente sede viaria a mt 6.50

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

Percorso pedonale

Allargamento delle sede stradale , e conseguente arretramento del confine.

Intervento n 2

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu. parcheggio mq 400

Allargamento della sede stradale , formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

Intervento n 3

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

O.U.E - n -10/a – Tav. 2

Operazione di ristrutturazione urbanistica delle aree ubicate in via Monte Campione

Formazione di aree a parcheggio al servizio delle aree edificate e da edificare.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di marciapiede avente larghezza minima di mt 1.50 (via Pavoni)
- allargamento della preesistente sede viaria a mt 5.50 (via Pavoni)

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

Allargamento delle sede stradale , e conseguente arretramento del confine.

O.U.E - n - 11 – Tav. 2

Operazione di ristrutturazione urbanistica delle aree a fronte di via De Gasperi.

Formazione di aree a parcheggio al servizio delle aree edificate e da edificare.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di marciapiede avente larghezza minima di mt 1,50
- allargamento della preesistente sede viaria a mt 6.50

L'edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea B2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu parcheggio mq 300

Allargamento della sede stradale , formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

La presente volumetria non e' da computare in aggiunta a quella realizzabile secondo gli indici di edificabilita concessi.

O.U.E - n -12 – Tav. 2

Operazione di ristrutturazione urbanistica a carattere produttivo ubicata in via Dei Caduti , in relazione al nuovo collegamento viario .

Formazione di aree a parcheggio a servizio delle aree a carttere produttivo , e fasce di rispetto in rispetto delle aree limitrofe edificate a carattere residenziale.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di fascia di rispetto.
- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di marciapiede avente larghezza minima di mt 1,50

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea D2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu. parcheggio mq 450

Formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

Formazione di fascia di rispetto verso i lato dove si confina con aree avneti funzioni residenziali, di larghezza di mt. 10 da alberare con piante ad alto fusto (altezza 4 ml all' impianto) in ragione di un albero ogni 25 mq d' area

Intervento n 2

Zona omogenea D2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu. parcheggio mq 300

Formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

Intervento n 3

Zona omogenea D2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu. parcheggio mq 300

Formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

La presente volumetria non e' da computare in aggiunta a quella realizzabile .

O.U.E - n - 13 – Tav. 2

Operazione di ristrutturazione urbanistica a carattere produttivo ubicata in via Dei Caduti , a monte del fiume Serio

Formazione di aree a parcheggio a servizio delle aree a carattere produttivo , e fasce di rispetto in rispetto delle aree limitrofe edificate.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di fascia di rispetto.
- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di marciapiede avente larghezza minima di mt 1,50

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea D2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu. parcheggio mq 500

Formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

Formazione di fascia di rispetto sul fronte strada (via Dei Caduti) , di larghezza di mt.8.00 da alberare con piante ad alto fusto (altezza 4 ml all' impianto) in ragione di un albero ogni 25 mq d' area

Intervento n 2

Zona omogenea D2

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

oo.uu. parcheggio mq 140

Formazione marciapiede, e conseguente arretramento del confine.

O.U.E - n - 14 – Tav. 2

Operazione di ristrutturazione urbanistica .

Formazione di aree a parcheggio al servizio delle aree edificate e da edificare.

Gli interventi previsti sono nel dettaglio:

- realizzazione di parcheggi

L' edificazione e' subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primarie, al Comune ad utilizzo pubblico

Intervento n 1

Zona omogenea	C2
S.l.p definita	170
R.c	50%
H. max	7.50 m
Strumento di attuazione	singola concessione edilizia
oo.uu parcheggio	mq 100

O.U.E - n - 15 – Tav. 2

Operazione urbanistica di ristrutturazione .

Gli interventi previsti sono nel dettaglio.

- Formazione marciapiede su via XXIV Maggio m.1,50, e conseguente arretramento del confine.

L' intervento e' subordinata alla preliminare realizzazione e cessione dei concessionari , delle opere indicate al Comune, al Comune ad utilizzo pubblico.

Intervento n 1

Zona omogenea	C2
S.l.p definita'	550 mq.
R.c	40%
H. max	9.50 m.

Strumento di attuazione singola concessione edilizia

Prescrizioni.

L'intervento di nuova edificazione, è in aggiunta alla volumetria esistente.

E' consentito sulla volumetria esistente le seguenti opere:

- interventi previsti all' art 31 lettera a-b-c-d- della L.457/1978
- ricostruzione , previa demolizione

L'eventuale demolizione e ricostruzione del manufatto esistente comporta l'attuazione delle prescrizioni della zona B2.

Art. 29 - Zone D - Zone per insediamenti produttivi.

Generalità

In queste zone sono situati, o sono destinate ad accogliere, impianti produttivi di tipo industriale, artigianale e di deposito con esclusione, di norma, di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo; in particolar modo sono escluse le abitazioni fatta eccezione per l'alloggio del custode e dei titolari dell'azienda.

Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati d'opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, a giudizio dell'ASL e in conformità a standard d'accettabilità che il Comune si riserva di emettere, la salubrità dell'aria.

Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate, mentre gli scarichi devono avvenire in modo conforme alle disposizioni della LR 19.08.1974 nr 48 e di tutte le norme modificative, integrative e complementari ad essa, della LR 62/1985, nonché della Legge 10.05.1976 nr 319.

L' ampliamento, il completamento, il sopralzo, la sostituzione e la ristrutturazione d'attività produttive preesistenti ,individuate nella zona per attività' produttive, e l' adeguamento tecnologico degli impianti , sono consentiti nel rispetto degli indici previsti.

Gli interventi ammessi dovranno dimostrare la compatibilità ambientale attraverso opportune operazioni progettuali in relazione:

- progettazione delle sagome
- verifica dei profili e degli allineamenti
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni
- indicazione dei materiali
- particolari della recinzione

A questo proposito il Sindaco potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di concessione edilizia.

Le aree di rispetto o d'arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d' alto fusto,(altezza 4 ml all' impianto), in ragione di un albero ogni 25 mq d'area.

Nelle zone D. sono insediabili, in ragione del 20% della S.I.p.le seguenti funzioni:

- servizi sociali, assistenza sanitaria, spogliatoi e mense
- ricovero automezzi, uffici amministrativi, spazi per l' esposizione e vendita diretta
- Servizi, edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico e in generale uso d'aree ed opere per l' urbanizzazione primaria e secondaria.

La residenza , esclusivamente per i titolari delle aziende e degli addetti alla custodia, nella misura massima di 120 mq di S.I.p, per ogni unità immobiliare, e comunque fino al massimo complessivo del 10% della S.I.p dell' intero insediamento.

Le sopra elencate funzioni compatibili e destinazioni ammesse potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.

Con riferimento alla quota di residenziale consentita si dovrà applicare , come indicato dalla L.122/89, il corrispettivo di volumetria a funzione di parcheggio.

Tale quota è aggiuntiva alla quota richiesta per gli standard e dovrà essere individuata contestualmente alla formazione del P.A.

Per la quota relativa agli edifici esistenti nelle zone D1, che alla data di adozione del P.R.G, risultino totalmente sprovvisti di spazi coperti per il parcheggio delle autovetture è ammessa sulle aree libere di stretta pertinenza degli edifici la costruzione di autorimesse private non computabili al fine del calcolo della superficie coperta e del volume, a condizione :

- posti auto non superiori a quello degli alloggi
- superficie posto auto non superiore a mq. 20
- rispetto delle distanze da strade pubbliche che private
- che non occupino una superficie del 10% dell'are di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati.
- Se eretta a confine di proprietà con esclusione di quelle verso strada (pubblica o privata) o verso spazi pubblici, non occupino più del 50% della lunghezza di ciascun lato del confine , compresa la quota parte confine occupata dagli eventuali fabbricati del richiedente già costruiti a confine.
- Se non eretti a confine o in aderenza ai fabbricati esistenti osservino dai confine medesimo e dai fabbricati esistenti le distanze prescritte dal Codice civile.
- Siano staccate dai fabbricati principali di proprietà almeno 3.00 mt in aderenza agli stessi.

L'autorità amministrativa , su conforme parere della Commissione Edilizia purché non ostino ragioni viabilistiche , igienico-sanitarie e paesistico-ambientale, potrà autorizzare la costruzione di autorimesse private e la formazione di intercapedini coperte in fregio alle strade (pubbliche e private) od a spazi pubblici secondo le le seguenti condizioni:

l'estradosso della copertura dei manufatti abbia quota non superiore a quella della strada.

La copertura sia realizzata strutturalmente in modo tale da sopportare , il secondo delle strade i carichi civili e/o militari previsti dalla disposizioni di legge in materia.

Eseguire sopra il solvettero un giardino pensile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere che il piano di calpestio del solettone sia destinato ad uso pubblico.

Rinuncia da parte del richiedente la concessione , alla richiesta di indennizzo, in caso di esproprio.

Sono consentite , dietro rilascio di specifica autorizzazione gratuite ;

- tettoie aperte su almeno tre lati nella misura del **10%** della superficie di pavimento lorda preesistente o/e consentita , in rispetto delle distanze e distacchi come indicato nel D.M.1444/1968.

- pavimentazioni drenanti;

- recinzioni.

Degli_ standard richiesti , la quota relativa al Verde attrezzato puo' essere monetizzata, mentre la quota parcheggio va realizzata.e dimensionata sul dato della S.I.p

In caso d'utilizzo della quota **standard** del 20% avente funzioni diverse da quella originaria, si. dovra' prevedere il soddisfacimento totale degli standard urbanistici , nella misura minima di legge.

E' consentito l'utilizzo di piani ammezzati all' interno degli ambienti di lavoro.

Art. 30 - Zona D1 - artigianale/industriale esistente di contenimento allo stato di fatto

Dette zone sono situate a ridosso degli insediamenti residenziali e le attività lavorative svolte dovranno essere trasferite gradualmente in altre zone produttive secondo i tempi e le modalità da determinarsi da parte dell'Amministrazione comunale.

Pertanto gli interventi consentiti in tali zone sono limitati alla ordinaria e straordinaria manutenzione e al consolidamento statico, e' consentito al fine dell' adeguamento tecnologico degli impianti e' consentito l' ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima una tantum de 5% della superficie di pavimento lorda preesistente

Nel caso di cambio della destinazione d'uso degli immobili dovrà essere attuato un P.A, e stipulato , tra la proprietà e l'Amministrazione comunale, una convenzione che regoli tale modifica, prendendo come riferimento, in caso di demolizione e ricostruzione, gli indici d'edificabilità della Zona residenziale di completamento B2.

Art. 31 - Zona D2 - artigianale/industriale di completamento

In queste zone sono ammesse le nuove costruzioni

In tutte le aree indicate come zone D2 sono ammessi i seguenti usi:

Settore secondario: (03)

Attività direzionali e pubblica istruzione: (05-g.h.k.l.m)

Attività commerciali: (07°-a.r.t)

Istruzione superiore (10-a)

Mobilità e urbanizzazione primaria :(15-a.b.c.d)

Non sono ammessi i seguenti usi: (01-02-04-06-08-09-11-12-13-14)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Parametri urbanistici

- R.c = 0,40 mq/mq (i.t)
- Hmax = 8,50 mt
- Rapporto d'impermeabilizzazione territoriale 85%
- Distacchi e distanze come D.M. 1444/68

Art. 32 - Zona D3 - di nuovo impianto soggetta a P.A

Tale zona è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività artigianali e/o industriali e le attività esistenti in altre zone alla data d'adozione del PRG da cui verranno trasferite.

In tutte le aree indicate come zone D3 sono ammesse i seguenti usi:

Settore secondario: (03)

Attività direzionali e pubblica istruzione: (05-g.h.k.l.m)

Attività commerciali: (07°-a.r.t)

Istruzione superiore (10-a)

Mobilità e urbanizzazione primaria :(15-a.b.c.d)

Non sono ammessi i seguenti usi: (01-02-04-06-08-09-11-12-13-14)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Il P.A dovrà essere esteso unitariamente all' intera zona e comprensivo delle operazioni di pertinenza e delle fasce d'arretramento delle strade di P.R.G

L'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di Piani Attuativi .

Parametri urbanistici:

- R.c = 0,50 mq/mq (i.f)
- Hmax = 10,00 mt (salvo deroghe per dimostrate esigenze produttive)
- Rapporto d'impermeabilizzazione territoriale 80%
- Distacchi e distanze come D.M. 1444/68

I piani Attuativi dovranno recuperare all' interno dei comparti gli standard urbanistici nella misura prevista dall' art 22 della L.R. 51/75.

Art. 33 - Zona D4 - deposito e stoccaggio di materie prime, manufatti e attrezzature non inquinanti ambientalmente compatibili

Il PRG fissa la dimensione e la localizzazione d'aree destinate ad accogliere depositi e stoccaggi temporanei, anche a rotazione di materie prime, di manufatti e d'attrezzature varie funzionali alle strutture produttive, in sosta smistamento e distribuzione.

Le merci, i materiali ed i manufatti depositati non dovranno essere inquinanti e neppure rapidamente deteriorabili o deperibili; è facoltà del Sindaco disporre lo sgombero dei materiali depositati qualora essi fossero fonte di pericolo per l'incolumità dei cittadini e dei passanti o causa di disagio o turbativa ambientale.

In tutte le aree indicate come zone D4 sono ammesse i seguenti usi:

Settore secondario: (03-r)

Mobilità e urbanizzazione primaria :(15-a.b.c.d)

Non sono ammessi i seguenti usi: (01-02-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

È fatto obbligo di schermare le aree a depositi e per stoccaggio con cortine di verde alberato ad alto fusto(Altezza 4 ml all' impianto) composte d'essenze locali, in ragione di un albero ogni 25 mq d'area,

E' ammessa una volumetria massima di 3000 mc.

Sono consentite , dietro rilascio di specifica autorizzazione:

- tettoie aperte su almeno tre lati nella misura del 20% della superficie di pavimento lorda , in rispetto delle distanze e distacchi come indicato nel D.M.1444/1968
- pavimentazioni drenanti;
- recinzioni.

La superficie drenante dovrà in ogni caso essere almeno il 30% della superficie del lotto.

Al di fuori delle aree appositamente previste dal PRG è vietato formare depositi di materiali e merci varie in tutto il territorio comunale, fatte salve le aree di pertinenza degli insediamenti produttivi.

Per le aree ubicate in Valle Rossa, oltre che attenersi alle prescrizioni sopra esposte, si dovrà adottare le seguenti indicazioni normative.

- R.c = 0,35 mq/mq (i.t)
- Hmax = 6.50 mt
- Rapporto d'impermeabilizzazione territoriale 80%
- Distacchi e distanze come D.M. 1444/68

Gl'interventi edilizi sono soggetti alla preventiva approvazione di P.A ed alla stipula di relativa convenzione.

Tipologicamente l' intervento dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

struttura costruttiva	in legno
copertura	tegole canadesi o similari di colore assimilabile al luogo

Art. 34 - Zona D5 - mista per attrezzature commerciali , terziarie e direzionali.

Queste zone sono destinate alla realizzazione d'insediamenti di tipo terziario , direzionale e commerciale, e d'attrezzature d'interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

In tutte le aree indicate come zone D5 sono ammesse i seguenti usi:

Settore secondario: (03-o.p.)

Residenza:(04-b)

Attività direzionali e pubblica istruzione: (05)

Attività commerciale – artigianali connessi con la residenza : (07) escluso lettera C.

(Escluso lettera c)

Ricettività: (08-a.b.c)

Servizi sociali: (09-d.h.i.m.o.p.)

Attività culturali: (13-a.d.e.)

Non sono ammessi i seguenti usi: (01-02--06-10-11-12-14.15)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Sono consentiti gli spazi a magazzino per le attrezzature commerciali e una quota di residenziale ,in misura non superiore al 10% delle superficie ammessa per le destinazioni indicate.

Parametri urbanistici:

- S.l.p = 0.8 mq/mq (i.f)
- Rapporto di copertura 50%
- h. max = 10,50
- piani fuori terra n 3
- Rapporto di impermeabilizzazione 85%

Il P.A dovrà individuare:

- le aree da destinarsi alla costruzione relative alle destinazioni di carattere , terziario, commerciale,direzionale,e attrezzature pubbliche.
- Viabilità interna
- Rapporto spazi aperti e edificato
- Aree a parcheggio
- Il P.A. dovrà prevedere il soddisfacimento totale degli standard urbanistici , nella misura minima di legge.

Gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di P.A ed alla stipula di relativa convenzione

Una quota di parcheggi potrà essere realizzata all' interno dei volumi terziario e direzionale, purché tali superfici non siano asservite all' uso pubblico.

“in fase di predisposizione e attuazione di P.A e consentito individuare preventivamente un’area avente funzioni specifiche di deposito non coperto, a servizio dell’attività, in rispetto delle distanze e distacchi come indicato nel D.M 1444/1968.

E obbligo nel caso di formazione di un deposito merce e stoccaggio , predisporre a confine con aree limitrofe aventi destinazione urbanistica diverse dalla zona D5 , delle fasce di rispetto aventi larghezza minima di mt. 5, capaci di schermare l’area adibita a deposito mediante la collocazione di verde alberato ad alto fusto (altezza 4ml all’impianti) composte di essenze locali, in ragione di un albero ogni 25mq.

Art. 35 - Zona D5/a - mista per attrezzature commerciali , terziarie e direzionali.

Queste zone sono destinate alla realizzazione d'insediamenti di tipo terziario , direzionale e commerciale, e d'attrezzature d'interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

In tutte le aree indicate come zone D5-A sono ammesse i seguenti usi:

- Settore secondario: (03-o.p.)
- Residenza:(04-b)
- Attività direzionali e pubblica istruzione: (05)
- Attività commerciale – artigianali connessi con la residenza : (07)
- Ricettività: (08-a.b.c)
- Servizi sociali: (09-d.h.i.m.o.p.)
- Attività culturali: (13-a.d.e.)

Non sono ammessi i seguenti usi: (01-02--06-10-11-12-14.15)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Sono consentiti gli spazi a magazzino per le attrezzature commerciali e una quota di residenziale ,in misura non superiore al 10% delle superficie ammessa per le destinazioni indicate.

Parametri urbanistici:

- S.l.p = mq/mq 0,8 (i.f)
- Rapporto di copertura= 50%
- h. max = m.10,50

(per determinare l'altezza massima dell'edificio si adotta come quota 0,00 di riferimento il tracciato stradale prospiciente, nel caso specifico via Dei Caduti)

- Piani fuori terra = n° 3 (da via Dei Caduti)
- Rapporto di impermeabilità.= 85%.
- Modalità di attuazione = P.A

In presenza di manufatti edilizi esistenti, alla data di adozione della variante semplificata è fatto d'obbligo il loro recupero, nel rispetto dei valori dimensionali esistenti.

E' consentito in attuazione del recupero edilizio la modifica dell'altezza interna dei singoli piani , fino ad un massimo di m. 3,50; mantenendo obbligatoriamente il limite di tre piani fuori terra.

In attuazione ai parametri urbanistici di zona è consentito, in caso di recupero dei manufatti edilizi esistenti, di attuare la saturazione dell'indice di zona, mediante la formazione di una nuova edificazione dimensionata in rispetto ai parametri urbanistici descritti.

Il P.A. dovrà individuare:

- **le aree da destinarsi alla costruzione relative alle destinazioni di carattere , terziario, commerciale,direzionale,e attrezzature pubbliche.**
- **Viabilità interna**
- **Rapporto spazi aperti e edificato**
- **Aree a parcheggio**
- **Il P.A. dovrà prevedere il soddisfacimento totale degli standard urbanistici , nella misura minima di legge.**

Gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di P.A ed alla stipula di relativa convenzione

Una quota di parcheggi potrà essere realizzata all' interno dei volumi terziario e direzionale, purché tali superfici non siano asservite all' uso pubblico.

“in fase di predisposizione e attuazione di P.A e consentito individuare preventivamente un'area avente funzioni specifiche di deposito non coperto, a servizio dell'attività, in rispetto delle distanze e distacchi come indicato nel D.M 1444/1968.

E obbligo nel caso di formazione di un deposito merce e stoccaggio , predisporre a confine con aree limitrofe aventi destinazione urbanistica diverse dalla zona D5-A , delle fasce di rispetto aventi larghezza minima di mt. 5, capaci di schermare l'area adibita a deposito mediante la collocazione di verde alberato ad alto fusto (altezza 4ml all'impianti) composte di essenze locali, in ragione di un albero ogni 25mq.

Art. 36 - Zona D6 – di completamento e/o di sostituzione

In queste zone sono ammesse le nuove costruzioni e/o sostituzioni di impianti produttivi ,

In tutte le aree indicate come zone **D6** sono ammesse i seguenti usi:

Settore secondario: (03)

Attività direzionali e pubblica istruzione: (05-g.h.k.l.m)

Attività commerciali: (07°-a.r.t)

Istruzione superiore (10-a)

Mobilità e urbanizzazione primaria :(15-a.b.c.d)

Non sono ammessi i seguenti usi: (01-02-04-06-08-09-11-12-13-14)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Parametri urbanistici

- R.c = 0,70 mq/mq (i.t)
- Hmax = 10.00 mt
- Rapporto d'impermeabilizzazione territoriale 85%
- Distacchi e distanze come D.M. 1444/68

Art. 37 - Zone E - insediamenti produttivi a destinazione agricola ed insediamenti rurali - Zone verdi.

Generalità

Il P.R.G. al fine di tutelare e incentivare l'uso agricolo del suolo, ritenendolo tale attività elemento fondamentale per la tutela dell'ambiente per lo sviluppo economico del territorio, individua:

- a) le zone elettivamente destinate ad attività agricola;
- b) le eventuali destinazioni d'uso compatibili con l'attività agricola: considerata come principale;
- c) le tipologie e le destinazioni d'uso giudicate incompatibili con l'attività agricola e le eventuali prescrizioni relative a edifici ed aree comprendenti tali destinazioni;
- d) le possibilità e le modalità d'intervento, anche edificatorio;
- e) la possibilità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente disciplinandole con apposite norme.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione a variazioni della normativa urbanistica.

E' consentito il recupero ai fini residenziale degli edifici esistenti, dei quali si dimostri la dismissione dell'attività agricola da almeno cinque anni.

Il recupero al fine abitative degli immobili nei quali è dimessa l'attività agricola è subordinato all'approvazione di Piano di Recupero, il quale deve garantire che gli interventi siano attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Per gli immobili a carattere residenziale esistenti è consentito un'incremento una tantum del 10% della s.l.p. esistente, per un'altezza massima che non superi il colmo della copertura preesistente, nel rispetto delle distanze, come prescritto del D.M 1444/1968.

Dal computo della s.l.p. sono da escludere:

vano ascensore

vano scala, quando serve più di due unità abitative

pertinenze architettoniche; porticati – verande – bovindo, fino ad una percentuale del 10% della superficie coperta esistente.

Le pertinenze in aggiunta sono da ssoggettare al pagamento degli oneri.

Le mulattiere ed i percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto e sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le recinzioni sono ammesse nelle sole zone E1, purché non in contrasto con esigenze di carattere ambientale ed a salvaguardia dei tipi insediativi caratteristici delle varie zone del

territorio comunale; devono essere realizzate con soli paletti e traversi di legno, senza reti in metallo o plastica e/o in muratura, e col solo dado di fondazione, oppure con siepi e relativamente alla sola area di stretta pertinenza del fabbricato (max 2000m²).

Eventuali cancellate o ingressi al fondo dovranno avere le identiche caratteristiche prescritte per le recinzioni

In tutte le altre zone è fatto divieto d'ogni recinzione, di qualunque tipo e materiale, con esclusione delle recinzioni provvisorie destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica; tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali.

Per gli interventi sugli edifici rurali esistenti valgono le seguenti norme:

Per le parti esterne:

- Mantenimento e ripristino dei manti di copertura in coppi (o tegole-coppo);
 - Per le aperture saranno privilegiate dimensioni e tipologie caratteristiche dell'architettura rurale spontanea, da realizzarsi con le tecnologie originali;
 - Serramenti in legname massiccio tonalizzato scuro;
 - Eventuali murature aggiuntive in pietrame locale con finiture da uniformare alle tecnologie originali (semplicemente sbizzato senza malta a vista, oppure con finitura a rasa-pietra);
- obbligo di conservazione delle opere di legno secondo le tecnologie originali;

Per gli interni:

- Ammessa la formazione di barriere isolanti interne con rivestimenti di legno o intonaco rustico;
- Obbligo del mantenimento dei solai lignei;
- Ammessi tavolati divisorii e la formazione di servizi igienici;

Art 38 – Zone E1 - destinata ad usi agricoli

In tutte le aree indicate come zone agricola E1 sono ammesse i seguenti usi:

Settore Primario: (01-b.c.d.e)

Settore primario specializzato:(02-d.e.)

Settore secondario: (03-b.c)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Settore Primario specializzato (02- b.c)

Settore secondario :

tutti gli usi del settore secondario ad eccezione degli usi (03-b.c)

Tutti gli usi dei settori: (04-05-06-07-09-10-11-12-14-15)

Tutti gli usi per attività Ricettive ad eccezione delle attività agrituristiche.

Tutti gli usi per attività culturali e di spettacolo ad eccezione dell'uso:(13-f.)

Tutti gli usi per sanità ed igiene, ad eccezione degli usi: (11-a.d)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Le predette opere , al fine di valorizzare e potenziare il patrimonio edilizio esistente, sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di volumi tecnici (legge 10/77 art. 9 - 1° comma lettera c-d-e) e solo , in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale, il Sindaco, accertata l'effettiva esigenza edificatoria del richiedente , potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni e per il contenimento dell'uso del territorio agricolo a fini edificatori..

b) in generale gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

c) reti e impianti tecnologici d' interesse pubblico

1 – Abitazione dell' imprenditore agricolo

- indice di volumetria 0,03 mc/ mq
- altezza massima delle costruzioni mt 7,50
- distanza dai confini mt 5,00
- distanze dalle strade mt 10,00

Distanza tra edifici:

- 10,00 m da edifici residenziali
- 20,00 m da stalle, allevamenti ed altre strutture rurali

2 – Edifici destinati a stalle ed allevamenti , alla lavorazione di prodotti agricoli e al ricovero di mezzi propri

- indice di volumetria 0,1 mc/mq

- rapporto di copertura < 10% dell' intera superficie aziendale
- altezza massima mt. 7,50
- distanza dai confini mt 10,00
- distanza dal ciglio stradale mt 20,00

Maggiori distanze rispetto a quelle indicate nei commi precedenti potranno essere imposte dal Sindaco sentito l'Ufficiale Sanitario, la Commissione Edilizia e la Commissione per l'Agricoltura, se costituita, e avendo riguardo per le condizioni oggettive della localizzazione, dell'orientamento, dei venti dominanti, della situazione geomorfologica.

Distanza tra gli edifici

20,00 m dal fabbricato di residenza dell' imprenditore agricolo

15 m da edifici con analoga destinazione

70 m dai fabbricati residenziali e da zone omogenee

150 m dai fabbricati residenziali per allevamenti di tipo aziendale

Sono considerati allevamenti a carattere aziendale:

allevamenti con oltre 25 vacche da latte ed uguale numero di giovane bestiame in allevamento

allevamento con oltre 150 tra ovini e caprini

allevamento con oltre 25 cavalli

allevamento con oltre 6 suini

Al fine della verifica, si allega i seguenti rapporti:

ovini caprini 6 : 1

cavalli 1 : 1+

suini 3 : 1

3 – Edifici rurali esistenti e loro complessi al servizio d'aziende agricole

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ampliamento nel rispetto degli indici volumetrici precedentemente indicati per le diverse destinazioni d'uso.

5 – Fabbricate accessori di servizio

Limitatamente alle zone E è ammessa la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio (fino ad un massimo di 100 mc) finalizzati al mantenimento del fondo.

La costruzione di fabbricati accessori è consentita su fondi che abbiano un estensione complessiva non inferiore a 0,5 ha.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori anche su fondi non contigui ma di proprietà del richiedente.

I fabbricati accessori dovranno rispettare i seguenti indici dimensionali:

- volumetria massima definita , 100 mc.

- Altezza massima , 2,50 m,all' intradosso del colmo
- Altezza minima , 1.60 m.
- L'altezza media ponderale deve essere inferiore a 2.10 m.

Caratteristiche tipologiche:

- struttura costruttiva in legno
- tetto a due falde (tipo capanna)
- copertura in tegole canadesi o simili
- rivestimento esterno in doghe di legno

E' consentita la costruzione alla base del fabbricato, di una muratura avente altezza non superiore a mt 0,50,rivestita in pietra locale , avente funzione isolante.

L'intervento è attuabile secondo i riferimenti descritti nel D.P.R n°380/2001, ed è onerosa.

Art 40. – Zona E2 - riserva orientata ad usi silvopastorali

Sono consentite attività agricole e pastorali regolate dagli usi e consuetudini locali.

Sono inoltre consentite le opere di conservazione del suolo, di ricostruzione dei pascoli e gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti con le modalità ed i limiti indicati per le zone E1.

In tutte le aree indicate come zone agricola E2 sono ammesse i seguenti usi:

Settore Primario: (01-b.c.d.e)

Settore primario specializzato:(02-d.e.f.)

Settore secondario: (03-b.c)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Settore Primario specializzato (02- b.c)

Settore secondario :

tutti gli usi del settore secondario ad eccezione degli usi (03-b.c)

Tutti gli usi dei settori: (04-05-06-07-09-10-11-12-14-15)

Tutti gli usi per attività Ricettive ad eccezione delle attività agrituristiche.

Tutti gli usi per attività culturali e di spettacolo ad eccezione dell'uso:(13-f.)

Tutti gli usi per sanità ed igiene, ad eccezione degli usi: (11-a.d)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Si applicano alle riserve orientate i seguenti divieti:

- a) costruire gallerie, aprire o coltivare cave o miniere;
- b) introdurre specie animali e vegetali non caratteristiche del territorio;
- e) allestire attendamenti o campeggi;
- e) raccogliere o manomettere rocce minerali, cristalli, fossili, ecc.

5 – Fabbricate accessori di servizio

Limitatamente alle zone E è ammessa la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio (fino ad un massimo di 100 mc) finalizzati al mantenimento del fondo.

La costruzione di fabbricati accessori è consentita su fondi che abbiano un'estensione complessiva non inferiore a 0,5 ha.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori anche su fondi non contigui ma di proprietà del richiedente.

I fabbricati accessori dovranno rispettare i seguenti indici dimensionali:

- volumetria massima definita , 100 mc.
- Altezza massima , 2,50 m, all' intradosso del colmo
- Altezza minima , 1.60 m.
- L'altezza media ponderale deve essere inferiore a 2.10 m.

Caratteristiche tipologiche:

- struttura costruttiva in legno
- tetto a due falde (tipo capanna)

- copertura in tegole canadesi o simili
- rivestimento esterno in doghe di legno

E' consentita la costruzione alla base del fabbricato, di una muratura avente altezza non superiore a mt 0,50, rivestita in pietra locale , avente funzione isolante.

L'intervento è attuabile secondo i riferimenti descritti nel D.P.R n°380/2001, ed è onerosa.

Art. 41 - Zona E3 - valorizzazione ambientale

Queste zone sono destinate esclusivamente alla conduzione agricola dei fondi con divieto d'ogni edificazione, in modo da creare una fascia di rispetto al centro abitativo.

In tutte le aree indicate come zone agricola E3 sono ammesse i seguenti usi:

Settore Primario: (01-b)

Settore secondario: (03-b.c)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Tutti gli usi dei settori: (02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12- 13 -14-15)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

I volumi preesistenti, possono essere oggetto d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia ai senza mutamenti di destinazione d' uso

Gli interventi sull' edificato presente , saranno ammessi solo a seguito della redazione di uno stato di consistenza dei fabbricati redatto da Tecnico abilitato , sotto forma di perizia giurata.

Le aree in oggetto sono comunque computabili nella superficie aziendale ai fini della edificazione in altre zone agricole.

Sono consentite le opere di conservazione del suolo, di ricostruzione dei pascoli e gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti con le modalità e i vincoli previsti per le zone E1.

Salvo quanto necessario per l'esercizio dell'attività consentita, ai applicano alle zone verdi di rispetto ambientale i seguenti divieti:

- a. di costruire opere edilizie e manufatti di qualsiasi genere, da cambiare destinazione d'uso agli edifici esistenti;
- b. di costruire gallerie e strade, di aprire o coltivare cave o miniere, di effettuare sbancamenti;
- c. asportare o danneggiare piante e fiori.

Art. 24 - Zona E4 – Parco fluviale attrezzato

Aree da sistemare a verde e attrezzare con impianti essenzialmente ad uso pubblico per fini di ricreazione e sportivo.

In tutte le aree indicate come zone agricola E4 sono ammesse i seguenti usi:

Settore Primario: (01-b.c.d.e)

Settore primario specializzato:(02-d.e.f.)

Settore secondario: (03-b.c)

Residenza (04-e)

Attività commerciali-artigianali connessi alla residenza:(07-g.h.i)

Servizi sociali: (09-d.e.f.g.s)

Sanità ed igiene: (11-a)

Attività sportive:(12-a.b)

Attività culturali: (13-f.g.h.i)

Mobilità e urbanizzazioni primarie : (15-a.b.c)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Tutti gli usi dei settori: (05-06-08-10-14)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Gli impianti possono essere fissi (campi sportivi, , campi per giochi, e servizi attinenti) ed impianti ricreazionali di superficie.

Sono consentite la formazione di infrastrutture atte a consentire utilizzo degli impianti (piste ciclabili, percorsi pedonali, parcheggi strade), e la formazione di volumi a scopi sociali e pubblici, e di sicurezza per volontariato e protezione civile mediante formazione di un Piano Particolareggiato.

Gli interventi sui fabbricati esistenti, e sui manufatti sono regolati con le modalità ed i limiti indicati per le zone E , E1 ed E2.

L'Amministrazione comunale dovrà formare un piano particolareggiato per la sistemazione paesistica viaria e per le attrezzature da inserire per la ricreazione, lo svago e lo sport

a) gli interventi conservativi, riqualificativi, di recupero, di miglioramento da operarsi nel territorio del Parco Fluviale Attrezzato.

b) i tipi di utilizzazione sociale del parco di carattere, ricreativo e sportivo;

c) le previsioni per l'acquisizione o il convenzionamento delle aree del Parco.

Il Piano sarà costituito da:

- analisi interdisciplinare delle caratteristiche del territorio

- un documento illustrativo delle scelte operate

- una o più rappresentazioni grafiche atte ad illustrare i valori tutelati e le scelte operate

una relazione finanziaria di massima.

Art 43 - Zone F - Zone per attrezzature e servizi di interesse comune.

Generalità

Le aree per attrezzature e servizi di interesse comune sono indicate dal PRG con contrassegni e simboli grafici di zona, secondo determinate classi d'uso.

Gli edifici, le attrezzature e gli spazi, riconducibili alle classi di cui ai successivi articoli 47, 48, 49, 50, sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

Per tali edifici gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione sostitutiva dei volumi preesistenti sono soggetti all'approvazione di un Piano esecutivo redatto nel rispetto degli indici stabiliti per le classi d'uso specifiche o analoghe.

Nei casi ove sia consentito l'intervento privato, sarà obbligatoria la presentazione di un piano esecutivo accompagnato da schema di convenzione da approvarsi dal Consiglio comunale, atto a definire nei dettagli la disposizione planimetrica ed altimetrica dei volumi e delle attrezzature, la loro destinazione e le modalità d'uso e di esercizio, la sistemazione complessiva delle aree. Fino alla formazione degli inerenti progetti esecutivi o piani, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto dei luoghi.

Gli edifici dovranno rispettare in ogni caso le norme di legge, specifiche per ogni singola categoria di attrezzatura.

Le aree computabili ai fini degli standard urbanistici sono quelle per le quali sono previste l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, l'Amministrazione comunale ne potrà individuare l'ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici, ovvero, ove trattasi di notevoli insediamenti, mediante apposita Variante di PRG.

Art. 44 - Zona F1 - Istruzione

È costituita dalle aree già occupate da edifici scolastici di ogni ordine e grado, o quelle destinate al completamento delle attrezzature scolastiche occorrenti, con annessi refettori, uffici, direzione, biblioteche, aree verdi di pertinenza.

In tutte le aree indicate come zone F1 sono ammesse i seguenti usi:

Servizi sociali :(09-a.

Istruzione superiore (10-a)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Tutti gli usi dei settori: (01-02-03-04-05-06)

Con eccezione: (07-08-11-15-) (per locali addetti alla custodia entro il limite di mq 100 di SIp)
(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

In dette aree sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto che l'intervento urbanistico preventivo su richiesta del Sindaco in conformità ad analogo parere della Commissione edilizia.

In ogni caso l'intervento edilizio deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere fatto nel rispetto delle norme stabilite dal Decreto Ministeriale del 18.12.1975.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

If = mq/mq non vincolato

Rc = non vincolato

Hmax = non vincolato

Dc = non vincolato

De = non vincolato

Ds = non vincolato

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto , la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ad inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato , e' all'eliminazione di impatto ambientale.

Art. 45 - Zona F2 - attrezzature d'interesse comune

Le zone destinate ad attrezzature d'interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, amministrative, culturali, sanitarie, assistenziali e ricreative, nonché le aree destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento delle attrezzature per le attività del culto religioso e per le attività ricreative connesse.

In tutte le aree indicate come zone F2 sono ammessi i seguenti usi:

Servizi sociali :(09-d.e.f.g.h.i.j.k.l.m.n.o.p.q)

Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari:

Sanità igiene (11-d) – (04-e)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Tutti gli usi dei settori: (01-02-03-05-06)

Con eccezione: (07-08-11-15-) (per locali addetti alla custodia entro il limite di mq 100 di SIp) (Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

In queste ultime zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto sia, in presenza d'espressa indicazione delle planimetrie di piano , l'intervento urbanistico preventivo.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

If = mq/mq non vincolato

Rc = non vincolato

Hmax = non vincolato

Dc = non vincolato

De = non vincolato

Ds = non vincolato

La conformazione architettonica e tipologica degli edifici di culto di nuova costruzione verrà valutata e accolta dalla Commissione edilizia.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato , e' all'eliminazione di impatto ambientale.

Art. 46 - Zona F3 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport

Gli spazi attrezzati per il gioco e lo sport sono quelli che lo strumento urbanistico generale ha destinato alle attività sportive, ai giochi, agli svaghi collettivi.

Comprende sia gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (campi sportivi, palestre, piscine, campi per corse, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti all'impianto, sale di riunione, bar, sedi di società sportive), che gli impianti ricreazionali di superficie (ristori, alloggi di servizio, chioschi, impianti tecnologici).

In tutte le aree indicate come zone F3 sono ammessi i seguenti usi:

Attività sportive e ricreative (12)

Attività culturali (13-f.g.h.i.)

Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari:

Attività commerciali : (07- i)

Mobilità e urbanizzazione primarie (15-a.c – purché realizzati con pavimentazione drenante)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Tutti gli usi dei settori: (01-02-03-04-05-06-08-09-10-11-14)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

In tali zone è ammesso esclusivamente l'intervento urbanistico preventivo.

L'edificazione, se non è di proprietà comunale, dovrà avvenire previa stipula di convenzione tra la proprietà privata ed il Comune. Sempre mediante stipula di convenzione dovrà essere regolata la gestione privata per uso pubblico degli edifici ed attività realizzate.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

If = mq/mq non vincolato

Rc = non vincolato

Hmax = non vincolato

Dc = non vincolato

De = non vincolato

Ds = non vincolato

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto , la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ad inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato , e' all'eliminazione di impatto ambientale.

Nelle aree sopra descritte è consentita l'utilizzazione agricola delle stesse fino all'acquisizione da parte del Comune.

Art. 47 - Zona F4 - Zona per attrezzature d'interesse comune a carattere religioso

Per attrezzature d'interesse comune a carattere religioso s'intendono quelle definite dalla LR 09.05.1992 nr. 20.

In tutte le aree indicate come zone F4 sono ammessi i seguenti usi:

Servizi sociali (09-r)

Istruzione superiore (10-e)

Attività culturali (13-f.g.h.i.)

Spazi connessi alle attività religiose (esempio l'oratorio)

Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari:

Attività sportive e ricreative (12-a.)

Attività commerciali : (07- i)

Servizi sociali (09-d.e.f.g)

Non sono ammesse i seguenti usi:

Tutti gli usi dei settori: (01-02-03-04.a con l'eccezione dei locali per i ministri del culto.05-06-07-08-11-14-15)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

In queste zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto sia, in presenza d'espressa indicazione delle planimetrie di piano, l'intervento urbanistico preventivo.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

If = mq/mq non vincolato

Rc = non vincolato

Hmax = non vincolato

Dc = non vincolato

De = non vincolato

Ds = non vincolato

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto , la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ad inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato , e' all'eliminazione di impatto ambientale.

Art. 48 - Zona F5 - Spazi per parcheggi pubblici

Sono spazi destinati a soddisfare il fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi ad uso pubblico (art. 3 del DM 1444/1968).

Le aree a parcheggio indicate graficamente nelle tavole di PRG sono dimensionate in maniera da soddisfare i rapporti minimi prescritti dalla LR 51/1975; la dotazione minima di parcheggio è fissata in 3,0 mq, per abitante.

In corrispondenza delle aree previste dal PRG per parcheggio pubblico è possibile la realizzazione d'autorimesse nel sottosuolo purché, nel caso d'intervento privato questo sia regolato da una convenzione che preveda la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale del parcheggio di superficie.

Questi standard di piano possono essere monetizzati se non compresi nel comparto soggetto a Piano Attutivo.

Debbono in ogni modo esser realizzati i parcheggi di quartiere previste per i Piani di lottizzazione residenziale nella misura di 3 mq/abitante.

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

Art. 49 - Zona F6 – zona a vincolo paleontologico

Tale zona è sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge 1 giugno 1939 n. 1089 ai sensi del decreto del Ministero della Pubblica Istruzione in data 12 febbraio 1974

Art. 50 - Zona F7 – zona per impianti tecnologici.

Tale zona è destinata ad accogliere impianti tecnologici a livello urbano quali:
impianti per la produzione e distribuzione energia elettrica,
del gas ,di teleriscaldamento,di telefonia e di trasmissioni dati, di fognatura,di raccolta
e di trattamento locale di rifiuti liquidi e solidi, la pubblica illuminazione e
l'antincendio.

In tutte le aree indicate come zone F7 inoltre sono ammessi i seguenti usi:

Attività direzionali (05-m)

Servizi sociali (09-g)

Inoltre sono ammesse: auto-rimesse,nonche abitazioni di servizio fino ad un massimo di
95mq di S.l.p

Non sono ammesse i seguenti usi:

Tutti gli usi dei settori: (01-02-03-04-06-07-08-10-11-12-13-14-15)

(Quanto qui riportato e da riferirsi per maggior dettaglio all' allegato "Destinazione d'uso e standard").

Per gli insediamenti esistenti alla data d' adozione del P.R.G, aventi destinazioni d' uso non compatibili con le sopradette destinazioni, saranno consentiti esclusivamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatte salve quelle di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione finalizzate all' armonizzazione con le previsioni dei P.R.G.

Art. 51 - Zone R - Zone di rispetto.

Generalita'

Sono zone di proprietà pubblica o privata di rispetto ambientale e territoriale. Sono zone non computabili come standard urbanistici e per i quali non è ammessa l'edificazione, così come specificato per le singole zone.

È ammesso in ogni caso computare l'area ai fini edificatori quando la zona di rispetto si sovrappone ad altre zone omogenee, trasferendo il volume su aree limitrofe che ammettono l'edificazione.

Per gli edifici esistenti in tali zone, alla data d'adozione della presente variante al PRG, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione e adeguamenti igienici e tecnologici, senza incrementi di superfici e/o volumi.

Art. 52 - Zona R1 - Fascia di rispetto fluviale

Sono fasce poste immediatamente a ridosso dell'alveo di fiumi, canali e torrenti a regime continuo, delle sorgenti attive, dei pozzi e dei punti di prelievo dell'acquedotto e sono individuate con apposito segno grafico.

In tali zone sono vietate nuove costruzioni e la realizzazione di qualunque manufatto, salvo quelle opere edilizie preordinate all'esercizio dell'agricoltura.

Esse possono essere utilizzate per gli usi connessi all'impiego del tempo libero da parte della popolazione e per attrezzature tecnologiche pubbliche che richiedono la vicinanza e la fruizione del corso d'acqua.

In base all'art 39 della LR 51/1975 per i fiumi e i canali compresi nelle Comunità montane, le disposizioni esposte nei precedenti commi valgono per le superfici poste entro una fascia fluviale di 50 mt.

In base all'art. 42 della LR 51/1975 vi possono essere realizzate:

- opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio pubblico o al patrimonio dello Stato e degli enti locali;
- opere attinenti alla sistemazione idrogeologica dei terreni, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, previa autorizzazione del Presidente della Comunità montana, che verifica la compatibilità delle stesse con la tutela dei valori ambientali.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenza, iscritti negli elenchi di cui all'art 1 del T.U 1775/1933, sono vietate le attività indicate dall'art. 96 del R.D 523/194.

Art. 53 - Zona R2 - Fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamento di carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

In tali aree è vietata ogni nuova edificazione e sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

È consentita a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di servizio e di rifornimento per autoveicoli.

È consentita la realizzazione di recinzioni, per le quali potranno essere imposti arretramenti e prescrizioni particolari in relazione alle specifiche esigenze del traffico, con obbligo di sottoscrizione di dichiarazione di non indennizzabilità in caso d'esproprio per le strade il cui tracciato deve essere adeguato in base alle previsioni del PRG.

Le zone di rispetto stradale hanno valore d'arretramento e pertanto la loro superficie è da computare ai fini del calcolo volumetrico.

Art. 54 - Zona R3 - Fascia di rispetto d'elettrodotto

Le caratteristiche delle zone di rispetto delle linee elettriche sono quelle previste all'art. 5 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992.

Nelle aree sottoposte a vincolo d'elettrodotto, l'edificabilità è subordinata al rispetto delle vigenti leggi in materia d'elettrodotti; con riferimento al suddetto DPCM/1992 i fabbricati che comportino tempi di permanenza prolungati devono osservare le seguenti distanze minime dai conduttori:

per le linee a 132 KV = 10,00 mt

per le linee a 220 KV = 18,00 mt

per le linee a 380 KV = 28,00 mt.

Art. 55 - Zona R4 - rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale sono aree circostanti il cimitero individuate con apposito segno di perimetrazione.

L'area perimetrata di rispetto è totalmente in edificabile ai sensi degli artt. 337-343 del Testo unico delle Leggi sanitarie 27.07.1934 nr 1265,

della L. 17.10.1957 nr 938, del Regolamento di polizia mortuaria approvato con Regio Decreto il 21.12.1942 nr 1880.

In tali aree, oltre alle infrastrutture viarie, agli spazi a verde pubblico con opportuna piantumazione con essenze sempreverdi, ai parcheggi ad uso pubblico in superficie, è consentita esclusivamente, con concessione temporanea, l'installazione di piccoli chioschi provvisori per la vendita d'articoli connessi con onoranze funebri.

Gli edifici esistenti e ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale sono vincolati allo stato di fatto, con possibilità d'interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione previa sottoscrizione di vincolo di non indennizzabilità trascritto a favore del Comune.

Art. 56 - Zona R5 - rispetto idrogeologico

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico sono vietate, di norma, le nuove costruzioni e le opere d'urbanizzazione su:

- a. tutte le aree di boschi d'alto fusto o di rimboschimento;
- b. tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe, o d'alluvione, o in ogni caso che presentino caratteri geomorfologici che la rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Secondo l'art. 42 della LR 51/1975, nelle aree di cui alle precedenti lettere a. e b. possono essere realizzate:

- opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato e degli Enti locali;
- opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione d'acqua o ad impianti di depurazione; compatibilmente alla tutela dei valori ambientali.

Sono inoltre consentite, previa soluzione dei problemi idrogeologici da attuarsi sulla scorta di studi-progetto redatti da tecnici abilitati, l'apertura di strada al servizio d'attività agro-silvo-pastorali; tali strade dovranno comunque essere chiuse al traffico ordinario e di dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio

Fattibilità geologica delle azioni di piani.

Art. 56/bis - Zona R5 - rispetto idrogeologico

Gl'interventi previsti dal Piano Regolatore dovranno essere conforma a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella Legge Regionale n° 41/97 nell'aggiornamento delle relazioni geologiche ed individuate cartograficamente nella Carta delle Fattibilità Geologica.

Art. 57 - Zona R6 - Fascia di protezione di sorgenti e serbatoi acquedotti comunali

Sono le aree immediatamente a ridosso delle sorgenti, dei pozzi, dei punti di prelievo e dei serbatoi d'accumulo dell'acquedotto.

Le fasce di protezione previste dal DPR nr. 236 del 24.05.88 sono le seguenti:

- mt 10,00 per la fascia di tutela assoluta delle opere di presa con le caratteristiche ed i vincoli di cui all'art. 5;
- non inferiore a mt 200 per la zona di rispetto delle opere di presa con le caratteristiche ed i vincoli di cui all'art. 6;
- zona di protezione da definire in base alla destinazione del territorio interessato, di cui all'art. 7.

La zona di rispetto individuata dal presente strumento urbanistico si estende per 30 mt a partire dai limiti delle attrezzature e impianti sopra indicati. In tali zone sono vietate nuove costruzioni e la realizzazione di qualunque manufatto, con esclusione d'eventuali opere di difesa idraulica eseguite su indicazione e/o sotto il controllo degli Enti e degli Organi tecnici competenti.

Le costruzioni esistenti all'interno di dette aree di protezione sono destinate alla graduale demolizione e su di esse saranno possibili solo opere di manutenzione ordinaria.

È vietato il deposito di materiali nonché ogni rilevante alterazione dello stato dei luoghi, compreso il taglio della vegetazione arborea ed ogni attività agricola che possa inquinare, come pascolo di bestiame e concimazione dei terreni.

Le fasce di protezione delle risorse idriche dovranno essere riportate in cartografi con la distanze fissate nel D.P.R n 236/88.

Le zone di tutela assoluta previste dall'art. n° 21 , comma 2, del decreto legislativo 11 maggio 1999 n° 152, come identificato, dall'art 5, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 358, aventi un estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e alle relative infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto, valgono le prescrizioni di cui all'art.21 comma 3, del d.lgs 152/99, come modificato dall'art 5, comma5 del d.lgs 258/00.

L'attuazione degli'interventi o delle attività elencate all'art 5 comma 5 del d.lgs258/00 (tra le quali in particolare,interventi di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione,fognatura, opere viarie ferroviarie in genere, infrastrutture di servizio) dove seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento"Directive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art 21 comma 6 del d.lgs 152/99 e successive modificazioni)" approvato con d.g.r 10 aprile 2000 n° 7/12693, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n° 17 del 22 aprile 2003.

Si ribadisce inoltre che l'estensione della fascia di rispetto dei punti di captazione idropotabile non può essere inferiore a duecentometri.

Art. 58 - Fascia di pertinenza

Sono le aree immediatamente a ridosso agli impianti di smaltimento di rifiuti, stazioni ecologiche, acque reflue, depuratori.

Le fasce di protezione previste dal P.R.G e di mt. 5,00, tale fascia di pertinenza deve essere opportunamente piantumate.

Art. 59 - Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le parti di territorio destinate alla viabilità esistente ed a quella prevista dal PRG.

I tracciati e le tipologie delle principali sedi stradali esistenti, esistenti da modificare o in progetto, sono indicati dal PRG secondo la classificazione e le relative caratteristiche indicate nella tavola delle sezioni stradali tipo.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie, e gli allineamenti di previsione indicati sulle tavole del PRG hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciate, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale. Pertanto in sede di progettazione esecutiva potranno subire ritocchi tecnici di leggera entità, senza che ciò costituisca variante di PRG.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna nelle zone residenziali, industriali d'espansione o di ristrutturazione è rinviata ai Piani particolareggiati e ai Piani di lottizzazione, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

Nelle aree destinate alla viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, cartelli indicatori ecc., possono essere realizzati spazi verdi d'arredo stradale e canalizzazioni d'infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti); queste aree sono soggette al vincolo d'inedificabilità assoluta.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico è consentita soltanto l'apertura di strade al servizio d'attività agro-silvo-pastorali; tali strade dovranno comunque essere chiuse al traffico.

L'esecuzione di nuovi tracciati deve essere subordinata:

- a. indagine conoscitiva idrogeologica
- b. tutela della morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, avendo sempre cura di consolidare le aree di pertinenza con opportuni inerbamenti o con piantagioni.

Devono sempre essere eseguiti i muri di sostegno delle terre (in pietra naturale e con altezze non superiori a mt 2,50) e deve sempre essere rigorosamente assicurato lo smaltimento delle acque. La larghezza non deve mai superare i limiti sufficienti per il transito dei mezzi di servizio e, in ogni caso, i mt 3,00. La pavimentazione deve essere in terra battuta, limitando i getti di calcestruzzo alle cunette di scolo delle acque ed alle opere relative.

Fatte salve le prescrizioni contenute nel DL 30.04.1992 nr 285 *Nuovo codice della strada* e successive modifiche ed integrazioni, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o d'insediamenti e non aperte al pubblico transito), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt 7,00;
- mt 7,50 per lato , per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Il Regolamento edilizio può ammettere larghezze inferiori nel caso di creazione di portici con servitù di pubblico passaggio. 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. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di PP o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nello studio di nuovi Piani di lottizzazione o di Piani particolareggiati potranno essere imposte dal Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, maggiori larghezze e la formazione di marciapiedi laterali.

art. 60 - Attrezzature ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

In conformità ai contenuti della LR 52/1982, i fabbricati delle cabine secondarie (nuovi o esistenti) non sono sottoposti ai limiti volumetrici delle zone omogenee su cui sorgono (o sorgeranno) e non sono assoggettati ai vincoli di distanza dai confini; secondo tale principio viene conferita all'Ente nazionale per l'energia elettrica la possibilità di eseguire quelle edificazioni necessarie all'espletamento delle sue funzioni sull'intero territorio comunale. In tutte le zone verdi potrà essere consentita eccezionalmente la costruzione di cabine elettriche fuori terra sempre nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche della zona.

In quanto opere di utilità pubblica, è possibile l'edificazione di cabine di trasformazione e distribuzione di energia elettrica e di sostegni dei servizi a filo nelle fasce di rispetto stradale. Si ritiene che sia utile includere nelle clausole delle Concessioni edilizie relative ai PL convenzionati previsti dalla Variante Generale, l'obbligo di predisporre le canalizzazioni per le condutture elettriche, previa accordi con gli uffici di zona dell'Ente nazionale per l'energia elettrica.

I sostegni delle linee elettriche non sono riconducibili alla nozione di *costruzione*; ciò comporta la loro esclusione dalla disciplina urbanistica e in tal modo si evita qualsiasi interpretazione a riguardo delle opere soggette a Concessione edilizia.

Art. 61 – Installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

In conformità ai contenuti dell D.G.R n 7351 del 11.12.01

Art. 62 - Finalità delle Norme tecniche di attuazione del PRG

Le presenti NTA integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole di azionamento e viabilità del PRG, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 24 della LR 51/1975.

Art. 63 - Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione consiliare di adozione del PRG e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, le misure di salvaguardia di cui alla L. 03.11.1952 nr 1902 e successive modificazioni e integrazioni, sono obbligatorie.

Tali misure di salvaguardia hanno comunque efficacia non oltre il termine di cinque anni dalla data di adozione con delibera consiliare del PRG.

Art. 64 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento urbanistico preventivo e in ogni progetto di intervento edilizio diretto.

Per la modificazione della destinazione d'uso di edifici o di porzioni dei medesimi, nonché dei singoli locali, anche se non è necessaria alcun'opera edilizia, è obbligatoria la richiesta di concessione.

Nel caso che la nuova destinazione d'uso sia ritenuta compatibile con le previsioni del PRG, verrà rilasciata la relativa Concessione edilizia, a fronte della quale il richiedente dovrà corrispondere, se ed in quanto dovuto, il contributo previsto dalle vigenti leggi.

Nel caso che la modificazione della destinazione d'uso non comporti l'esecuzione di alcun'opera edilizia, il contributo sarà commisurato all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; diversamente il contributo sarà commisurato, oltre che agli oneri di urbanizzazione, anche al costo di costruzione.

In generale, in caso di modifica o modificazione della destinazione d'uso, è necessario provvedere all'integrazione delle aree standard nei limiti previsti dalla legge.

Art 65 – Utilizzo dei sottotetti abitabili degli edifici ricadenti in zone residenziali.

- E' consentito nei fabbricati in tutto o in parte residenziali, asserviti da urbanizzazioni primarie (L.R. n 15 esucc) l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti , purché presentino caratteristiche di abitabilità congruenti con quelle previste dal R.e.Comunale.

E' consentito la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché sussista la seguente condizione:

le modifiche indicate si mantengano nei limiti di altezza massima previsti per la zona

I sottotetti che s'intendono trasformare in alloggio ricorrendo alle disposizioni della L.R. n 15/96 dovranno rispettare la relativa circolare applicativa n 1/97 approvata con Delibera della G.R. n 6/23987 del 13.01.1997 , nonché la circolare 6 dicembre 1999 n 60, e il Regolamento Locale di Igiene.

Art. 66 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici preesistenti interessati da ricostruzioni, ampliamenti o sopralzi devono adeguarsi alle presenti NTA per le parti non rispondenti alle medesime.

Nel caso di distruzione accidentale (incendio, alluvione, smottamenti, ecc.) di un fabbricato compreso nelle zone residenziali, produttive ed agricole, è consentita la ricostruzione del fabbricato medesimo, nel rispetto della superficie coperta dell'altezza e della volumetria preesistenti.

Art. 67 - Regolamento edilizio

All'atto dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia del PRG, le norme del Regolamento edilizio vigente saranno subordinate alle presenti NTA, restando efficaci soltanto quelle disposizioni che le integrano per quanto non in contrasto, e cioè fino all'approvazione del nuovo Regolamento edilizio.

Art. 68 - Zone sottoposte a tutela ambientale ai sensi della L. 431/1985

In base ai contenuti della (D.L n 490) , sul territorio comunale di Cene vengono individuate le varie tipologie di aree da sottoporre a tutela ambientale:

Per quanto riguarda le rive dei fiumi, i boschi di alto fusto, le zone di interesse archeologico, l'edificazione è regolata secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale ma è condizionata dalla preventiva acquisizione dell'autorizzazione , L.R n 18/97. In questo caso per il rilascio della Concessione edilizia deve essere richiesta l'autorizzazione della Regione o del Comune, la quale valuterà la compatibilità dell'intervento in relazione al contenuto del vincolo ambientale, in analogia con quanto avviene per tutte le zone vincolate ai sensi della L.R n 18/97.