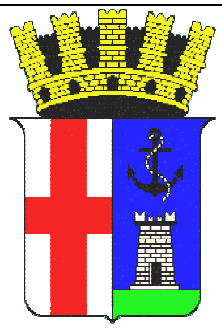
Il Progettista Il Sindaco Il Segretario Comunale

Approvato con DGR N° 43483 del 16/10/84



città di ERBA

PROVINCIA DI COMO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
del prof. dott. Ing. Guido Colombo
Dott. Arch. Giuseppe Ragona
20122 MILANO – Via Orti, 3 – Tel.02/541731

PIANO REGOLATORE GENERALE1984	**U - 159**	17-12-79 07-02-80 18-03-82 21-11-84
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		

INDICE

Elenco delle abbreviazioni usate nel testo pag. 2

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - PARAMETRI CHE DEFINISCONO GLI INTERVENTI

Art. 1 - Parametri urbanistici ed edilizi pag. 4
Art. 2 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi pag. 4
Art. 3 - Parametri urbanistici pag. 4
Art. 4 - Parametri edilizi pag. 6
Art. 5 - Parametri edilizi nei casi di ricostruzione pag. 11
Art. 6 - Applicazione dei parametri di edificazione pag. 12
Art. 6bis - Impegnativa volumetrica pag. 12

TITOLO II - CONDIZIONI DI ATTUABILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 7 - Osservanza della disciplina urbanistica pag. 13
Art. 8 - Condizioni di edificabilità delle aree pag. 13
Art. 9 - Altezza massima degli edifici pag. 14
Art. 10 - Allineamento degli edifici pag. 15
Art. 11 - Arretramento normale dell'edificazione e dei manufatti pag. 15
Art. 12 - Arretramento eccezionale degli edifici pag. 17
Art. 13- Arretramento dal filo stradale degli esercizi commerciali e artigianali pag. 18
Art. 14 - Distacchi da altri edifici o manufatti pag. 18
Art. 15 - Regolamentarità dei cortili pag. 19
Art. 16 - Modinatura degli edifici pag. 20

TITOLO III - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 17 - Programmazione degli interventi – ANNULLATO pag. 21
Art. 18 - Programmi pluriennali di attuazione (ppa) – ANNULLATO pag. 21
Art. 19 - Elaborati del programma poliennale di attuazione (ppa) –ANNULLATO pag. 21
Art. 20 - Piano operativo o tavola operativa pag. 21
Art. 21 - Attuazione del PRG pag. 21
Art. 22 - Attuazione con Piani attuativi (PA) o indiretta pag. 22
Art. 23 - Piani attuativi pag. 22
Art. 24 - Disciplina delle convenzioni nell'attuazione con PA – ANNULLATO pag. 23
Art. 25 – Piani di ristrutturazione urbanistica (PRU) - ANNULLATO pag. 23

Art. 26 - Attuazione diretta con singola CONC. pag. 23
Art. 27 - Interventi in zone soggette a procedure particolari pag. 24
Art. 28 - Autorizzazione degli interventi edilizi diretti d'iniziativa privata pag. 25
Art. 29 - Attuazione degli interventi pubblici o privati su aree pubbliche pag. 25
Art. 30 - Attuazione degli interventi urbanizzativi pag. 25

PARTE SECONDA – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

TITOLO I - TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

Art. 31 - Misure generali di protezione pag. 27
Art. 32 - Tutela dei valori storico-ambientali pag. 27
Art. 33 - Centri storici e nuclei di antica formazione pag. 28
Art. 34 - Modalità d'intervento nelle zone A pag. 29
Art. 35 - Opere in immobili vincolati e di interesse storico-artistico-ambientale pag. 32
Art. 36 - Sequenza d'interesse ambientale pag. 32
Art. 37 - Tutela e potenziamento del verde pag. 33
Art. 38 - Salvaguardia ecologica ed ambientale pag. 34
Art. 39 – Punti panoramici e linee visuali pag. 35
Art. 40 - Edificazione dei terreni in pendio pag. 35

Titolo II - URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 41 - Rispetto degli standard urbanistici negli interventi con PL pag. 36
Art. 42 - Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione dei PL pag. 36
Art. 43 - Viabilità privata di lottizzazione pag. 37
Art. 44 - Caratteristiche delle strade private pag. 37
Art. 45 - Accessi carrabili ai lotti pag. 38
Art. 46 - Allacciamento ai servizi canalizzati pag. 39
Art. 47 - Dotazione di parcheggi e di verde nei PL pag. 39

TITOLO III - EDIFICAZIONE DIRETTA DELLE AREE (CON SINGOLA CONC.)

Art. 48 - Uso edilizio del terreno pag. 41
Art. 49 - Dotazione di verde attrezzato primario privato nel caso di attuazione diretta pag. 41
Art. 50 - Dotazione di parcheggi privati nel caso di attuazione diretta pag. 43
Art. 51 - Fabbricati accessori - cabine elettriche di trasformazione pag. 45
Art. 52 - Opere di recinzione e di sostegno pag. 46

PARTE TERZA – PREVISIONI E VINCOLI DEL PRG

TITOLO I - AZZONAMENTO GENERALE

Art. 53 - Elementi costitutivi del PRG pag. 48
Art. 54 - Articolazione delle previsioni e dei vincoli di PRG pag. 48
Art. 55 - Azzonamento del territorio pag. 52
Art. 56 - Destinazioni d'uso del suolo pag. 53
Art. 57 - Zone A - Residenziali dei Centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale pag. 56
Art. 58 - Zone B - residenziali sature e/o di completamento pag. 59
Art. 59 - Zone C - residenziali di nuovo insediamento pag. 60
Art. 59bis - Zone T - residenziale turistica di Valle Bova - ANNULLATO pag. 61
Art. 60 - Zone D - Industriali, artigianali e commerciali pag. 61
Art. 61 - Zone D5 - Cave ed annessi pag. 63
Art. 62 - Zone D6 - Direzionali pag. 64
Art. 63 - Zone E rurali pag. 65
Art. 64 - Zone R - di rispetto pag. 68
Art. 65 - Zone S - Aree di uso pubblico per attrezzature, servizi ed impianti di interesse settoriale ed urbano pag. 71
Art. 66 - Zone F - Aree per attrezzature, servizi ed impianti sovraccomunali pag. 74
Art. 67 - V - Zone per la viabilità - Piano del traffico pag. 75
Art. 68 - Aree di parcheggio pag. 77

TITOLO II - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 69 - Classificazione urbanistica degli esercizi pag. 78
Art. 70 - Definizioni concernenti gli esercizi pag. 78
Art. 71 - Direttive di politica commerciale pag. 79
Art. 72 - Dimensioni degli esercizi singoli - fronte vetrine pag. 80
Art. 73 - Localizzazione degli esercizi pag. 80
Art. 74 - Dotazione degli esercizi commerciali pag. 81
Art. 75 - Destinabilità commerciale degli edifici pag. 82
Art. 76 - Esercizi commerciali esistenti pag. 82
Art. 77 - Nuovi esercizi commerciali pag. 83
Art. 78 - Dotazioni speciali per le grandi strutture commerciali pag. 83

PARTE QUARTA – NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 79 - Salvaguardia del PRG pag. 85
Art. 80 - Edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona pag. 85
Art. 81 - Edifici abusivi - ANNULLATO pag. 85
Art. 82 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia vigente pag. 86
Art. 83 - Interventi eccezionali sugli edifici esistenti - ANNULLATO pag. 86
Art. 83 bis – Una Tantum pag. 86

VARIANTE PRG ZONE "D" PRODUTTIVE

NORME TECNICHE

Art. 84 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica pag. 89
Art. 85 - Dotazione parcheggi primari per attività lavorative pag. 90
Art. 86 - Accessori nelle zone produttive "D" pag. 90
Art. 87 - (Svpr) Superfici verde permeabile nelle zone "D" pag. 90
Art. 88 - Fascia di rispetto ferroviario: F.N.M. pag. 90
Art. 89 - Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione: 380-220-130 kw pag. 91
Art. 90 - Norma transitoria zone produttive pag. 91
Art. 91 - Normativa riguardante le nuove strade da realizzarsi nelle zone produttive "D" pag. 92
Art. 92 - S/Zone D: Standards specifici delle zone "D" pag. 92

PRESCRIZIONI TECNICHE SPECIFICHE DEI PA ZONE "D"

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE E DIREZIONALE

PA 1A - 1B - 1C pag. 93

PIANO ATTUATIVO ARTIGIANALE

PA 2 pag. 96

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE

PA 3 pag. 99

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

PA 4A - 4B - 4C pag. 102

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE
PA 5 pag. 105

PIANO ATTUATIVO DELLE STRUTTURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE COLLETTIVO
PA 6A – 6B pag. 108

PIANO ATTUATIVO DELLE INFRASTRUTTURE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DELLE STRUTTURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE COLLETTIVO
PA 7 pag. 110

PIANO ATTUATIVO DEL NUOVO CENTRO DI SERVIZI PER L'INDUSTRIA E DELLA NUOVA STAZIONE FNM DELLA ZONA INDUSTRIALE (CSI)
PA 8 pag. 112

TABELLA RIASSUNTIVA EDIFICABILITÀ PIANI ATTUATIVI pag. 113

PRG - CRONOLOGIA

- 1^ adozione C.C. n. 2 del 16-19-21-23/01/1980;
- C.R.C. n. 5774/LP del 26/02/1980;
- Deposito e pubblicazione 2 6/02/1980;
- Controdeduzioni C.C. n. 26-34-35-36-37-38-39-40 del 4-8-11-15-18-22-25/02/82 e 1/3/82.

- 1^ adozione variante P.R.G. C.C. n. 48-49-50-57 del 8-11-15-18/03/82;
- C.R.C. delibere 26-34 per decorrenza di termini 10/5/1982;
  delibere 35-36-37-38-39-40 del 30/04/1982 n. 13451 - 13452 - 13453 - 13454 - 13455 - 13456/LP;
- C.R.C. delibere 48-49-50-57: n° 17055 - 17056 - 17057 - 17058/LP del 28/5/1982
- Deposito e pubblicazione delle varianti 16/6/1982

- 2^ adozione variante C.C. n. 150 del 19/09/1982;
- C.R.C. n. 31374/LP del 22/10/1982;
- Trasmissione in Regione 29/10/1982;
- Proposte di modifiche d'ufficio n° 36554 del 21/02/1984;
- Commissario di governo n° 31302 del 24/02/1984;
- Controdeduzione del Comune alle modifiche d'ufficio C.C. n. 77 del 26/06/1984;
- C.R.C. 26/07/1984 (atto non soggetto a controllo);
- Decreto di approvazione n° 43483 del 16/10/1984;
- Commissario di governo n. 11857/12950 del 07/11/1984;
- B.U.R. n. 9 del 27/02/1985.

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

AC	Amministrazione Comunale
Ae	Area edificabile
Ai	Ambito d'intervento
All.	Allineamento (di un edificio)
Arr.	Arretramento (di un edificio) dal filo stradale
CE	Commissione Edilizia
CM	Comunità Montana
CONC.	Concessione ad edificare
CSI	Centri di servizio dell'industria
DC	Delibera consiliare
De	Densità edilizia
Def	Densità edilizia fondiaria
Det	Densità edilizia territoriale
DI	Decreto interministeriale
Dis.	Distacco dal confine o da altro edificio
DM	Decreto ministeriale
EEP	Edilizia economica e popolare
Ft	(piani) fuori terra
GR	Giunta Regionale
H	Altezza degli edifici
ICU	Istituzione composita urbana
Iut	Indice di utilizzazione territoriale
Is	Indice di sfruttamento
Isf	Indice di sfruttamento fondiario
L	Legge dello Stato
LE	Licenza Edilizia
Lmi	Lotto minimo
LR	Legge della Regione Lombardia
LUN	Legge urbanistica nazionale 17/08/1942, n° 1150
LUR	Legge urbanistica regionale
Max	Massimo-a
Min	Minimo-a
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del PRG
OC	Organo Comprensoriale
PA	Piano attuativo (PIP-PL-PLU-PP-PZ-PR)

INDICE

PCM	Piano di Comunità Montana
PIP	Piano Insediamenti Produttivi (art. 27 L n° 865/1971)
PL	Piano di lottizzazione d'iniziativa privata
PLU	Piano di lottizzazione d'ufficio
PP	Piano particolareggiato di esecuzione
Ppa	Programma pluriennale di attuazione (art. 13 L n° 10/1977)
PR	Piano di recupero (art. 28 L n° 457/1978)
PRG	Piano Regolatore Generale
PSE	Programma di sviluppo socio-economico
PTC	Piano Territoriale Comprensoriale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUC	Piano urbanistico di Comunità (Montana)
PZ	Piano di zona per l'EEP (L n° 167/1962)
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
Sa	Superficie accessoria (dei negozi)
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sl	Superficie globale dei negozi (superficie lorda)
Smi	Superficie minima di intervento
Slp	Superficie lorda di piano
Su	Superficie di urbanizzazione
Sup	Superficie di urbanizzazione primaria
Sus	Superficie di urbanizzazione secondaria
St	Superficie territoriale
Sv	Superficie (effettiva) di vendita (dei negozi)
TU	Testo Unico
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
Ve	Volume edilizio
Zr	Zona di recupero

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I
PARAMETRI CHE DEFINISCONO GLI INTERVENTI

Art. 1 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Servono a strutturare l'organismo urbano nelle sue varie componenti, a promuovere l'organizzazione urbana ed a regolare l'utilizzazione edilizia delle aree interessate dal PRG e dai successivi PA.

Art. 2 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'indice di utilizzazione territoriale, la densità edilizia territoriale e l'indice di sfruttamento territoriale si applicano in caso d'intervento urbanistico preventivo: cioè in caso di PA.
   La densità edilizia fondiaria e l'indice di sfruttamento fondiario si applicano nel caso d'intervento edilizio diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo, cioè nel caso d'intervento con singola CONC.
2. Quando per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri territoriali e fondiari, si applicano quelli più restrittivi.

Art. 3 - Parametri urbanistici (modificato a seguito di Variante PRG zone "D" produttive)

Ai - Ambito d'intervento

È un ambito territoriale sul quale il PRG si attua con un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

St - Superficie territoriale mq. od ha.

È la superficie totale di un "ambito d'intervento" Ai, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria Sf destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria Su destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o definite) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase di attuazione;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto (R) di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà o di uso pubblico;
- le aree escluse dall'intervento proposto, in quanto già edificate.

Sf - Superficie fondiaria mq. od ha.

È la porzione di superficie territoriale St, a destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale St: le superfici di urbanizzazione e secondaria (Sus); le strade pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste; le aree di rispetto (R).

La superficie fondiaria Sf comprende le aree per l'urbanizzazione primaria non specificate dal PRG ma previste parametricamente dalle norme e cioè le strade private, gli spazi verdi attrezzati e gli spazi di parcheggio.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale (%)

Esprime la percentuale max di superficie fondiaria Sf sulla superficie territoriale St.

Su - Superficie di urbanizzazione mq. od ha.

primaria - Sup - misura la superficie totale delle aree di urbanizzazione primaria relative ad un ambito d'intervento.

secondaria - Sus - misura la superficie totale delle aree di urbanizzazione secondaria relative ad un ambito d'intervento.

La Sup comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a- strade a servizio degli insediamenti
b- strade pedonali
c- spazi di sosta e di parcheggio, di uso pubblico
d- reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas o del metano, del telefono
e- pubblica illuminazione
f- spazi di verde attrezzato condominiale, di uso pubblico.

La Sus comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a- asili nido
b- scuole materne
c- scuole dell'obbligo
d- attrezzature urbane (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive)
e- spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato
f- spazi per gli impianti tecnologici

Smi - Superficie minima d'intervento mq od ha.

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicato graficamente dalle tavole di PRG o definita parametricamente dalle norme.

Art. 4 - Parametri edilizi

Ae - Area edificabile (mq)

È l'area di pertinenza di un intervento edilizio - diretto o successivo ad un intervento urbanistico - cui si applicano i parametri edilizi per precisare l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

L'area edificabile può concernere una o più proprietà (o lotti), quando siano costituite in "unità d'intervento", con modalità operative omogenee.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o dei lotti) considerate detraendo:

a- le porzioni che, per vincoli di PRG o di legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di pubblico interesse;

b- le quote pertinenti ad altri edifici esistenti sull'area considerata e che s'intendono mantenere;

c- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile comune si presume ripartito - nell'ordine - in proporzione: all'estensione delle singole proprietà fondiarie, all'area coperta dei fabbricati che vi hanno accesso, od - infine - alla superficie di piano degli alloggi che hanno diritto d'uso del cortile; il criterio di "ripartizione" prescelto deve essere concordato dai proprietari interessati; se manca l'accordo, il criterio viene scelto dall'AC.

S'intendono esclusi dal computo gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece comprendersi eventuali aree private confinanti, anche di altro proprietario, purché le cessioni di volume o di superficie di piano, che in tal caso si effettuano, risultino da convenzione regolarmente trascritta, che non sia possibile sciogliere o modificare senza autorizzazione dell'AC, alla quale essa va notificata in copia. Le cessioni di volume o di superficie di piano sono consentite solo per aree non "sature", cioè aventi un residuo di "edificabilità".

Per calcolare l'edificabilità di un lotto se ne considera la superficie reale.

Un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato la massima edificabilità, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, salvo nel caso che l'edificabilità (volume edilizio o superficie di piano) non sia stata interamente utilizzata e che si intenda aumentarla, sino alla saturazione.

Lmi - Lotto minimo (mq)

Definisce l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto; esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle norme.

Sc - Superficie coperta (mq)

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline, con le eccezioni seguenti.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti sino a m. 1,50 e le pensiline d'ingresso se non superano i 10 mq di superficie; per valori superiori ai limiti suddetti si computa l'eccedenza. Sono altresì escluse dal computo dell'area coperta le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrate, purché siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna; le piscine e le vasche all'aperto; le aie e le concimaie in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista.

Rc - Rapporto di copertura Sc - Ae (%)

È la porzione di area edificabile Ae che può essere occupata dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

De - Densità edilizia (mc./mq.)

Definisce il volume edilizio che si può costruire - a norma di PRG - sulla unità di area edificabile. Essa è quindi il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Essa può essere:

- fondiaria - Def - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf;
- territoriale - Det - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie territoriale St.

In mancanza di specificazione, la densità edilizia s'intende sempre fondiaria.

Ve - Volume edilizio (mc)

È il volume spettante ad una superficie (fondiaria o territoriale) in base alle previsioni del PRG.

Esso si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) per la densità edilizia (fondiaria o territoriale) fissata, nel rispetto di tutti gli altri indici o parametri di edificazione.

Il volume edilizio concerne tutti i fabbricati principali od accessori esistenti o previsti e ne considera sia le parti fuori terra che le parti seminterrate ed interrate (sino ai pavimenti dei locali più bassi), queste ultime solo se destinate ad uso produttivo, commerciale, residenziale e, comunque, solo se hanno caratteristiche di abitabilità o agibilità.

Non si computano:

a- il volume tecnico compreso tra il piano d'imposta del tetto e le falde, purché queste abbiano una pendenza non superiore al 40% ed il sottotetto non superi le altezze di m. 0.40 all'imposta e di m.

2.50 al colmo. Superando tali valori-limite, il sottotetto può assumere caratteristiche di abitabilità; in tal caso, il corrispondente volume verrà conteggiato;

b- il volume interrato destinato ai servizi della casa, purché le caratteristiche ne escludano la conversione in locali abitabili;

c- il volume della porzione aperta (o porticata) dell'eventuale piano a pilotis;

d- il volume dei porticati e portici di uso privato, quando siano aperti su almeno due lati;

e- il volume di eventuali portici asserviti al pubblico transito;

f- i volumi tecnici.

Nei casi c e d il vincolo permanente a portico della zona non computata ai fini volumetrici deve risultare da una impegnativa da trascrivere sui Registri Immobiliari.

Ai fini del punto f si definiscono volumi tecnici le porzioni di volume strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o sue parti (sottotetti non abitabili, camere d'aria, intercapedini, vespai, ecc..)
- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio (che, per esigenze tecniche o funzionali, non possono collocarsi nei locali abitabili);
- per accedere a detti impianti, al fine di compiervi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

Si considerano "tecnologici" gli impianti seguenti:

- idro-sanitario (locali per contatori, filtri, pompe, trattamento dell'acqua, disinquinamento e trattamento degli affluenti liquidi, ecc..);
- termico (locale caldaia, serbatoi combustibili, ecc..);
- di ventilazione e condizionamento (centrali relative, ecc..);
- cinematico (locali - macchina per ascensori, montacarichi, impianti di sollevamento e traslazione, ecc...);
- di raccolta rifiuti solidi (camere di raccolta, locale contenitori, ecc...);
- di captazione e distribuzione dei segnali radio-televisivi (locali e spazi relativi);
- telefonici, citofonici, video-citofonici, di chiamata, di allarme, di sicurezza (parafulmini, ecc...) (locali e spazi relativi).

Is - Indice di sfruttamento (mq./mc.)

Definisce la superficie lorda di piano che si può costruire sull'unità di area edificabile. Esso è quindi il rapporto numerico tra la superficie lorda complessiva dei piani di tutti gli edifici e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in mq.

Essa può essere:

- fondiaria - Isf (mq/mq): definisce la superficie globale lorda di piano costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf;
- territoriale - Ist (mq/mq): definisce la superficie globale lorda di piano costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

In mancanza di specificazione, s'intende sempre la massima superficie lorda di piano.

Slp - Superficie lorda di piano (mq.)

È la superficie complessiva lorda di piano spettante ad una data superficie fondiaria o territoriale in base alle previsioni del PRG.

Essa si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) del terreno per l'indice di sfruttamento (fondiario o territoriale) fissato, nel rispetto di tutti gli altri indici o parametri di edificazione.

La superficie lorda di piano è la somma delle superfici dei piani (fuori terra e seminterrati) di tutti i fabbricati principali, esistenti o previsti.

Essa comprende quindi tutti i solai praticabili coperti (misurati al perimetro esterno, cioè al lordo di tutti gli elementi verticali, quali murature, scale, cavedi, vano-ascensori, ecc.)

La superficie di piano interrata non si calcola purché non abbia caratteristiche di abitabilità o di agibilità e in quanto non sia destinata ad attività che comunque implichino la presenza non occasionale di una o più persone.

La superficie di piano si verifica sommando le superfici dei singoli piani misurate al perimetro esterno.

I porticati, le tettoie, le pensiline e le logge non potranno coprire più del 20% dell'area scoperta, al netto delle aree di parcheggio.

H - Altezza degli edifici (m.)

1. L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare.
2. Ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani ft, che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Se il terreno è in pendio, non si computa l'eventuale seminterrato abitabile verso valle, purché negli eventuali piani sottostanti al seminterrato non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici che sorgono su terreni in pendenza e negli edifici su pilotis, non si computano rispettivamente: l'eventuale piano di servizio a livello di terra o verso valle od il piano dei pilotis a condizioni che la quota del primo piano abitabile non superi i m 2.60 nel punto più alto della linea di spiccato e che l'altezza netta interna del piano di servizio eventuale non superi i m. 2.30.
3. Ai fini delle distanze e/o dei distacchi vale l'altezza media dell'edificio, che si misura sul prospetto considerato a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato, se più bassa, sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Il criterio suddetto si applica infine agli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata a pt.

   Per terreno sistemato si intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della licenza di utilizzazione.

   Nelle vie o sui terreni in pendenza le altezze si misurano in corrispondenza al punto mediano della facciata e, nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

   Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio. Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbrica.
4. Ai fini del calcolo volumetrico, l'altezza degli edifici si ottiene dividendo la superficie laterale del fabbricato (somma delle superfici di ogni facciata) per il suo perimetro. Per la superficie di ogni

facciata, l'altezza si calcola a partire dalla quota del marciapiede (o dal manto stradale oppure dalla quota del terreno naturale o dalla quota di scavo autorizzato dall'Amministrazione Comunale) fino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso di sottotetti abitabili, si computa anche l'altezza media interna a partire dall'intradosso del piano-pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di fabbricati su terreno in pendio, si calcola la superficie di ogni fronte (o sezione poligonale, se varia l'altezza della fronte); l'altezza massima relativa di ogni fronte non deve superare di m. 1,50 quella massima ammessa per la zona. Dal volume così ottenuto verranno detratte le parti non computabili ai fini volumetrici a norma del precedente paragrafo (Ve - Volume edilizi).

Posizione degli edifici:

Allineamento - All - (m.)

1. Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.
2. I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.

Arretramento - Arr. (m.)

3. È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.
4. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base alla densità edilizia od all'indice di sfruttamento consentiti.

Distacco - Dis - (m.)

5. È la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

Criteri di misura

6. La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:
   - nel misurare il distacco non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;
   - nel misurare l'arretramento non si computa la sporgenza delle sole gronde.

7. Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del DI 2 aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle "fronti" dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

Tipi edilizi residenziali - fronte di un edificio

1. Per "tipo edilizio residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.
2. Nell'ambito del territorio comunale, l'edilizia residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:
   - tipo a edifici lineari alti, con 4 - 7 piani ft, a cortina oppure isolati (palazzine) - ma con sviluppo della fronte sino a m. 45;
   - tipo b edifici lineari di 2 o 3 piani ft, a cortina oppure isolati (palazzine) - ma con sviluppo della fronte sino a m. 25;
   - tipo c ville, villette e casette unifamiliari, con non più di due piani ft, isolate, binate oppure a schiera (di non più di 5 unità).
3. Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.
   Lo sviluppo di una "fronte" è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell'edificio, visibili da un qualsiasi punto di osservazione.
4. Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dov'è ammessa la residenza.
   In ogni zona, purché nell'ambito di un PA, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo della fronte o per composizione della schiera.

Art. 5 - Parametri edilizi nei casi di ricostruzione

1. Nei casi in cui è ammessa la ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del PRG si applicano di norma i parametri edilizi fissati per gli edifici di nuova costruzione.
2. Allorché è consentito ricostruire il volume edilizio o la superficie di piano preesistenti con l'altezza massima preesistente, sono esclusi dal computo di tali valori parametrici: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni autorizzate in precario, le costruzioni abusive.

Art. 6 - Applicazione dei parametri di edificazione

1. L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce, intervenuti a datare dall'adozione del precedente PF.
2. All'atto della domanda di CONC. l'AC verificherà se l'area interessata è, in tutto od in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendono demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.
3. Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'AC verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria: in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendono demolire.
4. L'area di pertinenza di un intervento oggetto di CONC. deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli di PRG e della destinazione d'uso richieste dal RE, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Art. 6bis - Impegnativa volumetrica

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole, zone restano vincolati alle aree che li consentono, anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

Al tal fine l'AC, nel rilasciare la Concessione edilizia, indicherà nella concessione medesima (l'indicazione sarà a cura dell'AC riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dell'immobile) l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di zona.

Titolo II

CONDIZIONI DI ATTUABILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 7 - Osservanza della disciplina urbanistica

1. Ai sensi della LUN e della LUR il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dalle tavole di progetto del PRG e dalle presenti norme tecniche di attuazione (NTA).
2. La disciplina urbanistica si applica:
   - a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;
   - alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a CONC. da parte del Sindaco o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
   - alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
   - a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.
3. Gli immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Art. 8 - Condizioni di edificabilità delle aree

1. Le condizioni di edificabilità di un'area sono:
   - la conforme previsione del PRG;
   - l'assenza di previsioni di PTR o di PTC che - a norma degli artt. 4/h ed 8/n della LUR - siano immediatamente prevalenti sulle indicazioni del PRG ed alle quali il PRG non sia stato ancora adeguato;
   - la preliminare approvazione di un PA, quando questo sia previsto dal PRG o deliberato successivamente dall'AC;
   - l'inclusione dell'area in un ppa regolarmente approvato, quando il Comune vi sia obbligato ai sensi dell'art. 15/7 della LR n. 60/1977 o lo abbia volontariamente deliberato;
   - l'esistenza o la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. La sola conformità dell'intervento alle previsioni del PRG non comporta quindi l'automatica edificabilità di un'area.
3. Sino al completo soddisfacimento di tutte le condizioni sopra indicate non sono pertanto edificabili le aree ricadenti:
   a. nelle zone di espansione non ancora o non del tutto urbanizzate, le quali, mancando - in tutto od in parte - delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi (zone C del DM 2 aprile 1968), sono soggette a PA preliminare;

b. nelle zone urbanizzate, allorché il PA preliminare sia prescritto dalla LUN (art. 41 quinquies sesto comma) o dalla LUR;
c. nelle zone urbanizzate, allorché il lotto non è accessibile da spazi pubblici o privati e/o non è raccordato ai pubblici servizi (Zone A o B del DM 2 aprile 1968);
d. nelle zone di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica delimitate dal PRG.

Nel caso a l'AC può non autorizzare lo studio di un PL se giudica l'urbanizzazione della zona intempestiva, inopportuna o non coerente con il razionale sviluppo dell'abitato; se il PL, pur giudicato ammissibile, non è incluso nel ppa, questo non può essere approvato che come PLU od altro PA (art. 18 LR n. 63/1978).

Nel caso c il rilascio della concessione è subordinato all'impegno del richiedente a realizzare a sue spese il necessario raccordo stradale e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, se del caso nell'ambito di un PL.

4. Nelle zone urbanizzate non soggette all'obbligo di PA e per le quali l'AC non ritenga necessario lo studio di un PA, il rilascio della CONC. può essere subordinato all'impegno del richiedente di consentire opportune rettifiche di confine e di allineamento oppure limitati arretramenti dal filo stradale, anche se non espressamente previsti dal PRG o dalle leggi vigenti, ove ciò risulti necessario per migliorare l'edificazione dei lotti, la viabilità o l'assetto dell'ambiente.
5. L'impegno del richiedente a concorrere all'urbanizzazione della zona si assolve:
   - con la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento ed all'installazione della rete dei servizi (art. 9 LR n. 60/1977), nonché - nel caso di PL (art. 12 LR citata) - delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dal PRG o dall'art. 22 della LUR;
   - con il pagamento dell'AC del contributo di concessione, commisurato sia al costo globale presunto delle opere stesse (costo di costruzione) sia all'entità delle opere urbanizzative e/o ad altri opportuni parametri (art. 3 L. n. 10/1977).

   L'atto preliminare di cessione di aree per opere di urbanizzazione e/o l'impegnativa a pagare il contributo (od il versamento del relativo importo) vanno sottoscritti all'atto del rilascio della CONC.

Art. 9 - Altezza massima degli edifici

1. Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona e, comunque, non possono avere un'altezza superiore a m. 23 (ventitré), da misurare sul prospetto a valle.
2. Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, ecc...) i campanili e simili.
3. I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

Art. 10 - Allineamento degli edifici

1. Gli edifici debbono essere di norma “allineati” rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all’asse stradale. Nel caso di arretramento, le NTA fissano l’entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.
2. Gli edifici possono avere un allineamento “libero” - cioè non vincolato al filo od all’asse stradale - solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un PA.
3. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme sull’allineamento possono essere oggetto di interventi edilizi; ma nel caso di ampliamento o di ricostruzione, le nuove opere debbono adeguarsi alle norme vigenti.

Art. 11 - Arretramento normale dell’edificazione e dei manufatti

1. Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l’edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento.
   Ai fini del presente articolo si dice “manufatto” qualsiasi costruzione realizzata dall’uomo; mentre costituisce “edificazione” un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, ecc...) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc...). Si considerano dunque “edifici” anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulottes e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno od allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.
2. Salvo diversa prescrizione del PRG, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare, dal ciglio della strada e - se del caso - dall’edificio che lo fronteggia, le seguenti distanze minime.
3. In zona A le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.
4. In zona B ogni nuovo edificio deve osservare dall’edificio che lo fronteggia una distanza non inferiore all’altezza dell’edificio più alto, con il minimo di m. 10, salvo il caso di PA, secondo l’art. 9 DI 2/4/1968.
   Qualora l’edificio in progetto ne fronteggi altri di differente altezza, la norma si applica considerando quello che lo fronteggia per uno sviluppo maggiore, oppure quello che ha l’altezza maggiore, purché lo fronteggi per più di m. 8. Nel caso di edifici che non si fronteggiano la distanza minima è pari all’altezza dell’edificio costruendo, con il minimo di m. 10.
   Se le altezze degli edifici fronteggianti non raggiungono i valori massimi consentiti nelle rispettive zone, la norma si applica considerando non le loro altezze reali ma quelle massime consentite (o virtuali), salvo che, in convenzione da redigere in accordo con l’AC e da registrare e trascrivere, vengano fissate altezze minori non superabili.

Ai fini dell'applicazione delle norme generali sulla distanza tra due edifici che si fronteggiano vale il seguente criterio: due edifici, situati da parte opposta ad una strada, si fronteggiano allorché, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sull'asse della strada, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di m. 8. Si applica la situazione più sfavorevole tra asse attuale ed asse previsto della strada.

5. In zona C salvo il caso di PA, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:
   - di m. 5,00 se la strada è larga meno di m. 7
   - di m. 7,50 se la strada è larga da 7 a m. 15
   - di m. 10,00 se la strada è larga più di m. 15

   Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m. 1,50 e la massima m. 1.80.

   Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
6. In zona D si applicano le norme della zona C.
7. In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art. 4 del DI 01/04/1968, o quelle maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolo.

   I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dall'art. 1 del RD 08/12/1933 n. 1740 o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG.

   In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall'art. 5 del DI citato, oppure - per le strade costituenti itinerari internazionali - quelle prescritte dalla L. 16/03/1956, n. 371 - all. 2.

   Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e - salvo diversa prescrizione del PRG - sono così fissate:
   - per gli edifici, minimo m. 10
   - per i manufatti in genere e le alberature, minimo m. 7,50
   - per le siepi e le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete), minimo m. 6,00.

   Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

   Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:
   - i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
   - le cabine di distribuzione elettrica

- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi a delimitazione del confine di proprietà, lungo le strade comunali provinciali e statali, in corrispondenza di zone residenziali produttive (D) e pubbliche (S, F); salvo quanto stabilito nel successivo art. 52 punto 5;
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m. 1,50 e la massima m. 1,80.

Non sono ammesse deroghe all'osservanza delle distanze di protezione; pertanto le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto non sono ampliabili; vi sono consentiti soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, senza aumento di volume e/o superficie di piano.

Le distanze di protezione della zona E si applicano anche ad eventuali zone residenziali rade, in quanto non costituiscano insediamento.

8. Nelle zone F ed S si applicano le norme della zona C.
   Arretramenti maggiori possono essere disposti dalle NTA per edifici speciali o per funzioni od attività particolari.
9. In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m. 1,50 e la massima m. 1,80, sono da assimilare agli edifici.
10. Nelle varie zone l'AC può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete), le siepi verdi e le recinzioni miste, con muretti (non più alti di cm. 20) e siepi o rete. Le alberature di alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno m. 5 dal ciglio stradale.
    Valgono le eccezioni previste dalle Leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

Art. 12 - Arretramento eccezionale degli edifici

1. L'AC, nella stessa CONC. od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:
   - per evitare od eliminare frontespizi nudi;
   - per motivi di ordine ambientale o panoramico;
   - per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
   - per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
   - per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'AC, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.
2. Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Art. 13 - Arretramento dal filo stradale degli esercizi commerciali ed artigianali

1. Per i nuovi interventi edilizi a CONC. diretta che prevedono delle superfici a destinazione commerciale ed artigianale e per l'allocazione in edifici esistenti di nuovi esercizi la cui attività comporti l'esigenza della sosta operativa o funzionale di autoveicoli, sono prescritte le seguenti distanze minime tra il filo stradale ed il filo negozi o laboratori:
   - m. 7,50 per esercizi commerciali tradizionali d'interesse continuativo o saltuario e per esercizi artigianali connessi alla manutenzione degli autoveicoli, moto comprese (meccanico, elettrauto, gommista, carrozziere, autoaccessori, ecc...);
   - m. 10,00 per gli esercizi tradizionali d'interesse occasionale e per i pubblici esercizi; salvo quelli elencati nel punto precedente e nel seguente;
   - m. 15,00 per i grandi esercizi commerciali e le grandi strutture.

   Si fa riferimento alla classificazione urbanistica degli esercizi, di cui all'apposito articolo.
2. Distanze minori o nulle sono ammesse nel caso di edifici esistenti nelle zone A e B, purché non ne conseguano intralci e difficoltà per il traffico. In tali zone lo spazio di arretramento può essere utilizzato per le dotazioni prescritte.

Art. 14 - Distacchi da altri edifici o manufatti

1. In zona A le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tenere conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale. Nelle altre zone, salvo diversa prescrizione, le distanze minime tra gli edifici sono fissate come segue.
2. Se è ammessa l'edificazione a cortina, un edifico situato verso strada od altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente; la contiguità è però limitata a m. 14 a partire dal filo stradale esistente oppure dalla linea di edificazione fissata dal PRG o dalle leggi vigenti.

   È esclusa la contiguità lungo i confini interni del lotto, salvo che si tratti di fabbricati accessori; la contiguità fra due edifici in progetto, laddove ammessa, deve essere convenzionata e trascritta, previa autorizzazione comunale.
3. Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un PA oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso.

   Le pareti, finestrate o non, debbono distare dal confine almeno metà della loro altezza, con un minimo di m. 5 da esso e di m. 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini. In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI 02/04/1968 per le pareti finestrate che si fronteggiano. In zona D gli edifici industriali debbono osservare, dal confine di proprietà, la distanza minima di m. 6.00.
4. Le suddette norme non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori; laddove ammessi, questi debbono osservare dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non

accessori di altri lotti una distanza minima di m. 3.50; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m. 3.00, essi possono sorgere in confine, purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata alla fronte edificata esistente, se cieca.

5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m. 3.00 e massima superiore a m. 4, sono considerati come pareti soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.
6. Le norme del presente articolo e del precedente art. 4 in tema di distacchi si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti, semprechè gli interventi possano in qualche modo modificare gli spazi intercorrenti tra edifici preesistenti, limitandone la luce e l'apertura. In caso diverso valgono le disposizioni previste dal Codice Civile.
7. Ai fini dell'applicazione della norma generale sulla distanza, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o "che si fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di m. 8.

Art. 15 - Regolamentarità dei cortili

1. Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare, cioè deve avere un'area non inferiore ad un quarto dell'area delle pareti che lo delimitano.
2. Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, va considerata la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza ammissibile nei lotti confinanti.
3. Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde sporgenti non più di cm. 150. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.
4. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.
5. Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nel rispetto della densità edilizia ammessa, delle norme del Codice Civile e delle presenti norme, per usi eccezionali autorizzati dall'AC (cinematografi, supermercati, ecc…).

Art. 16 - Modinatura degli edifici

1. Laddove prescritto dalle presenti norme e dovunque, per giustificati motivi d'interesse ambientale, l'AC lo ritenga opportuno, le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti debbono essere "modinati" con antenne poste in corrispondenza degli

spigoli e con segnali indicanti l'ingombro visuale del fabbricato, sino alle linee di gronda e nel caso di copertura a falda, sino alle linee di colmo del tetto.

2. La modinatura, se prescritta, deve essere eretta al momento della richiesta di CONC. e deve rimanere in luogo sino alla conclusione del periodo di affissione all'albo della CONC. rilasciata a norma dell'art. 31 LU e della L. 10/1977.
3. L'AC può richiedere supplementi di modinatura ove ritenga insufficiente quella eretta.

Titolo III

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 17 - Programmazione degli interventi

ANNULLATO

Art. 18 - Programmi pluriennali di attuazione (ppa)

ANNULLATO

Art. 19 - Elaborati del programma poliennale di attuazione (ppa)

ANNULLATO

Art. 20 - Piano operativo o tavola operativa

1. Il Piano operativo definisce le modalità operative da seguire per attuare le previsioni del PRG e precisa le possibilità edificatorie sia dei lotti liberi interclusi che delle aree d'intervento con PA, specificando per queste ultime gli obblighi urbanizzativi.

Art. 21 - Attuazione del PRG

1. Il PRG si attua:
   - con piani attuativi (PA), quando ciò è previsto dal PRG (Piano operativo), è prescritto dalla LUR o viene esplicitamente deliberato dall'AC;
   - con singola CONC. negli altri casi;
   - con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.
2. Sono piani attuativi (PA):
   - il piano particolareggiato (PP) di cui agli artt. 13 e seguenti della LUN;
   - il piano d'insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L. 865/1971;
   - il piano per l'edilizia economica e popolare o piano zonale (PZ) di cui alla L. 167/1962 e successive modificazioni;
   - il piano di recupero del patrimonio abitativo esistente (PR) di cui all'art. 28 della L. n. 457/1978;
   - i piani di lottizzazione (PL) anche di ufficio (PLU) di cui all'art. 28 della LUN.

Art. 22 - Attuazione con Piani attuativi (PA) o indiretta

(modificato a seguito di Variante PRG zone "D" produttive)

1. Nelle singole zone omogenee il PRG si attua di massima:

   Zona A con PA (PP-PL-PLU-PZ); l'intervento con singola CONC. è consentito solo nei casi previsti dall'art. 17/3 della LUR;

   Zona B con PA (PP-PL-PLU-PZ); nei casi in cui esso è prescritto dal Piano operativo; negli altri casi basta la singola CONC.;

   Zona C con PA (PP-PL-PLU-PZ); l'intervento con singola CONC. è consentito solo sui fabbricati esistenti;

   Zona D con PA (PLU-PIP), secondo le prescrizioni del Piano operativo;
   l'intervento con singola CONC. è consentito in tutti gli altri casi;

   Zona E gli interventi si attuano con singola CONC.

   Zone S-F con PA nel caso d'intervento privato convenzionato; con piano planivolumetrico nel caso di intervento pubblico.

2. L'obbligo di subordinare l'edificazione all'approvazione di un PA non sussiste - di massima - per le opere pubbliche o di pubblico interesse, salvo che ciò sia espressamente previsto dal Piano operativo.

Art. 23 - Piani attuativi

1. I PA debbono indicare, in appositi elaborati grafici alla scala opportuna (1:1000 - 1:5000):
   - gli estremi catastali di tutte le proprietà interessate;
   - la viabilità veicolare e pedonale interna alla zona d'intervento, nonché quella al contorno e quella esterna;
   - le aree e gli immobili (interessati dal PA) destinati a servizi ed attrezzature di settore, urbane e sovraccomunali, nonché le opere relative;
   - gli eventuali edifici da demolire, recuperare, trasformare, ampliare o ricostruire nonché le aree destinate agli interventi di nuova costruzione;
   - le destinazioni d'uso, i parametri di edificazione e gli eventuali vincoli ed obblighi di PRG, di ciascun edificio od area;
   - l'assetto planivolumetrico dell'edificazione esistente e/o prevista.
2. I PA debbono essere corredati da:
   - una relazione tecnica illustrativa;
   - una relazione sommaria delle spese occorrenti per eseguire le opere urbanizzative ed acquisire le relative aree;
   - uno (o più) schema di convenzione che regoli - ove necessario - i rapporti tra l'AC e gli operatori interessati in relazione all'attuazione del PA (tempi e modalità) ed agli obblighi urbanizzativi di ciascuno, correlati all'entità ed alla destinazione d'uso dei singoli interventi;
   - eventuali norme tecniche integrative di attuazione

3. I PR debbono inoltre:
   - individuare le unità minime d'intervento, in conformità a quelle eventualmente prescritte dalle presenti NTA per la zona cui il PR si applica;
   - individuare gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico di cui al comma 5 dell'art. 28 L. n. 457/1978, da attuare direttamente dall'AC o dai privati mediante convenzione
4. Nell'ambito di un PA le localizzazioni di aree pubbliche risultanti dal Piano di azzonamento del PRG assumono carattere indicativo; il PA può quindi - inalterate le quantità - mutarne la dislocazione, senza che ciò costituisca "variante".

   Oneri e vantaggi debbono essere di conseguenza equamente ripartiti tra le proprietà che partecipano al PA.

Art. 24 - Disciplina delle convenzioni nell'attuazione con PA

ANNULLATO

Art. 25 - Piano di ristrutturazione urbanistica (PRU)

ANNULLATO

Art. 26 - Attuazione diretta con singola CONC.

(modificato a seguito di Variante PRG zone "D" produttive)

1. L'esecuzione di opere edilizie (che non siano di manutenzione) e di opere di urbanizzazione è sempre subordinata a CONC. Il rilascio della CONC. o assenso sindacale a termine della L. 94/82 non è subordinato alla predisposizione di un PA nei seguenti casi:
   - nei centri storici nonché nei nuclei e nelle zone d'interesse ambientale (zone A) limitatamente alle opere: di consolidamento, risanamento, restauro e di adeguamento tecnologico, igienico e funzionale, nella misura strettamente indispensabile a rendere abitabili od agibili le unità edilizie e purché l'intervento proposto non comporti: aumento di superficie utile e/o di volumetria (entro e fuori terra), alterazioni delle caratteristiche architettoniche, modifiche della destinazione d'uso;
   - nelle zone residenziali interne al centro edificato (zone B) per le quali il Piano operativo non preveda lo studio di un PA;
   - nelle zone residenziali esterne al centro edificato (zone C) limitatamente agli interventi su edifici esistenti, esclusa la ricostruzione;
   - nelle zone rurali, limitatamente agli interventi in o per fabbricati rurali.
2. Sono inoltre ammessi con singola CONC. o assenso sindacale a termine della L. 94/82:
   - gli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati dalla L. n. 1089/1939 o riconosciuti d'interesse storico-artistico-ambientale dal PRG;
   - gli interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'AC;
   - gli interventi per opere pubbliche o di pubblica necessità aventi carattere d'urgenza.

Art. 27 - Interventi in zone soggette a procedure particolari

1. Sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art. 27 della L. n. 457/1978) gli interventi sono così disciplinati.

   In attesa del PA, sugli edifici sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Effettuata l'individuazione di cui sopra, sugli immobili non subordinati a PR, sono consentiti gli interventi previsti al comma 4 dell'art. citato, anche in assenza del PA eventualmente prescritto dal PRG; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale PA.

   Sulle aree subordinate a PR, sono ammessi - in assenza del PR - solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi soggetti ad autorizzazione. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
2. Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate all'edilizia economica e popolare (ex L. n. 167/1962), sono consentiti - in assenza del PZ - solo gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad autorizzazione, esclusi quelli di manutenzione straordinaria.

   In alternativa al PZ, l'AC può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle Leggi n. 10/1977 (artt. 7-8) e n. 457/1978 (art. 32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni di affitto concordati con l'AC.

   In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un PI anche d'ufficio.
3. Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi (ex art. 27 della L. n. 865/1971) sono esclusi - in attesa del PIP - gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed, eventualmente, di modifica della destinazione d'uso. Sui lotti edificati in contrasto con il PRG sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
4. Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri PA sono ammessi - in attesa del PA - solo gli interventi di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad autorizzazione. Sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

Art. 28 - Autorizzazione degli interventi edilizi diretti d'iniziativa privata

1. Gli interventi sono autorizzabili se i relativi progetti sono conformi al PRG, al RE ed all'eventuale ppa.

   In particolare il progetto esibito:
   - deve ricadere in zona contemplata nel ppa;
   - deve essere conforme all'eventuale PA, quando questo sia previsto dal Piano operativo e sia stato debitamente approvato;
   - deve essere conforme alle norme del Re vigente;
   - deve essere conforme a tutte le altre norme giuridiche che regolano la materia.
2. L'AC può sempre sospendere ogni determinazione in merito alla domanda di CONC. quando - entro sessanta giorni dalla sua presentazione - giudichi necessario lo studio di un PA, ancorché non previsto né dal Piano operativo né dal ppa. Tale eventualità può prospettarsi anche quando l'AC accerti la necessità di riordinare il parcellario attraverso la rettifica o la modifica dei confini, oppure la ricomposizione o la rifusione particellari.
3. Qualora, riconosciute tali opportunità, manchi un'idonea iniziativa privata (PL), l'AC può provvedere alla compilazione di un PLU ai sensi dell'art. 28 della LUN, addebitandone il costo alle proprietà interessate, previa deliberazione dei criteri, dell'entità e delle modalità di applicazione del contributo alla spesa.

Art. 29 - Attuazione degli interventi pubblici o privati su aree pubbliche

1. Gli interventi effettuati direttamente dall'AC non necessitano di CONC. e possono non essere inquadrati nel ppa, ove questo sia prescritto.
2. Gli interventi per opere pubbliche o di pubblico interesse, attuate da privati su aree pubbliche o da pubblicizzare, possono essere autorizzati soltanto previo PA e concessione convenzionata.

Art. 30 - Attuazione degli interventi urbanizzativi

1. L'AC esegue le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PRG e comprese nell'eventuale ppa vigente, secondo le sue possibilità economiche e tenendo conto della loro importanza ed urgenza.

   L'esecuzione di un'opera di urbanizzazione può essere anticipata se i proprietari interessati ad essa, oltre alla cessione gratuita dell'area necessaria, contribuiscono - per convenzione - alla spesa preventivata, nella misura fissata dall'AC e comunque nella misura minima del 60%.
2. Nelle aree destinate alle future strade o piazze e nelle aree da acquisire per attrezzature e servizi, secondo le previsioni del PRG, l'AC ha la facoltà - seguendo le normali procedure espropriative od imponendo le servitù previste dalle leggi - di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, gasdotto, cavi elettrici e telefonici, ecc...) oppure "opere preparatorie" delle opere previste.

3. Se in relazione all'esecuzione di un'opera di pubblico interesse prevista dal PRG risulta necessario riordinare il parcellario attraverso la rettifica o la modifica dei confini e la ricomposizione o la rifusione particellari, l'AC sospende ogni determinazione sul rilascio di eventuali CONC. sino all'approvazione di un PL, anche di ufficio, che realizzi tale riordinamento.
   In tal caso l'area necessaria alla costruzione dell'opera pubblica è dedotta proporzionalmente alla superficie dei lotti compresi nel perimetro del PL.
   Valgono le procedure previste dall'art. 22 della LUN.

PARTE SECONDA

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo I

TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

Art. 31 - Misure generali di protezione (vedi Progetto di intervento nelle zone A)

1. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti ed i manufatti in genere, da chiunque eseguiti - privato od ente pubblico - non debbono danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano e gli altri beni, siano essi protetti ai sensi delle leggi 01/06/1939, n. 1089 e 29/06/1939, n. 1497 o siano segnalati dal PRG (vedi tav. U159-45).
2. Il taglio degli alberi di alto fusto, non richiesto da esigenze agricole, è soggetto ad autorizzazione comunale; in zona boschiva soggetta a vincolo idrogeologico, valgono le vigenti norme forestali.
3. Al fine di salvaguardare e valorizzare i punti panoramici e linee di visuale interessanti - individuati dal PRG, lungo le strade panoramiche - l'AC, in sede di rilascio della CONC., può prescrivere la preliminare modinatura dell'edificio; imporne la precisa ubicazione sul lotto, l'orientamento e le dimensioni; prescriverne il genere di copertura, la forma del tetto e limitare l'altezza del colmo; vietare i fabbricati accessori, le alberature e le siepi vive; esigere l'impiego di particolari materiali di facciata e di copertura e l'adozione delle tinteggiature più appropriate; esigere l'impiego di essenze arboree locali; prescrivere idonee recinzioni, comprese quelle in legno del tipo a staccionata; dettare altre norme di carattere estetico.

Art. 32 - Tutela dei valori storico-ambientali

1. Il PRG, superando i limiti spaziali del centro storico ed i criteri di classificazione della L. 01/06/1939, n. 1089, intende tutelare i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare e valorizzare gli ambienti interessanti e gli edifici caratteristici, dovunque essi vengano individuati.

   Il PRG ed i successivi PA individuano gli edifici da conservare e da restaurare, nonché gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gli interventi ammessi e le modalità operative.
2. Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - debbono pertanto concorrere:
   - a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
   - a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;

- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali;

3. In zona A è vietato frazionare i parchi ed i cortili con recinzioni anche di tipo leggero; eventuali necessarie delimitazioni nell'ambito dei parchi debbono effettuarsi con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'AC

Art. 33 - Centri storici e nuclei di antica formazione

1. È di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti; ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità.
   Interventi di demolizione sono consentiti nell'ambito di un PA, purché finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).
2. Per finalità di riassetto ambientale o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PA può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della superficie di piano esistente e dell'altezza massima.
   Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di PA, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.
   Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto di ordinaria manutenzione.
   Le alberature esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.
3. Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
   - le cortine edilizie debbono essere mantenute sui fili stradali esistenti;
   - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici - se alberati o sistemati a verde - debbono restare inalterati;
   - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, ecc...) debbono essere mantenuti;
   - l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
   - eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
   - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, ecc.

4. Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurvi elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.

Art. 34 - Modalità d'intervento nelle zone A

1. Gli edifici che ricadono in zona A sono distinti - dallo stesso PRG o dai successivi PA - a seconda che siano: da conservare, da recuperare da ricostruire, da demolire. I PA possono ampliare la suddetta classificazione.
2. Gli edifici da conservare debbono essere sostanzialmente mantenuti nella situazione di fatto che essi hanno alla data dell'adozione dello strumento (PRG o PA) che li classifica. Vi sono perciò solo gli interventi a carattere conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento in caso di sopravvenuta necessità, adeguamento igienico e tecnologico, adeguamento funzionale, restauro conservativo, ecc...) a condizione che non ne alterino le caratteristiche tipologiche ed i valori estetici.

   Nel caso in cui la conservazione concerna le sole facciate, lo strumento urbanistico specifica gli obblighi di mantenimento, di ripristino o di nuova formazione di aperture (coerenti con la morfologia dell'edificio), o le eventuali possibilità di mutamento delle stesse entro limiti che garantiscano soluzioni formalmente ordinate e rispettose di eventuali elementi architettonici di rilievo superstiti.
3. Per gli edifici da recuperare, l'intervento deve tendere a valorizzarne la forma, la tipologia e le peculiarità tipologiche e funzionali, ispirandosi alle seguenti direttive generali:
   a. di ordine urbanistico
      - sul lotto di pertinenza è da escludere la costruzione di nuovi edifici interrati o fuori terra, anche a carattere precario;
      - sono da rispettare le caratteristiche planivolumetriche esistenti, salvo le demolizioni od i completamenti (in ampliamento) eventualmente previsti dal PRG o dal PA per esigenze estetiche;
      - non è da modificare il numero dei piani ft, salvo che il PRG od il PA lo consentano esplicitamente, attraverso la formazione o la demolizione di sopralzi; la formazione di piani aggiuntivi è di norma da escludere anche quando la si possa ottenere per semplice traslazione dei solai esistenti, restando immutata l'altezza esterna dell'edificio; solo eccezionalmente potranno consentirsi traslazioni di solai oltre i 30 cm;
      - sono da mantenere i "passaggi" esistenti che mettono in comunicazione l'edificio od il cortile con le aree libere di pertinenza.
   b. di ordine estetico
      - è da evitare qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, abbaini, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline, ecc...) che con la chiusura di spazi aperti esistenti (portici, logge, ballatoi, balconi, terrazze, altane, ecc...). A maggior ragione, sono da demolire le tettoie, le parti aggettanti chiuse e le chiusure di elementi architettonici originariamente aperti, quando contrastino con la morfologia tipica dell'edificio;

- sono da restaurare o ripristinare gli apparati decorativi interni ed esterni dell'edificio al fine di conservare gli elementi architettonici (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, bassorilievi, sculture, lapidi, affreschi, pitture, ecc...) nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (esedre, scenari, muri, edicole, fontane, pozzi, pavimentazioni, ecc...);
- è da rispettare di massima lo schema originario della finestratura (forma, posizione, aggregazione, ecc...), evitando la chiusura o l'apertura di porte o finestre se non per ripristinare le caratteristiche originarie della facciata. Per contro è da consentire l'apertura - in armonia con lo schema preesistente - di nuove porte e finestre in facciate che si scoprano a seguito di demolizioni;
- sono da impiegare, nelle opere di restauro o di ripristino, tecniche e materiali identici od analoghi agli esistenti ed, in subordine, tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o beola, tetti in tegole comuni piane od a coppi, serramenti in legno, persiane listate ed a ventola, ecc...).

c. <u>di ordine strutturale</u>
   - sono da conservare, di massima - salvo il necessario consolidamento - le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando in luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno e le coperture a volta e ripristinando l'andamento originario del tetto attraverso la rimozione di eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, abbaini, altane, terrazze, ecc…).
   - sono da evitare le modifiche ai collegamenti interni orizzontali e verticali, non richieste dal necessario adeguamento tecnologico (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc...); le modifiche al distributivo orizzontale (muri e tavolati) debbono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc...).

d. <u>di ordine igienico</u>
   - si possono considerare abitabili i locali esistenti quando abbiano un'altezza netta interna non regolamentare (purché non minore di m. 2.40); nel caso di traslazione di solai va però realizzata l'altezza minima fissata dal RE;
   - si possono consentire servizi igienici aerati ed illuminanti artificialmente e le cucine con ventilazione forzata, oppure ricavate in nicchia da locali abitabili regolamentari.

e. <u>di ordine operativo</u>
   - può essere disposta: l'eliminazione di autorimesse le cui aperture contrastino con la morfologia della facciata; nuove autorimesse al pt dell'edificio possono essere autorizzate solo se adeguate aperture esistano già e siano coerenti con la morfologia della facciata;
   - la conservazione di muri ed altri elementi di recinzione;

- interventi di straordinaria manutenzione che comportino il rinnovamento o la sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio sono autorizzabili per singole unità immobiliari purché non alterino la consistenza fisica, le caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso dell'edificio; gli interventi di straordinaria manutenzione che eccedano tali limiti ed in particolare gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale (creazione di servizi igienici, costruzione di impianti, modifiche del distributivo), possono autorizzarsi solo se vengono estesi all'unità minima d'intervento fissata dal PRG (Piano operativo) o dal PA e cioè:

  - all'intero edificio

  -all'insieme degli edifici, anche non contigui, esistenti sullo stesso mappale ed appartenenti, all'adozione del PRG, alla stessa proprietà.

  Spetta alla CE giudicare insindacabilmente quale "unità minima d'intervento" garantisce il decoro e la coerenza formale e funzionale dell'intervento di recupero.

f. di ordine procedurale

   Per gli interventi di recupero, siano essi soggetti a CONC. od a semplice autorizzazione, è richiesta la seguente documentazione aggiuntiva rispetto a quella prevista dal RE:

   - una relazione storica che, attraverso un'idonea documentazione, dati l'edificio e le sue varie parti od elementi e ne illustri la tipologia, i caratteri originari, le trasformazioni ed alterazioni subite nel tempo; affinché la CE possa giudicare l'ammissibilità del recupero proposto;
   - una documentazione fotografica delle facciate (interne ed esterne); degli elementi interni d'interesse architettonico (volte, soffitti a cassettoni, stucchi, affreschi, pitture, sculture, ferri battuti, camini, ecc...); della vegetazione arborea ed arbustiva esistente; degli elementi architettonici isolati esistenti sulle aree libere di pertinenza (pozzi, fontane, esedre, ecc...); della copertura;
   - una documentazione catastale estesa a tutte le unità immobiliari finitime a quelle oggetto dell'intervento, onde valutare l'adeguatezza dell'unità d'intervento assunta;

g. Le disposizioni di cui al presente punto 3 sono applicabili anche ad edifici da recuperare ricadenti in altre zone, con la necessaria attenuazione degli obblighi e la ovvia semplificazione della documentazione aggiuntiva da richiedere.

4. Edifici da ricostruire

   a. Gli edifici per i quali il recupero non appare necessario, giustificato od attuabile (per motivi tecnici, economici e/o operativi), possono essere oggetto di qualsiasi intervento (compresa la ricostruzione), nel rispetto degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti.

      Gli interventi debbono tuttavia curare il corretto inserimento del nuovo edificio nella zona.

   b. Nel caso di ricostruzione parziale si debbono rispettare la tipologia e l'aspetto dell'edificio ed evitare l'aggiunta di volumi aggettanti, la chiusura di spazi aperti e la manomissione di reperti

architettonici o storico-artistici che si dovessero rinvenire nelle parti edificate o negli scavi. Può essere imposto l'obbligo di eliminare le superfluità e le aggiunte (salvo a verificarne l'ammissibilità in base alle norme urbanistico-edilizie vigenti) e l'obbligo di mantenere le facciate superstiti in edifici anche profondamente ristrutturati.

c. Nel caso di ricostruzione totale, il Piano operativo od il PA possono imporre un intervento unitario esteso ad un'unità minima comprendente aree di più proprietari e con diverse destinazioni d'uso.

d. Si applicano i seguenti parametri:
   - def quella media d'isolato, con il limite di 3 mc/mq, salvo PA;
   - H non superiore a quella degli edifici contigui, se trattasi di cortina edilizia; adeguata a quella degli edifici circostanti, se trattasi di edificio isolato.

5. Edifici da demolire
   a. Sono quelli che, per motivi estetici, storico-ambientali, igienico-sanitari ed urbanistici, debbono essere in tutto od in parte demoliti, senza possibilità di ricostruzione.
   b. Nell'ambito dell'unità d'intervento cui appartengono gli edifici da demolire senza ricostruzione, il rilascio di qualsiasi CONC. od autorizzazione è subordinato al preciso impegno del proprietario:
      - a demolire gli edifici o loro parti (aggiunte, superfluità, ecc...) secondo le indicazioni del Piano operativo o del PA;
      - a sistemare le aree libere risultanti in modo decoroso e secondo un progetto approvato dall'AC.

   Tali impegni debbono formare oggetto di un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere.

Art. 35 - Opere in immobili vincolati e di interesse storico-artistico, ambientale

1. Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 01/06/1939 n. 1089, e 26/06/1939, n. 1497, il rilascio della CONC. è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
2. Negli edifici di interesse storico artistico ambientale, come individuati sulla tav. 65 (a-b-c-) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e di risanamento conservativo.

Art. 36 - Sequenze d'interesse ambientale

1. Il vincolo di "sequenza d'interesse ambientale", imposto alle cortine edilizie, lungo una strada o lungo il perimetro di un insediamento omogeneo, comporta i seguenti obblighi:
   - gli interventi di ristrutturazione, di demolizione parziale o totale, di ricomposizione volumetrica e di riedificazione, possono essere autorizzati solo nell'ambito di un PA;

- la ricostruzione degli edifici verso strada deve effettuarsi sul filo stradale esistente ed in contiguità: la ristrutturazione, la ricostruzione o la ricomposizione volumetrica degli edifici non a filo strada deve attuarsi in modo da non creare rotture o disarmonie lungo il perimetro dell'insediamento e da non provocare disdicevoli alterazioni del suo "profilo" o skyline;
- i nuovi edifici debbono rispettare l'arretramento prescritto dall'AC anche in sede di CONC.: essi non possono superare l'altezza media della cortina e, comunque, l'altezza del più alto dei due edifici latistanti, salvo PA;
- le facciate d'interesse ambientale debbono essere integralmente conservate; vi sono ammesse soltanto le opere di consolidamento e di ripristino.

2. I fabbricati "interni" rispetto alle cortine, non visibili da spazi pubblici, seguono la normativa di zona; quelli visibili - ove siano stati individuati dal PRG - sono soggetti alle precedenti limitazioni o vincoli.

Art. 37 - Tutela e potenziamento del verde

1. Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.
2. Nel caso di interventi su aree dotate di alberi, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala non inferiore al 500 e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti e le relativi radici, osservando nell'edificazione e negli scavi, la distanza minima di m. 5,00 dal colletto del tronco.
3. L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale.
4. In sede di progetto è fatto obbligo di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavole le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate), precisando le essenze arboree ed arbustive da porre a dimora, ed indicando le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, illuminazione) e di arredo.
5. Nelle zone residenziali di nuovo impianto e nelle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o private di uso pubblico è imposta, all'atto della costruzione, la messa a dimora di nuovi alberi ed arbusti nella proporzione di 1 albero e 2 arbusti per 100 mq. di Sf, con l'obbligo di sostituire le piante che non dovessero attecchire. L'alberatura di nuovo impianto deve essere aggruppata ed opportunamente disposta rispetto agli edifici ed alle zone di visuale. L'obbligo di alberatura concerne anche i parcheggi pubblici e di uso pubblico.
6. Il taglio dei boschi non richiesto da esigenze colturali è vietato, a meno che sia oggetto di autorizzazione dell'Autorità Regionale e di apposita CONC.
   Per motivi ecologici ed ambientali, il Sindaco può imporre una particolare "manutenzione" del bosco, che prevede l'abbattimento delle piante malate e la ripiantumazione.

Art. 38 - Salvaguardia ecologica e ambientale

1. Il PRG persegue l'obiettivo primario della salvaguardia ecologica ed ambientale del territorio, esso ne tutela i valori e le risorse naturali, sia vietando o limitando l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione, sia promuovendo gli interventi idonei al loro pieno recupero.
   Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, reinterri, accatastamento e deposito all'aperto di materiali), dev'essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione Comunale.
2. Nelle zone interessate dai proposti Parchi Regionali del Buco del Piombo e del lago di Alserio e delimitate dal Piano di Tutela Ambientale (tav. U159/45) si applicano, fatte salve le misure più restrittive dettate dalle vigenti leggi o dalle future leggi istitutive dei parchi, le seguenti norme.
   Sono vietati:
   a. l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio delle attività agro-silvo-pastorali;
   b. l'apertura di nuove cave e torbiere e la riattivazione di quelle inattive;
   c. gli interventi che modifichino il regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per evitare le inondazioni e per eliminare i pericoli alla pubblica incolumità, fatte salve le derivazioni per uso agricolo;
   d. l'utenza di auto e motoveicoli rumorosi superiori a quelle consentite dalle disposizioni del DM 15 giugno 1959, n°53;
   e. la navigazione da diporto con natanti aventi motori di potenza superiori a 10 HP effettivi.

   Inoltre:
   - i complessi boscati e vegetazionali naturali ed artificiali sono sin da ora disciplinati dalla Legge Regionale 27 gennaio 1977 n° 9 sulla tutela della vegetazione nei Parchi Regionali;
   - il rilascio delle CONC., laddove ammesso, è subordinato alla preventiva approvazione di un PA esteso all'intera zona; tale PA è soggetto a nullaosta od approvazione da parte della Regione che, nell'esame e nell'emanazione di tali provvedimenti, dovrà tener conto dei prevalenti interessi di tutela dei valori ambientali. La preventiva approvazione del PA non è richiesta qualora la CONC. sia relativa alle opere indicate nell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, ovvero quando si tratti di interventi su aree esterne al perimetro del centro edificato, di cui all'art. 18 della Legge 22/10/1971 n°865.
3. Nelle zone fragili, delimitate nel Piano di Tutela Ambientale od individuate da successivi studi settoriali nell'ambito del PA, è vietato qualsiasi intervento urbanizzativo ed edilizio; sono autorizzabili solo gli interventi d'iniziativa pubblica intesi a contenere i dissesti geologici in atto od a porvi rimedio.
4. Nel restante territorio esterno al perimetro di agglomerazione è vietato alterare il coefficiente di assorbimento del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento. Pertanto, le aree inedificate, quando non siano destinate a strada o parcheggio, non possono essere pavimentate, saldo per documentate ragioni da esporre nella domanda di CONC. Esse possono essere sistemate a verde od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.

Art. 39 - Punti panoramici e linee visuali

1. Sulle proprietà situate nel raggio di 50 m. intorno ai punti panoramici segnalati e su quelle poste nella fascia di 50 m. a valle delle linee di visuale l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:
   - la linea di colmo del tetto degli edifici, il punto più alto della loro copertura o di eventuali strutture esterne alle falde del tetto (volumi tecnici, camini, abbaini, antenne radio e TV) e la linea di contorno superiore dei manufatti in genere, compresi le palificazioni ed i tralicci, non possono essere più alti - rispettivamente - del punto di veduta oppure del tratto di linea di visuale su cui essi sono proiettabili ortogonalmente;
   - la norma predetta si applica alle recinzioni di qualsiasi tipo nonché alle alberature ed alle piantagioni in genere, anche se richieste da esigenze colturali;
   - è imposta la preliminare modinatura degli edifici per il controllo del loro ingombro visuale;
2. Per consentire il più ampio godimento del panorama a chi sosta in piedi nel punto panoramico o sulla linea di visuale, l'AC può imporre limitazioni di altezze degli edifici o dei manufatti oppure una loro particolare localizzazione nel lotto e può disporre che i volumi tecnici siano compresi nelle falde del tetto.

Art. 40 - Edificazione dei terreni in pendio

1. Per motivi di tutela ambientale, l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:
   - le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, in quanto suscettibili di produrre vistose alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;
   - i lotti che, allo stato naturale, hanno una pendenza media superiore al 50% non sono edificabili;
   - i lotti che, allo stato naturale hanno una pendenza media non superiore al 50% sono edificabili solo se l'area coperta dall'edificazione presenza, sempre allo stato naturale, la pendenza massima non superiore al 30%; di ciò deve darsi dimostrazione grafica;
   - la parte inedificata del lotto può essere parzialmente "terrazzata" con muri di sostegno "scalari" distanziati di almeno 5 m. l'uno dall'altro ed aventi ciascuno l'altezza massima di 1,50 m. misurata dal terreno sottostante.

     Non sono ammessi più di tre muri di sostegno. Il terrazzamento può essere ottenuto anche con la formazione di terrapieni i quali sono assimilati - per numero, altezza ed arretramenti - ai muri di sostegno di cui in precedenza.

     Muri di sostegno e terrapieni debbono distare almeno 5 m. dal filo del fabbricato e non debbono compromettere l'estetica e la stabilità della zona.
2. Le norme del presente articolo si applicano a tutte le zone edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso degli edifici.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di esigere una perizia geologica che è obbligatoria per interventi su aree edificate con pendenza massima superiore al 30%.

Titolo II
URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 41 - Rispetto degli standard urbanistici negli interventi con PL

1. Ogni PL deve rispettare, per opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato), gli standard minimi di legge (art. 22 della LUR): mq. 26,5 ogni 100 mc. di volume residenziale; mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di piano destinata ad uffici, negozi ed attività commerciali in genere; mq. 10 ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a laboratori artigianali, magazzini, depositi ed attività industriali.
   La cessione delle aree che partecipano alla formazione dello standard (secondo le indicazioni della tavola di dimensionamento del PRG) è obbligatoria; negli altri casi le aree da cedere vengono di norme monetizzate.
   Fuori del centro edificato, le aree da vincolare possono ridursi solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale lo giudichi possibile ed in quanto il rispetto degli standard venga altrimenti assicurato, rispettando le previsioni del PRG.
2. Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal PRG. Le aree non cedute debbono sempre monetizzarsi.
3. A tal fine, se nell'ambito del PL ricadono, a norma del PRG, previsioni di aree pubbliche, delimitate (cioè localizzate) oppure parametrate, le aree vanno cedute e non possono essere monetizzate; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio nell'ambito della convenzione. Se nel PL non ricadono previsioni di aree pubbliche, lo standard minimo di legge va soddisfatto solo con la monetizzazione.

ART. 42 - Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione dei PL

1. In conformità al disposto delle presenti norme attuative, il PL deve precisare le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal PRG o, comunque nella misura minima fissata dall'art. 22 del LUR in proporzione all'edificabilità convenzionata: dette aree a norma dell'art. 12 della LR n° 60/77 modificata, debbono essere cedute gratuitamente al Comune.
2. Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'Amministrazione Comunale può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito (eventualmente dal PPA); in tal caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico

di ciascuno di essi, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

3. In alternativa totale o parziale della cessione delle aree e dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'Amministrazione Comunale, se lo ritiene opportuno o necessario, può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate, valutato con i criteri dell'art. 12/1-2 della citata LR n° 60/77 modificata; tale valore non può comunque essere inferiore agli oneri di urbanizzazione deliberati dall'Amministrazione Comunale a carico degli interventi a CONC. diretta.
   Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.
4. Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

Art. 43 - Viabilità privata di lottizzazione

1. I lotti non confinanti con strade o spazi pubblici oppure con strade o spazi privati aperti al pubblico non sono edificabili.
   Chi intenda edificare tali lotti deve pertanto chiedere all'Amministrazione Comunale la preventiva approvazione di un conveniente accesso al lotto mediante strada carrabile privata, da aprire eventualmente al pubblico transito.
2. Ai fini delle presenti norme si considerano aperte al pubblico transito le strade private destinate al servizio di sei o più alloggi.
3. L'aperture di tali strade può essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale:
   - se il progetto della strada è inserito in un PL;
   - se il richiedente s'impegna, con regolare convenzione, ad assumersi gli obblighi che l'Amministrazione Comunale riterrà di imporgli circa la costruzione, la manutenzione e l'illuminazione della strada che sono di massima a totale suo carico.

Art. 44 - Caratteristiche delle strade private

(modificato a seguito di Variante PRG zone "D" produttive)

1. Le strade aperte al pubblico transito debbono avere:
   - un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
   - un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi,
   - una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di m. 10 dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
   - adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;

- un adeguato impianto di illuminazione.

La pendenza media non deve superare l'8%; quella massima il 12%.

2. In zona residenziale, le strade private debbono avere un calibro minimo di m. 8,00, con una carreggiata di almeno m. 5,50 ed uno dei 2 marciapiedi di almeno m. 1,50; le eventuali recinzioni debbono distare m. 4,00 dall'asse della strada.
3. Soppresso a seguito di Variante PRG zone "D" produttive;
4. L'Amministrazione Comunale può dettare norme ed imporre limitazioni particolari per la sicurezza del traffico e per le strade che servono immobili ad utilizzazioni particolari (collettive, commerciali, ecc...).

   Per esigenze di viabilità, di igiene o di sicurezza, l'Amministrazione Comunale può prescrivere la chiusura con muretti o cancellate, delle vie private comunicanti con spazi pubblici.
5. Le strade private che congiungono due strade comunali, possono essere cedute gratuitamente dai privati proprietari all'Amministrazione Comunale, la quale, allorché ne accerti la pubblica utilità e decida di classificarle tra le strade comunali, ne assumerà la manutenzione e l'illuminazione.
6. Nei casi di pubblica necessità, l'Amministrazione Comunale può procedere alla demanializzazione forzosa delle strade private. In ogni caso, le strade debbono esserle consegnate in perfetto stato di manutenzione.

Art. 45 - Accessi carrabili ai lotti

1. Si considera "accesso carrabile" l'entrata ad un lotto, da una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, idonea al passaggio di autoveicoli e simili.
2. Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:
   - assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
   - evitare ogni intralcio alla circolazione;
   - l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 3% per almeno m. 2,50 dal filo della recinzione; deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
   - l'acqua piovana dev'essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
   - il confine tra area privata ed area pubblica dev'essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi, ecc...;
   - cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m. 2,50 dal filo della recinzione;
   - la recinzione eventuale dev'essere loro raccordata con smussi a 45° se la strada è in piano od in lieve pendenza; con smussi a 30° se la strada ha una pendenza superiore al 3%;
   - lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche descritte dall'Amministrazione Comunale.

3. L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.
4. L'Amministrazione Comunale può ammettere difformità dalle prescrizioni di cui al punto 2 quando la situazione di fatto non ne consenta l'integrale osservanza.

Art. 46 - Allacciamento ai servizi canalizzati

1. Ogni fabbricato dev'essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e concerne tutti i fabbricati che distano da esso meno di m. 100; in via temporanea possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad altro collettore comunale in progetto.
   L'Amministrazione Comunale può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.
   Si applicano le norme tecniche del regolamento comunale di fognatura. Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.
2. Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarvisi; valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio valido impianto di acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge e di serbatoio.
3. Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunali gli edifici residenziali, artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarvisi.
   L'obbligo di allacciamento è esteso alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista. Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 300 m.

Art. 47 - Dotazione di parcheggi e di verde nei PL

1. Nei PL, oltre alla dotazione di aree verdi e di posteggi di uso privato che compete ai singoli edifici (vedi artt. 49 e 50 seguenti), è prescritta una analoga dotazione aggiuntiva di uso pubblico conteggiabile ai fini dello standard minimo fissato dalla LUR. Salvo diversa prescrizione del Piano operativo, tale dotazione aggiuntiva è così fissata.
   a. Nelle zone residenziali**:**
      - parcheggi di uso pubblico: 2 mq. di posteggio effettivo ogni 100 mc. di volume edificato o

frazione;

- nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico; 15 mq. di area ogni 100 mc. di volume edificato o frazione.

b. Nelle zone industriali**:**

- parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq. di superficie lorda di piano o frazione;
- verde attrezzato di uso pubblico; 10 mq. di area ogni 100 mq. di superficie lorda di piano o frazione.

c. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale o turistico-alberghiero**:**

valgono le norme dell'art. 22/3 della LUR; lo spazio pubblico come sopra dimensionato va ripartito egualmente fra aree di verde attrezzato ed aree di parcheggio effettivo (cioè esclusi gli spazi di manovra) ed è computabile solo se ne è prevista la cessione all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Ai fini delle dotazioni predette non si computano gli spazi destinati alle sedi viarie e, per i parcheggi, anche gli spazi di manovra.

2. Il nucleo elementare di verde deve avere l'estensione minima di mq. 500; l'area che gli si destina dev'essere inoltre, per forma e giacitura, idonea all'attrezzatura per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi. Il campo di gioco dev'essere compiutamente attrezzato, in conformità a progetti di paragone predisposti dall'Amministrazione Comunale.
3. L'attrezzatura minima di un campo di gioco per bambini comunque deve avere, nelle sole zone residenziali:
   - una fossa di sabbia della dimensione minima di mq. 16;
   - due altalene biposto, di cui una adatta per bambini sino a 3 anni;
   - uno scivolo con fossa per attutire le cadute;
   - un castello svedese in elementi tubolari, preferibilmente in acciaio.

Titolo III

EDIFICAZIONE DIRETTA DELLE AREE (CON SINGOLA CONC.)

Art. 48 - Uso edilizio del terreno

1. L'uso edilizio del terreno è disciplinato dalla densità edilizia o dall'indice di sfruttamento fondiari (i cui valori massimi sono fruibili solo se vengono contemporaneamente rispettati gli altri indici di edificazione e le altre prescrizioni), salvo che il volume edificabile sia fissato dal Piano operativo.
2. All'entrata in vigore del PRG, ogni volume edilizio esistente o da costruire determina sul territorio una corrispondente superficie fondiaria, secondo la Def ammessa.
   Il rilascio della CONC. è subordinato alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di servitù di non edificazione sulla superficie fondiaria pertinente al volume edilizio da costruire, direttamente interessata all'edificio stesso.
3. Per i fabbricati esistenti, la superficie fondiaria pertinente va estesa sulle aree scoperte contigue della stessa proprietà, per raggiungere il valore degli indici di Def.
   La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce od annulla la superficie fondiaria pertinente.

Art. 49 - Dotazione di verde attrezzato primario privato nel caso di attuazione diretta

1. Gli edifici ristrutturati, ampliati (oltre il 30% dell'esistente), ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singola CONC., debbono avere una congrua dotazione di verde primario e/o di area attrezzata a servizio degli utenti dell'edificio.
2. Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:
   a. gli edifici residenziali con sei o più alloggi:
      6 mq./ 100 mc. di volume sino a 5.000 mc. min. 200 mq.
      5 mq./ 100 mc. di volume sino a 10.000 mc. min. mq. 350
      4 mq./ 100 mc. di volume sino a 20.000 mc. min. mq. 550
      3 mq./ 100 mc. di volume oltre i 20.000 mc. min. mq. 800
      Per valori intermedi si opera per interpolazione lineare.
      Un quinto dell'area di dotazione deve essere ricavata al chiuso od al coperto.
   b. i grandi negozi (con Sv di oltre mq. 400):
      10 mq./100 mq. di Sv, con un min. di mq. 150;
   c. le cliniche pubbliche o private, gli ospedali e gli ambulatori pubblici: mq. 2,5 per mc. 250 di volume, min. mq. 250; di cui almeno 1/5 al chiuso od al coperto;
   d. gli uffici pubblici e le banche con oltre mq. 1500 di Slp:
      3 mq./ 100 mq. di Slp, con un min. mq. 150;
   e. gli alberghi, i motel e le pensioni con più di 20 letti:
      3 mq./ 100 mc. di volume, min mq. 250
   f. le scuole pubbliche o private:

mq. 2 per bambino negli asilo nido	min. mq. 250
mq. 3,5 per bambino nella scuola materna	min. mq. 500
mq. 5,0 per alunno nella scuola elementare	min. mq. 750
mq. 7,5 per alunno nella scuola media	min. mq. 1000

Almeno un quinto dell'area di dotazione deve essere ricavata al coperto.

g. Le attrezzature sportive di tipo agonistico, nella misura di mq. 0,60 per ogni posto a sedere, con un minimo di mq. 1000

3. L'obbligo del verde primario attrezzato per lo svago delle maestranze è imposto anche alle aziende industriali con oltre mq. 4.000 di Slp, nella misura di 1 mq. per mq. 25 (di Slp) con un minimo di mq. 250
4. Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:
   - adiacenti agli edifici serviti;
   - disposti in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
   - contigui alle aree per il gioco al chiuso od al coperto.
5. Le aree di gioco o di sosta al chiuso od al coperto possono essere ricavate al pianterreno od al seminterrato o realizzati con tettoie (non computabili ai fini del rapporto di copertura né ai fini volumetrici).

   Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia degli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

   L'area di gioco, in particolare, deve essere separata dal traffico motorizzato e dalle aree di parcheggio; deve essere inoltre idonea - per forma, giacitura ed attrezzatura - al gioco dei bambini; deve essere infine compiutamente attrezzata ed alberata. Nell'ambito di una convenzione da trascrivere, è ammesso che più proprietari si consorzino per una realizzazione unitaria del verde privato o delle aree di gioco attrezzato.
6. Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, l'AC può, nell'ambito di una convenzione da trascrivere:
   - accettare che la dotazione mancante sia realizzata in area adiacente o prossima al lotto, debitamente asservita all'edificio per tale uso;
   - accettare il pagamento di un congruo contributo perché il Comune realizzi in prossimità un'attrezzatura sostitutiva di uso pubblico.

Art. 50 - Dotazione di parcheggi privati nel caso di attuazione diretta

(modificato a seguito di Variante PRG zone "D" produttive)

1. Si definisce "posteggio" lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce "parcheggio" un'area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce "area di sosta operativa" uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.
2. Ogni posteggio deve:
   - essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
   - consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri;
   - essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
   - avere le seguenti dimensioni minime;
     a. per autovetture
        in autorimessa singola m. 5,00 x m. 2,60
        in autorimessa multipla m. 5,00 x m. 2,20
        all'aperto m. 5,50 x m. 2,20
     b. per autocarri ed autobus m. 12,00 x m. 4,00
     c. per motociclette e scooters m. 2,50 x m. 1,00
     d. per autoarticolati m. 20,00 x m. 4,00
     e. per sosta operativa (carico e scarico) m. 8,00 x m. 3,50.

   La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di m. 6,00.
3. Fatta salva l'osservanza dell'art. 18 della L. 06/08/1967, n. 765 (di cui deve darsi dimostrazione numerica) e dell'art. 5/1-2 del DI 02/04/1968, in caso di nuova costruzione, oppure di ricostruzione o ristrutturazione di un edificio esistente, è imposta la seguente dotazione di posteggi e di aree di sosta operativa:
   a. abitazioni: all'interno della recinzione, un posteggio padronale per alloggio, con un minimo di un posteggio ogni mc. 300 di volume costruito (o frazione); all'esterno della recinzione, un posteggio ogni mc. 500 di volume costruito (o frazione);
   b. VEDI ARTICOLO N.85
   c. VEDI ARTICOLO N.85
   d. VEDI ARTICOLO N.85
   e. sistemi e centri commerciali: si applica la dotazione prescritta dall'art. 22 della LUR, intendendo per "area destinata a parcheggi" la somma delle aree dei singoli posteggi, con esclusione delle aree di manovra e di accesso;

f. servizi paracommerciali: 1 posteggio ogni mq. 50 di Slp (o frazione) col minimo di uno per esercizio (minimo di 4 per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, autonoleggio);

g. servizi extracommerciali non esplicitamente indicati in seguito: si applica la dotazione di cui al punto d, salvo diversa prescrizione della convenzione che accompagna il PL;

h. esercizi pubblici:

Alberghi: un posteggio interno ogni camera dichiarata in licenza, più un area di sosta operativa;

Motel: un posteggio per camera;

Ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni mq. 5 dell'area a disposizione del pubblico (ogni mq. 2 per discoteche e sale da ballo), più un'area di sosta operativa;

Sale da spettacolo: per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni 3 posti a sedere, con un minimo di un posteggio ogni mq. 5 delle sale a disposizione del pubblico;

i. scuole:

- per le scuole materna ed elementare: 2 posteggi per classe; almeno 6 posti bicicletta per classe, da realizzare al chiuso od al coperto;
- per la scuola media dell'obbligo;

per gli insegnanti ed il personale	- 4 posteggi per classe
per gli alunni	- 6 posteggi per motorette, per classe;
per visitatori	- 1 posteggio ogni 5 posteggi di dotazione (o frazione)

- per le scuole medie superiori - 6 ulteriori posteggi per classe

l. impianti sportivi agonistici: 1 posteggio ogni 3 posti a sedere.

m. ospedale, cliniche, cronicari, ospizi per incurabili e gerontocomi:

per i degenti	1 posteggio ogni 10 letti
per gli addetti	1 posteggio ogni mq. 50 di Slp
per i visitatori	1 posteggio esterno ogni letto, col minimo di 1 ogni mq. 25 di Slp
per scarico e carico	2 aree di sosta operativa

n. chiese: 1 posteggio ogni 15 posti fissi od ogni mq. 15 di spazio riservato normalmente ai fedeli.

4. Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc…)

5. Sono vietati di massima i parcheggi ed i posteggi privati a filo strada; questi debbono distarne quanto basta per evitare che la manovra di posteggio interessi l'area stradale pubblica; in contiguità con l'area stradale le rampe di accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m. 5. I posteggi "duplex", cioè per due automezzi in linea, si contano - ai fini della dotazione - come posteggi semplici.

6. Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può:
   - accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:
     a. non risultino destinate a verde privato e non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico;
     b. siano poste ad una distanza non superiore a m. 150 di percorso pedonale;
     c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascrivere nei Registri Immobiliari, a cura dell'edificante;
     d. non superino il 70% dell'intera dotazione.
   - accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché il Comune realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.
7. I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo da residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno può essere richiesto dall'AC e sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la CONC.

Art. 51 - Fabbricati accessori-cabine elettriche di trasformazione

1. Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata, salvo specifica autorizzazione comunale ed obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme attuative e del RE.
2. Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'AC può prescrivere, anche nella CONC. ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, oppure completamente interrati. L'altezza minima interna è fissata in m. 2,20; nel caso di locali interrati l'altezza interna deve essere di almeno m. 2,50; una minore altezza fino a m. 2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.
3. Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di CONC.; al fine del suo rilascio, le cabine:
   - non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della Slp costruibili né ai fini del rapporto di copertura;

- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni e nelle fasce di rispetto stradale;
- possono essere realizzate anche se non sono previste dall'attuale ppa.

Art. 52 - Opere di recinzione e di sostegno

(modificato a seguito di Variante PRG zone "D" produttive)

1. Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, in confine con l'area pubblica.
   Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero. Nella zona A l'AC detta particolari norme di ordine ambientale.
2. Per motivi d'ordine estetico e panoramico l'AC può:
   - limitare l'altezza complessiva della recinzione;
   - imporre che una parte di essa sia trasparente;
   - imporre che sia realizzata in pietra a vista;
   - imporre altre particolari norme estetiche.
3. Le recinzioni non possono superare l'altezza massima di m. 1,80 e debbono essere trasparenti per almeno 2/3 della loro altezza.
   L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo del muro di sostegno, o dal terreno naturale esistente più elevato.
4. Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco, ecc...).
   Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).
5. Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono di massima vietate, salvo particolari esigenze colturali od abitative da comprovare, nel qual caso l'AC definisce - nella stessa CONC. - il tipo di recinzione consentita. Tuttavia all'esterno dei perimetri di agglomerazione, lungo le strade comunali e consortili si possono realizzare in pietra i muretti di contenimento del terreno naturale che si rendano necessari per realizzare le fasce di rispetto stradale.
   In zona rurale generica le recinzioni dei fondi verso le strade possono essere realizzate preferibilmente con muretti in pietra di base e soprastanti materiali leggeri di tipo tradizionale, rispettando l'arretramento prescritto; in confine di proprietà le recinzioni debbono avere invece un carattere spiccatamente rurale; sono perciò preferite quelle con paletti infissi direttamente nel terreno, collegati da filo di ferro (non spinato) ed integrati in una siepe continua sempreverde.
6. I muri di sostegno in confine con altri lotti possono superare l'altezza media di m. 2,20 o la massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1,50 o la massima di m. 1,80; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestrate. Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente; in alternativa è

consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse le normali opere di recinzione, nell'ambito delle altezze indicate.

Sono ammessi, anche verso strada, muri di sostegno scalari con successivi arretramenti pari al doppio dell'altezza media del muro sottostante.

7. Le recinzioni pericolose (di filo spinato, cocci di vetro, ecc...) sono vietate in tutte le zone.

PARTE TERZA

PREVISIONI E VINCOLI DEL PRG

Titolo I

AZZONAMENTO GENERALE

Art. 53 - Elementi costitutivi del PRG

1. Sono elementi costitutivi del PRG le tavole e gli elaborati di studio e di progetto seguenti.
2. Tavole ed elaborati di studio:

U 159/2 stato di fatto dell'edificazione (4 tavole: a-b-c-d)	1:2000
U 159/7 presenze d'interesse storico, artistico ed ambientale	1:5000
U 159/22 indagine comunale sulle abitazioni - dati riassuntivi	1:5000
U 159/33 servizi canalizzati esistenti - acquedotto e fognatura	1:5000

3. Tavole ed elaborati di progetto

Relazione tecnica illustrativa

Norme tecniche di attuazione

U 159/67 piano della viabilità	1:2000
U 159/43 inquadramento territoriale	1:25000
U 159/69 azzonamento sintetico e zone territoriali omogenee	1:5000
U 159/45 piano di tutela ambientale	1:5000
U 159/46 sezioni stradali indicative	1:200
U 159/65 piano di azzonamento	1:2000
U 159/66 piano operativo e modalità d'intervento	1:2000
U 159/49 quantificazione delle previsioni e verifica degli standard	1:2000

4. In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le indicazioni della tavola a scala maggiore.

   In caso di difformità fra le indicazioni grafiche del Piano operativo (tav. 66) e le presenti NTA, prevalgono le indicazioni del Piano operativo.

Art. 54 - Articolazione delle previsioni e dei vincoli di PRG

1. Ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica, il territorio comunale viene suddiviso in settori urbani abitativi e produttivi; in zone territoriali omogenee ai sensi del DI 02/04/1968, n. 1444 ed in zone urbanistiche.
2. I settori urbani sono così individuati nella tav. U 159-69:
   - settore centrale, comprendente le aree edificate di Erba in piano, Rovere e Vill'Incino, situate tra il confine comunale a nord, la ferrovia a est, la SS n. 639 a sud (salvo la zona di

traboccamento di Via Alserio) e la Via Garibaldi ad ovest. La destinazione d'uso tendenziale è quella residenziale, da perseguire allontanando gradualmente almeno le attività produttive incompatibili;

- settore nord-est, comprendente le aree edificate di Arcellasco, Carpesino, San Bernardino e Torricella, situate tra il confine comunale a nord e ad est, la Via Valassina a sud e la ferrovia ad ovest. La massiccia presenza di attività produttive conferisce al settore un carattere misto non modificabile e perciò da confermare, salvo l'allontanamento delle attività produttive incompatibili;
- settore est, comprendente le aree edificate di Bindella, Incasate e Morchiuso, situate tra la Via Valassina a nord, il confine comunale ad Est, la SS n. 639 a sud e la ferrovia ad ovest. Ha le stesse caratteristiche del settore nord-est;
- settore sud-ovest, comprendente le aree edificate di Buccinigo, Parravicino e Pomerio, situate tra il confine Comunale ad ovest, il torrente Valporta a nord e nord-est, la SP n. 40 ad est e la SS n. 639 a sud. Ha un carattere prevalentemente residenziale, da mantenere ed ulteriormente qualificare;
- settore nord-ovest, comprendente le aree edificate collinari di Erba alta, Crevenna e Mornigo, delimitate ad ovest dalle pendici montane, a nord dal confine comunale, ad est e sud-est dalla Via Garibaldi, a sud-ovest dal torrente Valporta. Ha un carattere residenziale da preservare;
- settore produttivo est, comprendente il nucleo industriale compatto ed omogeneo della Molinara, sviluppatosi tra la SS n. 639 e la Roggia Molinara; è da completare e qualificare;
- settore produttivo sud, comprendente le due aree insediative spontanee di Pradelmatto (Sassonia) e California, che abbisognano di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino ambientale.

3. Le zone territoriali omogenee sono anch'esse delimitate nella precitata tavola, la quale riporta anche il perimetro del centro edificato, definito ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 ed il perimetro di agglomerazione, definibile come la linea che contorna ogni insediamento urbano significativo, esistente o previsto dal PRG. Esse vengono distinte come segue:

   Zona A - Sono le parti degli abitati interessate da edifici (singoli od aggruppati), parchi ed altre aree verdi di interesse architettonico, storico, artistico ed ambientale.

   Si articolano nelle seguenti cinque sottozone:

   Zone A1 - Centri storici

   Sono le zone degli abitati interessate da edifici o manufatti di particolare interesse architettonico, storico, artistico od ambientale e dagli spazi inedificati pertinenti.

   Zone A2 - Nuclei urbani d'interesse ambientale

   Sono le zone degli abitati prive di edifici monumentali o di presenze architettoniche di particolare pregio, ma che rivestono egualmente interesse ambientale, per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale od utilizzativa; per la comune matrice degli edifici; per la diffusa presenza di un'architettura minore significativa; per la testimonianza del modo di costruire o di

abitare di un'epoca; per la trama viaria; per il paesaggio urbano. Comprendono anche gli spazi inedificati pertinenti agli edifici.

Zone A3 - Grandi parchi

Sono le zone degli abitati, eventualmente anche esterne ad essi, interessate da parchi pubblici o privati di rilevante interesse storico-artistico ed ambientale, e dai fabbricati in esse inseriti.

Zone A4 - Ville ed altre aree verdi

Sono le zone degli abitati interessate dalla presenza tipologicamente qualificante di ville di varia epoca, che - nel loro insieme - assumono un elevato interesse ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio.

Zone A5 - Case padronali, cascinali ed edifici rustici tipici isolati

Sono le abitazioni di varia epoca e gli edifici rurali tipici e/o tradizionali, già inglobati negli abitati od ancora dispersi in zona rurale, originariamente e tuttora prevalentemente legati all'uso agricolo del suolo.

Zone B - Sono le parti degli abitati totalmente o prevalentemente edificate, ma prive delle caratteristiche che qualificano le zone A. Esse ricadono tutte nel Centro edificato.

Zone C - Sono le parti del territorio comunale, generalmente esterne al perimetro del Centro edificato e perciò inedificate o con edificazione irrilevante, nonché poco o punto urbanizzate, che il PRG destina all'espansione residenziale degli abitati.

Zone D - Sono le parti del territorio occupate da attività produttive (industriali, artigianali e/o commerciali), alla loro espansione ed alla loro rilocalizzazione; subordinatamente, anche a nuovi insediamenti. Le attività produttive possono essere disperse nell'abitato od in zona rurale od accentrate nei due settori produttivi est e sud; esse danno luogo alle seguenti sei sottozone:

- D1 per attività artigianali e commerciali;
- D2 per attività industriali disperse, da sottoporre a verifica di compatibilità;
- D3 per attività disperse compatibili e consolidabili;
- D4 per attività accentrate, di completamento, ristrutturazione e riqualificazione;
- D5 per cave ed attività connesse;
- D6 per attività direzionali pubbliche e private.

Zone E - Sono le parti del territorio esterne al perimetro di agglomerazione, destinate ad usi agricoli. A seconda dei vincoli e/o delle particolari funzioni integrative eventualmente loro assegnate, si distinguono le seguenti tre sottozone:

- E1 rurale generica;
- E2 rurale protetta;
- E3 rurale di salvaguardia ambientale.

Zone R - Sono le zone di rispetto degli abitati, di attrezzature impianti e manufatti pubblici o di pubblico interesse, dei corpi d'acqua.

Zone S - Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale; comprendono le aree pubbliche o private di uso pubblico, destinate ad attrezzature, servizi ed impianti d'interesse settoriale od urbano così specificate:

settoriali

- Ss attrezzature scolastiche
- Sg attrezzature d'interesse generale
- Sv verde attrezzato, giardini, parchi
- Sp parcheggi
- Si attrezzature di servizio delle attività produttive
- St attrezzature e servizi tecnologici.

Zone F - Comprendono le aree pubbliche o private di uso pubblico, destinate ad attrezzature servizi ed impianti d'interesse urbano e/o sovraccomunale, così specificate:

- Fs attrezzature per l'istruzione media superiore
- Fo attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- Fv parco urbano attrezzato
- Fr attrezzature sportive e ricreative
- Fc attrezzature d'interesse generale (civili, militari, della protezione civile e dell'ordine pubblico)
- Ft attrezzature e servizi tecnologici

Nella tav. 49 le aree predette sono distinte a seconda che siano o non preordinate all'esproprio e perciò concorrano o meno allo standard.

Zone V - Comprendono le aree riservare alla mobilità generale, su strada e su ferro.

4. Le zone urbanistiche, infine, sono così definite a seconda delle finalità urbanistiche da perseguire:
   a. Zone residenziali - Sono destinate alla funzione residenziale ed alle attività complementari ed integrative.
      Si distinguono in:
      - esistenti e consolidabili, eventualmente previo recupero
      - esistenti, di ristrutturazione urbanistica, di recupero edilizio e/o di riqualificazione ambientale
      - di completamento
      - di espansione generica o finalizzata (EEP)
   b. Zone produttive - Sono destinate ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico, nonché alle attività agricole. Si distinguono in:
      - aree temporaneamente produttive
      - aree produttive esistenti da consolidare
      - zone produttive di completamento
      - zone per attività di cava e connesse

- zone per attività direzionali e turistiche
- zone per attività agricole

c. Zone cinematiche - Sono destinate alla mobilità, su strada o su ferro, delle persone o delle merci.

5. La disciplina di zona di cui alle presenti NTA, espressa graficamente nel Piano di azzonamento di cui alla tav. U 159-65 in scala 1:2000, si basa sulle divisioni ed articolazioni precisate nei punti precedenti, considerate singolarmente e combinate tra di loro.
6. Tutte le parti di territorio sopra classificate risultano individuate negli elaborati grafici del PRG con appositi segni grafici e/o con lettere distinte.

Art. 55 - Azzonamento del territorio

1. Ai fini di una razionale riorganizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone.
   Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del Piano di azzonamento U159/65 redatta al 2000 per i centri edificati ed U159/69 redatta al 5000 per il restante territorio comunale.
   L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui all'apposito art. delle presenti NTA e deve inoltre osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RE vigente.
2. Il RE elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti NTA.
3. I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'Amministrazione Comunale può negare l'attuazione degli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione, quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. Ogni altro intervento, che non sia previsto dalle norme transitorie, può essere consentito solo se nell'ambito di una convenzione, il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona. Tuttavia l'Amministrazione Comunale può disporre, fissando un congruo termine, che le attività che vi svolgono siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

Art. 56 - Destinazioni d'uso del suolo

1. Zone residenziali:
   a- Sono destinate prevalentemente alle abitazioni ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali d'iniziativa pubblica; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali; attrezzature religiose; pubblici esercizi di divertimento; teatri e cinematografi; commercio al minuto (solo in conformità al piano commerciale) e relativi depositi, purché questi non distino oltre m. 300 dal negozio e non superino i mq. 200 di Slp**;** autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; posti di vendita dei carburanti; alberghi e pensioni; uffici pubblici, privati e studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico ed artigianato di servizio per lavorazioni compatibili (che non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti, scarichi nocivi od inquinanti, e non siano pericolose). Ai fini predetti, si considerano di norma "di servizio" le attività artigianali, concernenti la:
      - cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria)
      - cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-tv, falegname);
      - cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio, esclusi carrozziere e verniciatore d'automezzi).

      Le aziende artigianali possono avere una Slp sino al 20% della Slp globale dell'edificio, con un massimo di mq. 200 Sono però tollerate le attività esistenti all'adozione del PRG, anche se superano tali limiti.
   b. Per le destinazioni d'uso sottolineate è ammesso - nell'ambito di un PA - un rapporto di copertura maggiore di quello che compete alla zona, sino ad un massimo di 4/5.
2. Zone industriali, artigianali e commerciali
   a. Sono destinate ad attività lavorative di tipo industriale e commerciale, che producono beni di consumo (finali od intermedi, per altre attività produttive) o che li commercializzano, nonché ad attività terziarie ed amministrative collegate.
   b. Vi sono ammessi, con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici, per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi; nonché edifici destinati in parte ad altri usi, purché integrativi della funzione produttiva preminente e nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse, dove consentito e nei limiti indicati; le abitazioni di coloro (proprietario, direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.
   c. Chi intenda costruire un edificio produttivo, è tenuto ad indicare - anche a norma del RE - la natura ed il tipo delle lavorazioni che intende svolgervi e dare preventiva dimostrazione che esse non saranno né nocive né moleste, indicando le cautele che a tal fine intende adottare.

A norma dell'art. 216 del TU Leggi sanitarie (RD 27/07/1934, n. 265) il Sindaco, ove giudichi insufficienti le cautele indicate, può vietare l'attivazione di industrie o depositi incompatibili, cioè suscettibili di rivelarsi insalubri, pericolosi o molesti.

d. Le funzioni compatibili sono consentite nel limite massimo della Slp globalmente ammessa; la percentuale eventualmente prescritta va verificata all'interno dell'unità d'intervento, oggetto di PA o di singole CONC. Tale percentuale va rispettata nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione, anche se quella preesistente o di fatto è maggiore.

3. Zone direzionali.

Sono destinate prevalentemente ad uffici ed istituzioni pubblici, di pubblico interesse e privati; ma vi è ammessa anche la residenza entro certi limiti di Slp. Vi sono anche ammesse tutte le funzioni complementari della residenza con i limiti indicati al punto 1 precedente.

4. Zone rurali

a. Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

b. Vi sono ammessi, salvo esplicito divieto, solo gli edifici funzionali e le abitazioni di servizio, cioè:

   a. edifici per la custodia e l'allevamento non industriale degli animali (stalle, ovili, porcilaie, ecc...);
   b. edifici di servizio (silos e magazzini per i prodotti del suolo, serbatoi idrici e simili, essicatoi, ricoveri per macchine agricole, ecc...) secondo le necessità della conduzione agraria;
   c. edifici per la lavorazione, trasformazione conservazione e distribuzione dei prodotti del fondo;
   d. serre di coltura;
   e. abitazioni necessarie alla conduzione del fondo e cioè quella per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/1975, e quelle per eventuali salariati agricoli.

5. Zone verdi

Sono destinate:

- a conservare le caratteristiche dell'ambiente, in quanto sono in rapporto con particolari connotati naturali od artificiali del territorio o costituiscono esse stesse un connotato particolare dell'aggregato urbano; in tal caso possono essere anche di proprietà privata;
- a soddisfare il fabbisogno urbano o territoriale di giardini e di parchi; in tal caso debbono essere pubbliche o di uso pubblico e possono essere dotate di apposite attrezzature.

6. Zone di uso pubblico

Sono destinate alla costruzione di manufatti, attrezzature ed impianti di pubblico interesse ed eccezionalmente alle abitazioni di chi, per esigenze di sicurezza o di esercizio, deve risiedere nell'ambito dell'area riservata. Nelle zone per attrezzature civili d'interesse settoriale e/od urbano

possono trovare posto le attrezzature amministrative, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, partecipative, associative, commerciali (di distribuzione al dettaglio), operative, ricreative e di tempo libero; le zone per servizi ed impianti tecnologici sono destinate alle attrezzature annonarie, ai servizi comunali, agli impianti tecnologici comunali o di altri enti.

Le zone di servizio dell'industria sono destinate alle istituzioni, i servizi, le attrezzature e gli impianti anche tecnologici in funzione delle zone produttive accentrate. In particolare vi possono trovare posto, nel "centro di servizi":

a. i pubblici servizi antincendio; di pulizia e manutenzione; di sorveglianza, di polizia e della dogana; delle telecomunicazioni (posta, telefono, telegrafo); gli uffici di gestione e di promozione della zona; le tipografie e copisterie; gli uffici tecnici, legali assicurativi e fiscali; i laboratori di ricerca e di prova dei materiali; i laboratori di analisi ed ogni altra attrezzatura od istituzione complementare delle attività produttive;
b. le installazioni collettive per il personale: posto di pronto soccorso e di malattie del lavoro; centro di assistenza medica; farmacia: mense cooperative; spacci di consumo; locali di ritrovo; sedi di associazioni sindacali; attrezzature sportive non a carattere spettacolare; attrezzature ricreative, di svago e di tempo libero; autorimesse ed autofficine; negozi e supermercati; alberghi, foresterie, motel, ristoranti e bar; lavanderie; centri di assistenza sociale per le maestranze; biblioteca, centri di documentazione e di calcolo; scuole di addestramento professionale; nursery e nido d'infanzia, club, ecc...;
c. i servizi comuni particolari: centro d'informazione della zona; centrali di produzione e distribuzione dei vari tipi di energia; centrale di riscaldamento; autostazione merci e relativi depositi; impianti per la captazione e la distribuzione d'acqua potabile e d'acqua industriale; impianti per il trattamento ed il disperdimento degli effluenti liquidi; impianti per la raccolta, il trattamento e l'eventuale incenerimento dei rifiuti solidi; attrezzature per il trasporto degli operai; impianti di sterilizzazione e di bonifica; ecc...
d. gli edifici direzionali dei complessi industriali e commerciali installati nella zona;
e. l'artigianato di servizio dell'industria e delle residenze collegate; imprese di manutenzione degli stabili, dei macchinari, delle apparecchiature e degli impianti in genere; officine di riparazione di ogni genere; artigianato di qualsiasi natura;
f. le residenze per il personale fisso di custodia del CSI, per il personale addetto all'esercizio degli impianti descritti nei precedenti punti e per l'artigianato di servizio; nonché dormitori e case - albergo per la residenza temporanea delle maestranze, dei tecnici e degli impiegati, con esclusione della residenza permanente a carattere mono o plurifamiliare.

7. Zone per la mobilità
   a. Sono destinate al movimento ed alla sosta dei vincoli e dei pedoni.
      Si distinguono in: aree stradali ed aree ferroviarie.
   b. Le aree stradali sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli su gomma (a trazione meccanica od animale) e dei pedoni, nonché ai relativi servizi.

Le previsioni del PRG che concernono le strade d'interesse sovraccomunale (viabilità territoriale) hanno valore indicativo; il progetto esecutivo di tali strade potrà quindi modificarne il tracciato nella zona, senza che ciò comporti "variante", purché non vengano alterate, nelle zone interessate, le quantità di superfici per edificare o per attrezzature. Le previsioni che concernono le strade d'interesse urbano (viabilità urbana) hanno invece carattere vincolante: il progetto esecutivo potrà adeguare il tracciato alla situazione di fatto, ma potrà modificarlo solo attraverso varianti al PRG. Infine, le previsioni che concernono la viabilità di distribuzione e quella pedonale hanno carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gli interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca "variante".

c. Quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni, l'intervento privato è ammesso solo in esecuzione di un PA approvato.
d. Le aree ferroviarie sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o previste, nonché ai relativi servizi ed impianti. Sono escluse le abitazioni che non siano connesse all'esercizio ferroviario. Si applicano, lungo i binari, le distanze di rispetto fissate dalle norme vigenti, anche se le fasce di rispetto non sono indicate dal PRG.

Art. 57 - Zone A - Residenziali dei Centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale

(articolo sostituito dalle Norme Tecniche del "Progetto di intervento delle zone A")

Art. 58 - Zone B - residenziali sature e/o di completamento

1. Individuazione

   Sono le zone prevalentemente residenziali che sono prive di rilevanti valori storico-artistici ed ambientali e che non necessitano di vistose trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

   Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento.

2. Obiettivi

   Il PRG ne conferma, di massima, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale. Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, taluni interventi edilizi sono subordinati a PA.

3. Modalità d'intervento

   - Con singola CONC. per le opere elencate dall'art. 17/3 della LUR;
   - con singola CONC. per i lotti inedificati, secondo le indicazioni del Piano operativo;
   - con singola CONC. e PA per i lotti edificati sui quali sono ammessi interventi episodici di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento, nell'ambito dell'edificabilità consentita dal PRG e con l'obbligo di confermare o di modificare la destinazione di uso attuale;
   - con PA preliminare nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica indicate dal Piano operativo o deliberate successivamente dall'AC, nonché nelle zone di estesa trasformazione dell'isolato o dell'unità di azzonamento.

4. Parametri edilizi

   Def - quella d'isolato fissata dal Piano operativo. Entro lo stesso limite è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti; i volumi esistenti (escluse le aggiunte e le superfluità) sono ristrutturabili; nel caso di ricostruzione si applica la Def d'isolato; nel caso di PA si può ricostruire l'intero volume esistente non abusivo.

Rc - 1/4 salvo le destinazioni d'uso speciali di cui all'art. 56/1 per le quali è ammesso un Rc 4/5.

H - rapportata alla Def come segue:

- sino alla def 0,50 mc/mq. H max m. 5,00
- sino alla def 1,00 mc/mq. H max m. 8,00
- sino alla def 1,50 mc/mq. H max m. 11,00
- sino alla def 3,00 mc/mq. H max m. 20,00

Altezze maggiori sono ammesse solo con PA, ma sino al limite non superabile di m. 23,00.

Lmi - quello esistente all'adozione del PRG; in caso di rilotizzazione, mq. 2000 per il tipo edilizio a: mq. 1.500 per il tipo b: mq. 1.000 per il tipo c.

5. Norme speciali d'intervento

È prescritta l'edificazione aperta; l'allineamento degli edifici è libero ma deve essere coerente con la situazione di fatto; sono ammessi i pilotis ma è escluso qualsiasi nuovo fabbricato accessorio di qualunque tipo, anche a carattere precario; nei casi di ristrutturazione o ricostruzione i fabbricati accessori esistenti debbono essere demoliti e le relative funzioni incorporate nell'edificio principale.

Art. 59 - Zone C - residenziali di nuovo insediamento

1. Obiettivi

Nuove zone residenziali in quartieri od unità abitative eventualmente finalizzate (EEP) - da infrastrutturare compiutamente.

2. Modalità d'intervento

In assenza del PA sono ammesse - con conc. diretta - le opere di adeguamento tecnologico su edifici esistenti conformi alla destinazione di zona. Sugli edifici non conformi - salvo norme specifiche - sono escluse le opere di manutenzione straordinaria e gli interventi di altra natura, salvo la demolizione.

Con PA esteso all'unità d'intervento definita dal Piano operativo, per interventi di nuova edificazione o di ricostruzione e per interventi di ampliamento, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione relativi ad edifici esistenti.

Il Piano operativo fissa allo scopo:

- l'ambito d'intervento;
- l'edificabilità consentita;
- le aree pubbliche da cedere;
- eventuali altri obblighi.

In mancanza di specificazione del Piano operativo, si applicano, in quanto possibile, i parametri e gli obblighi della zona B, salvo la tipologia edilizia che è libera.

Art 59bis - Zona T - Residenziale turistica di Valle Bova

ANNULLATO

Art. 60 - Zone D - Industriali, artigianali e commerciali

1. Individuazione

   Comprendono le zone occupate, anche a titolo temporaneo, da attività esistenti oppure riservate all'impianto di nuove attività, in relazione agli obiettivi di rilocalizzazione (spontanea o forzosa) delle aziende anche compatibili inserite negli abitati oppure alle esigenze di espansione delle aziende che, all'adozione del PRG, risultino insediate nel territorio comunale.

2. Obiettivi

   Il PRG persegue i seguenti obiettivi:

   - per tutte le attività produttive, ovunque insediate, l'eliminazione di eventuali cause d'incompatibilità, per un sistematico risanamento ambientale. A tal fine, le aziende produttive possono essere, in qualunque momento, assoggettate a verifica; ove l'AC, a suo insindacabile giudizio, ne accerti l'incompatibilità, impone alle aziende interessate gli adempimenti procedurali previsti per le zone D2;
   - per le attività disperse, la rilocalizzazione eventualmente forzosa, oppure il consolidamento con opportuni interventi di riassetto e di infrastrutturazione della zona;
   - per le attività accentrate, la razionalizzazione insediativa, il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione igienico-edilizia, estetica ed ambientale.

3. Norme generiche d'intervento

   In tutte le zone è ammessa la residenza con il tipo edilizio d, se isolata; la residenza può essere tuttavia incorporata negli edifici produttivi o complementari.

   Le abitazioni sono riservate al titolare, al direttore od al custode dell'azienda; esse possono essere realizzate dopo o contemporaneamente alla parte produttiva cui si riferiscono; in ogni caso il rilascio della licenza di abitabilità non può precedere quello della licenza di agibilità.

   La Slp destinabile ad attrezzature sociali (mense e servizi annessi, locali di riunione e di svago per gli operai, locali per l'esercizio delle attività sindacali, nidi d'infanzia, spacci di vendita per i dipendenti ecc...) e/o ad abitazione non può superare il 20% della Slp totale realizzata. Sono ammessi: sino a due alloggi per complessivi mq. 260 in zona industriale ed un solo alloggio per mq. 130 in zona artigianale (salvo eventuale diversa prescrizione del PA). Per interventi sino a mq. 300 di Slp totale non sono consentite né attrezzature sociali né abitazioni.

4. Modalità specifiche d'intervento

   a - Zone D1 - Attività artigianali e commerciali

   Le attività disperse sono suscettibili - con singola CONC. - di tutti gli interventi edilizi richiesti dall'attività produttiva, in conformità alla Tavola operativa.

Le attività accentrate di nuovo impianto sono invece subordinate a PA d'iniziativa privata o pubblica, con le modalità operative delle successive zone D4.

b - Zone D2 - Attività industriali disperse da sottoporre a verifica di compatibilità

Sono consolidabili solo se rese compatibili. Sino alla completa soddisfacente e definitiva rimozione delle eventuali accertate cause d'incompatibilità, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico.

Entro un anno dall'approvazione del PRG le aziende interessate debbono - su invito dell'AC - sottoporre il programma degli interventi per l'adeguamento igienico e la compatibilità ambientale del complesso produttivo, impegnandosi - con atto unilaterale d'obbligo - a realizzare le relative opere entro tre anni dalla approvazione comunale del programma stesso, salvo scadenze precedenti nel rispetto delle Leggi vigenti.

In caso di inadempienza, l'AC - previa ingiunzione ad eseguire le opere - considera l'attività aziendale definitivamente incompatibile ed assume i provvedimenti del caso, anche modificando l'azzonamento del PRG.

In zona D2 le aree destinate a magazzini di imprese edili sono contrassegnate da apposito simbolo; per tali aree è vietata la modifica della destinazione di uso.

c - Zone D3 - Attività disperse compatibili e consolidabili

Sono ammessi, con singola CONC., tutti gli interventi edilizi richiesti dall'attività produttiva.

La conversione ad altre utilizzazioni non è esclusa se l'AC la giudica vantaggiosa nell'interesse generale; essa è però subordinata a variante al PRG ed al PL convenzionato.

d - Zone D4 - Attività industriali accentrate, di completamento ristrutturazione e riqualificazione

Sono soggette a PA d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata.

Sino all'approvazione del PA:

- sui lotti impegnati da attività produttive sono consentiti solo gli interventi conservativi (manutenzione, consolidamento, adeguamento tecnologico e restauro) e le recinzioni a carattere precario;
- sui lotti liberi od impegnati da attività non conformi alla destinazione di zona, sono consentiti gli interventi manutentivi su eventuali edifici esistenti, le recinzioni a carattere precario e - per CONC. - i depositi all'aperto.

Approvato il PA:

- sui lotti non soggetti a PL sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri di edificazione fissati dal presente articolo;
- nelle subaree soggette a PL, restano subordinati alla sua approvazione soltanto gli interventi edilizi di ampliamento, ricostruzione o nuova costruzione: mentre sono attuabili tutti gli altri.

All'interno di ogni subarea l'edificazione è disciplinata dal PA e si applica la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra le proprietà che ne fanno parte.

e - Parametri edilizi

Per le aree produttive disperse (D1 - D2 e D3):

- (Isf 0,70) (H m. 10) per edifici produttivi; (H m. 10 per edifici complementari) (H da convenzionarsi per impianti tecnici, camini e silos); Rc 0,60
- Isf 0,30; Rc 0,20; H m. 6 per magazzini di imprese edili; i depositi all'aperto debbono essere opportunamente mascherati (da alberature, arbusti, muri, ecc...)

Per le aree produttive accentrate (D4):

- artigianali e commerciali:
  (Isf 0,60) (Rc 0,50) (H m. 12 per edifici produttivi); lotto min. mq. 1.500
- industriali:
  (Isf 0,50) (Rc 0,40) (H m. 10 per edifici produttivi); lotto min. 3.000. Per edifici complementari H m. 10; per impianti tecnici camini e silos, H da convenzionare.
  Obbligo di parcheggi privati di uso pubblico.

Il PA precisa eventuali obblighi particolari.

L'AC su richieste motivate (per sicurezza od altro), può concedere alle attività commerciali e produttive la chiusura degli spazi esterni a parcheggio privato in uso pubblico, purché restino comunque aperti e direttamente accessibili dall'esterno, senza alcun ostacolo, durante l'esercizio dell'attività, fatta salva la facoltà dell'AC di disporre in qualunque momento dei parcheggi per urgenti necessità di pubblico interesse

Nelle zone produttive è prescritta l'alberatura degli spazi liberi, nella misura minima di un albero di m. 4 ogni mq. 80.

Art. 61 - Zone D5 - Cave ed annessi

1. Individuazione ed obiettivi

   Le aree vincolate sono riservate alle attività di cava autorizzate - esistenti o previste - nonché al deposito, alla selezione, lavorazione e movimentazione degli inerti (sabbia e ghiaia); è ammessa l'installazione delle macchine e degli impianti relativi.

2. Modalità d'intervento

   L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive e la coltivazione di quelle attive sono disciplinate dalla L.R. n. 18 del 30/03/1982.

   Esse sono ammesse soltanto in zona non soggetta ai vincoli paesistico ed idrogeologico.

   Gli edifici esistenti nell'area di coltivazione sono ristrutturabili con CONC. diretta, purché funzionali all'impianto; è ammessa, per ogni azienda, un'abitazione per il titolare od il custode, per una Slp massima di mq. 200.

3. Parametri edilizi

   Per ampliamenti, ricostruzioni o nuove costruzioni si applica l'Isf 0,30 mq/mq; l'H max è fissata in m. 8 sia per i fabbricati che per i cumuli di inerti (sul piano di accumulo).

4. Norme speciali

   Il rilascio della CONC. è subordinato al pagamento di un contributo, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e del costo di risistemazione dei luoghi (quota ambientale), da effettuare - a norma dell'art. 10 della L. n. 10/1977 - alla scadenza del periodo di coltivazione.

   L'ammontare della quota ambientale è stabilità dall'AC in base alle disposizioni regionali vigenti, tenuto anche conto sia del deterioramento ambientale prodotto che del disturbo arrecato alla popolazione.

Art. 62 - Zone D6 - direzionali

1. Obiettivi

   Dotare la città e la CM di edifici rappresentativi ed istituzionali, di uffici pubblici e privati di pubblico interesse, nonché di adeguate attrezzature ricettive e di ristorazione, distributive, ricreative e di svago, culturali ed associative. Salvo specifica previsione di PRG o di PA, le aree non sono preordinate all'esproprio; l'attuazione delle opere compete quindi a privati enti e cooperative, singolarmente o riuniti in appositi consorzi.

2. Modalità d'intervento

   Solo con PA convenzionati. Sino all'approvazione del PA, sugli edifici esistenti sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico.

3. Parametri edilizi

   Isf 0,80 mq/mq; Rc – 2/5; H m. 23

   Obbligo di parcheggi pubblici e privati.

4. Norme speciali d'intervento

   Il progetto urbanistico deve riservare ai pedoni spazi ampi e continui, possibilmente disimpegnati dal traffico veicolare, in connessione diretta ai parcheggi (preferibilmente sotterranei). I parcheggi pubblici di superficie non possono superare 1/3 della dotazione prescritta; la residua dotazione va ricavata in sotterraneo; non sono consentiti parcheggi privati di superficie.

   Le abitazioni sono ammesse nel limite del 10% della Slp totale autorizzata.

Art. 63 - Zone E - rurali

a - Zona E1 - rurale generica

Obiettivi

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

Modalità d'intervento

- Con CONC. diretta per interventi conservativi e di ampliamento di fabbricati rurali esistenti;
- con CONC. diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura; l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti sono però esclusi;
- con PR - per interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, al servizio dell'agricoltura.

Le coperture a protezione delle colture - quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, si possono realizzare dandone semplice comunicazione al Comune.

Parametri edilizi

- con Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 senza alcun limite volumetrico; con serre di coltura, Rc max globale 4/10.
- superficie aziendale minima mq. 15.000;
- lotto da edificare, minimo mq. 3.000;
- Def 0,03 mc/mq per abitazioni rurali;
- H m. 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; da convenzionarsi per gli edifici funzionali.

Norme speciali d'intervento

Il rilascio delle CONC. è riservato alle persone indicate dall'art. 3 della L.R. n. 93/1980 e segue le modalità e le procedure in esso precisate.

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura si considerano tutti gli appezzamenti di proprietà, anche non contigui e dislocati nei comuni finitimi, seguendo le procedure fissate dalla L.R. citata (art. 2/5).

I servizi e le attrezzature eventuali sono a carico di chi costruisce.

Le stalle e gli altri fabbricati rurali molesti di nuovo impianto debbono sorgere ad almeno m. 50 da edifici abitativi sparsi ed a m. 100 dal perimetro di agglomerazione degli abitati. Sono esclusi gli allevamenti industriali.

b - Zona E2 - Rurale protetta

Obiettivi

Per determinazione della CM l'uso agricolo di queste aree deve essere salvaguardato, potenziato e privilegiato rispetto ad altri usi, nell'interesse generale, economico ecologico ed ambientale.

Vi sono ammesse le attività agricole coerenti con tali obiettivi e gli edifici strumentali all'agricoltura.

Vi sono ammessi, inoltre:

- costruzioni ed impianti di pubblico interesse, ad ubicazione vincolata;
- attività non agricole o non correlate all'agricoltura, purché possano svolgersi in edifici esistenti o possano avvalersi di impianti esistenti, senza ristrutturazione né ampliamenti. Sino all'entrata in vigore del piano di Comunità Montana si applicano i disposti dell'art. 2, 1^ comma, della L.R. n. 93/80.

Modalità d'intervento

- Con singola CONC. per interventi su fabbricati esistenti senza aumento di Ve e di Slp;
- con singola CONC. per edifici nuovi e per ampliamenti, nei limiti consentiti;
- con CONC. convenzionata, per attività ed impianti di pubblico interesse, non correlati all'agricoltura.

Parametri edilizi

Quelli della zona E1 salvo: Def 0,02 mc/mq per abitazioni rurali:

Lmi mq. 25.000, anche frazionati, purché della stessa proprietà, seguendo le procedure dell'art. 2/5 della L.R. n. 93/80.

Norme speciali d'intervento

Il vincolo di protezione s'intende a carattere "permanente"; pertanto la sua rimozione anche parziale per eventuali utilizzatori di tipo urbano deve essere preventivamente assentita dalla CM.

Nelle aree soggette a vincolo di tutela ambientale, imposto a norma della L. n. 1497/1939 oppure imposto dal PRG, si applicano le norme della successiva Zona E3.

c - Zona E3 - Rurale di salvaguardia ambientale

Obiettivi

Idrogeologico: tutela dell'habitat, riassetto idrologico, estesa utilizzazione boschiva.

Paesistico: salvaguardia ambientale generica, tutela di particolari connotati del territorio, esaltazione delle sue peculiarità paesaggistiche.

L'AC, con successivi studi e conseguenti provvedimenti urbanistici (varianti al PRG, oppure PA) può precisare le delimitazioni del vincolo (riducendolo od ampliandolo) e specificarle per subaree.

Modalità d'intervento in presenza di vincolo idrogeologico

- Con CONC. previa autorizzazione del Presidente della CM (giusto l'art. 40 della LUR) e con obbligo di produrre una relazione tecnica geologica inerente l'area d'intervento;
- gli interventi di ricostruzione sono ammessi sempre con CONC. diretta previo nullaosta della CM, senza aumento di Ve o di Slp.

Nelle zone a vincolo idrogeologico sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione che interessino le aree elencate all'art. 40 della LUR, con le eccezioni previste dallo stesso articolo. Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico, di cui all'art. 42 della LUR, con le procedure quivi indicate.

Modalità d'intervento in presenza di vincolo paesistico

- Con CONC. per le opere elencate nell'art. 17/3 della LUR;
- con CONC. convenzionata per interventi di ricostruzione (nell'ambito del Ve esistente) e di ristrutturazione senza trasformazione funzionale;
- con PA per interventi di trasformazione funzionale.

Sono escluse le opere di ampliamento, le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione d'iniziativa privata.

Parametri edilizi

I nuovi interventi sono ammessi nei seguenti limiti:

Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10;

Def: 0,01 mc/mq - max mc 500. per azienda - per abitazioni rurali;

H m. 5,00 sul prospetto a valle, per edifici abitativi e funzionali; altezze ft maggiori di m. 5,00 a valle sono da convenzionarsi.

Lmi. mq. 25.000.

Norme specifiche d'intervento

Nei fabbricati esistenti sono ammesse soltanto le opere di manutenzione, consolidamento, restauro ed adeguamento igienico e tecnologico.

Gli interventi edilizi sono ammessi solo se sono coerenti con le finalità perseguite e perciò non compromettono la stabilità del terreno e sono compatibili con la tutela dell'ambiente. Sono vietate massicce opere di sterro o di riporto, nonché muri di sostegno con altezza media superiore a m. 2,00 e massima di m. 2,50.

Sono escluse le serre di coltura.

Ogni intervento di trasformazione dei terreni e dei boschi è soggetto a nullaosta della CM.

Nella fascia di m. 100 dal perimetro di agglomerazione degli abitati la zona è inedificabile. Gli eventuali edifici esistenti possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico. Al fine di salvaguardare strade, manufatti od abitati da eventuali danni per frane,

smottamenti e rotolio di sassi, il taglio degli alberi a raso - anche a maturità - è soggetto ad autorizzazione comunale ed a nullaosta del Servizio forestale. I servizi e le attrezzature dell'area sono a carico di chi costruisce.

d - Norme speciali per il Buco del Piombo

In considerazione dell'interesse pubblico a valorizzare, sotto il profilo culturale e turistico, le singolarità geologiche della zona denominata "Buco del Piombo" sono ammessi interventi pubblici al fine di migliorare l'accessibilità e di creare in loco le indispensabili attrezzature ricettive e di ristorazione.

e - Edifici abitativi non rurali dispersi nelle Zone E

Gli edifici abitativi esistenti non abusivi, quando non siano funzionali all'uso agricolo del terreno su cui sorgono, possono subire interventi di manutenzione, di conservazione e di ristrutturazione (senza aumento di volume né di Slp) ma non possono essere ricostruiti. Una tantum e con CONC. convenzionata, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento:

- costruzione di box (uno per alloggio) quando gli edifici ne risultino sprovvisti;
- ampliamento per sopralzo e/o per estensione, sino al 20% del volume e/o della Slp esistenti.

Sono esclusi nuovi edifici.

f - Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si fa riferimento alla L.R. n. 93/80.

Art. 64 - Zone R - Di rispetto

1. Obiettivi

   Protezione dell'ambiente, degli abitati, dei corpi d'acqua nonché di attrezzature, impianti e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

2. Criteri generali di applicazione del vincolo

   Sono inedificabili, salvo diverso disposto di legge o di RE:

   - le fasce di rispetto della viabilità;
   - le zone di rispetto cimiteriale;
   - le zone di rispetto dei nuclei storici, nonché di immobili o complessi d'interesse monumentale, storico, artistico od ambientale;
   - le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse;
   - le zone di rispetto degli edifici scolastici;
   - le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;
   - le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua nella misura prescritta dalle leggi vigenti o fissata dallo stesso PRG.

3. Modalità generiche d'intervento
   - Con CONC. per la recinzione di spazi di servizio: le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze od altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero e possono essere autorizzate solo in precario.
4. Criteri operativi specifici

   a) Zone di rispetto degli abitati (Zone A1 e A2)

   Possono essere di proprietà pubblica o privata.

   Sono sempre inedificabili; l'AC può imporre anzi la demolizione degli edifici e dei manufatti su di esse esistenti, tanto più se hanno carattere precario.

   È vietato eseguire nuove recinzioni tra zone contigue; quelle esistenti debbono, in prospettiva ed attraverso convenzioni, essere opportunamente "aperte" onde rendere le zone "comunicanti" e perciò fruibili da tutte le proprietà immobiliari che vi prospettano.

   Le zone di rispetto possono essere coltivate, sistemate a verde oppure pavimentate con materiali tipici del luogo (ciottoli, mattoni pieni, lastre di pietra o di beola, ecc...), sino ad 1/4 della loro superficie, sia per realizzare le corsie di accesso agli edifici che per formare aree di parcheggio private.

   b) Fasce di rispetto delle strade

   Nelle Zone E, lungo le strade statali, provinciali, e comunali, esistenti o di progetto, valgono le norme del DI 1 aprile 1968, n. 1044 e le prescrizioni del PRG.

   Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete).

   Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'AC può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà latistanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale: a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'AC può vietare, se del caso, ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

   c) Servizi canalizzati

   Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG non indica le relative fasce di rispetto.

   d) Cimiteri

   Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 21 ottobre 1975, n. 803). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

e) Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse

Intorno alle aree utilizzate o destinate a verde pubblico, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature sanitarie ed assistenziali, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento gli edifici debbono osservare - dal limite dell'area pubblica - una distanza non inferiore alla loro altezza massima.

f) Attrezzature speciali

Intorno ad ambienti ed attrezzature speciali di pubblico interesse valgono le norme di legge e le prescrizioni di PRG, in mancanza delle quali l'AC prescrive, anche nell'ambito della CONC. o del PA, zone di rispetto entro le quali l'edificazione non è ammessa, oppure viene assoggettata a particolari vincoli.

g) Fasce di rispetto dei terreni e del lago di Alserio

Al fine di tutelare il patrimonio naturale e paesaggistico ed in osservanza del disposto di cui all'art. 39 della LR n. 51/1975, lungo le sponde del lago, il PRG impone adeguati vincoli di tutela.

Lungo i torrenti e gli altri corsi d'acqua è imposta una fascia di rispetto inedificabile di m. 15 dal limite dell'area demaniale.

Gli eventuali interventi nelle fasce di rispetto vengono così disciplinati:

a. Biotopi e geotopi: per le zone di biotopo e geotopo, non rappresentate graficamente sulle tavole di azzonamento, si fa riferimento alle tavole allegate alla deliberazione di G.R. n. 2/31104 del 22/04/1980; in tali zone la salvaguardia ambientale è garantita con l'obbligo del rispetto delle norme di cui all'art. 5 della L.R. n. 33 del 27/07/1977;
b. aree libere: nessuna edificabilità; possibilità temporanea di utilizzazione a spazi di servizio pavimentabili, da convenzionare con l'AC. Obbligo di sistemazione a verde privato o di utilizzazione rurale.

   Sono ammessi, con CONC. diretta, gli interventi d'iniziativa pubblica finalizzati alla regolazione idraulica dei corpi d'acqua ed al miglioramento ambientale della zona rivierasca.

   Sono ammesse inoltre le utilizzazioni per fini pubblici o di pubblico interesse. È possibile computare le aree libere vincolate come "aree da cedere" all'AC per opere urbanizzative, nell'ambito di apposita convenzione.
c. Aree edificate: interventi con singola CONC. per opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico; il Ve e/o la Slp che venissero volontariamente demoliti sono trasferibili nella eventuale parte residua del lotto, oltre il limite di edificazione.

Art. 65 - Zone S - Aree di uso pubblico per attrezzature, servizi ed impianti d'interesse settoriale ed urbano

1. Obiettivi

   Qualificazione dell'ambiente e soddisfacimento degli standard attraverso la creazione delle infrastrutture nelle varie zone dell'abitato.

   Le destinazioni d'uso specifiche delle aree pubbliche e di uso pubblico, espresse nel PRG con appositi simboli, hanno carattere indicativo e possono essere modificate con semplici DC nell'ambito della programmazione attuativa purché, nella stessa delibera, se ne dia giustificazione e si dimostri che gli standard minimi settoriali di legge permangono rispettati. Modeste modifiche formali e superficiali (sino al 10%) per adeguarsi alla situazione di fatto non costituiscono variante al PRG.

2. Modalità d'intervento
   - Con semplice planivolumetria per gli interventi d'iniziativa comunale;
   - con planivolumetria ed eventuale CONC. per gli interventi di altri enti;
   - con progetti esecutivi per le aree verdi e di parcheggio;
   - con PA per le attrezzature commerciali, direzionali e di servizio delle industrie.

3. Parametri edilizi

	Isf	Rc	H
Assistenza prescolastica	0,40	1/6	7,50
Istruzione obbligatoria	0,60	1/4	11,00
Attrezzature religiose	0,60	1/3	14,50 libera per i campanili
Attrezzature civili o militari	0,60	1/3	14,50
Servizi dell'industria	0,50	1/2	11,00
Servizi tecnologici	0,60	1/3	da convenzionare
Zone verdi e parchi	0,003	1/25	3,50
Attrezzature sportive	0,25	2/5	da convenzionare
Attrezzature private di uso pubblico	0,50	1/3	11,00

   Sono "private di uso pubblico" le seguenti attrezzature: impianti sportivi privati aperti al pubblico, scuole private, attrezzature culturali promosse da privati, ecc...

4. Distanza dalle strade e dai confini

   Fatti salvi i limiti inderogabili di cui al DM 1 e 2 aprile 1968, è prescritta una distanza pari all'altezza max degli edifici e dei manufatti, con il minimo di m. 10 verso i confini e di m. 6 verso le strade urbane. Fuori del perimetro di agglomerazione valgono le norme generali. È sempre possibile la deroga, da concedere a norma di legge.

5. Criteri operativi

   Il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete l'attrezzatura o l'impianto tecnologico. L'attuazione - comunale o dell'Ente interessato -

deve garantire la collettività da possibili forme d'inquinamento (atmosferico, del suolo, dell'aria, acustico, olfattivo, da vibrazioni, da lampeggiamenti, da correnti vaganti), di disturbo e di pericolo.
Sino alla pubblicizzazione dell'area, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.
Sulle aree pubbliche o da pubblicizzare, l'AC può delegare - per convenzione - l'intervento a privati, cooperative od altri enti disposti:

a. ad anticipare la realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal PRG, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'AC e da essa approvato;
b. a realizzare a proprie spese, anche a titolo provvisorio, altre attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PRG (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc...), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regola i termini temporali della concessione (max 30 anni, non prorogabili), gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'AC delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi. In particolare, il concessionario deve impegnarsi a consentire all'AC un uso limitato dell'attrezzatura, considerandone le finalità sociali.
L'attuazione per concessione non è applicabile alle attrezzature amministrative, sociali e sanitarie.
Le aree di verde pubblico sono destinate alla formazione di giardini e di parchi, eventualmente attrezzabili per il riposo e la distensione degli adulti nonché per il gioco dei bambini e dei ragazzi.
L'impianto e l'arredo del verde spettano all'AC; la realizzazione delle attrezzature può essere invece delegata - su area concessa in diritto di superficie - a cooperative enti o privati, alle condizioni di cui al punto precedente.
In verde pubblico sono consentiti con singola CONC. solo chioschi per bibite, giornali e simili; eventuali attrezzature e servizi sono subordinate a Piano planivolumetrico.
Concorrono allo standard soltanto le aree pubbliche o da pubblicizzare; non vi concorrono invece le aree private ad uso pubblico (comprese le aree per attrezzature religiose).
Sulle aree private di uso pubblico opera soltanto il vincolo di destinazione generica a funzioni di pubblico interesse o ad attività di uso pubblico; è consentito mutare la destinazione specifica indicata nel PRG senza che ciò comporti "variante"; in caso di vendita di questi immobili, l'AC ha il diritto di prelazione sulle aree e sugli impianti.

6. Norme speciali di intervento

Obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale, nel rispetto della norma generale del RE. Nelle zone a parco sono vietate le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro genere; è ammesso solo il normale arredo per il godimento dell'area verde.

Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio. Obbligo di realizzare la dotazione di posteggi, verde primario ed aree di gioco, se prevista dalle norme generali.

7. Norme specifiche per le istituzioni composite urbane (ICU)

   Consistono in uno o più fabbricati destinati ad accogliere: i negozi essenziali, l'artigianato di servizio, una eventuale autorimessa pubblica; nonché: i servizi sociali e culturali di quartiere; i locali di riunione per l'esercizio delle attività politiche, sindacali, categoriali ed associazionistiche; altre funzioni di pubblico interesse.

   Vi sono altresì ammesse la residenza e le utilizzazioni complementari della stessa, sino al 40% della Slp complessiva.

   La Slp a destinazione pubblica o di uso pubblico non può essere quindi inferiore al 60% di quella totale autorizzata. La disaggregazione della Slp di uso pubblico tra le varie possibili destinazioni viene concordata con l'AC a costruzione avvenuta, tenuto conto delle esigenze del momento.

   L'attuazione dell'ICU è affidata, per convenzione, al proprietario del terreno interessato od - in subordine - ad altro promotore (ente, cooperativa, persona giuridica, privato) che - col suo consenso - ne faccia richiesta all'AC.

   La convenzione deve precisare:

   a. le quote delle singole proprietà al fine di ripartire tra privato (ed aventi causa) ed AC le spese condominiali;
   b. la possibilità di riscatto da parte dell'AC, previo pagamento al promotore di un congruo indennizzo da calcolare in base ad un "piano di ammortamento" concordato alla stipula della convenzione ed allegato alla stessa;
   c. i canoni massimi di affitto (per mq di Slp) delle superfici commerciali, artigianali e residenziali, da ancorare all'indice ISTAT del costo della vita, con la possibilità da parte dell'AC di contribuire al pagamento degli affitti nella fase di avviamento degli eventuali negozi;
   d. il diritto di prelazione a favore dell'AC nel caso in cui il promotore intenda trasferire ad altri la quota di proprietà dell'immobile;
   e. la facoltà dei contraenti (AC e promotore) di stipulare altri accordi intesi a facilitare l'attuazione del progetto, compresa la eventuale concessione, da parte dell'AC, di idonei incentivi;
   f. il diritto di prelazione a favore dell'AC nel caso in cui il promotore intenda trasferire ad altri la quota di proprietà temporanea dell'immobile.

8. Norme specifiche per le zone di servizio delle industrie (CSI)

   Possono accogliere le istituzioni, le attrezzature i servizi e gli impianti elencati nell'articolo delle presenti NTA che disciplina le destinazioni d'uso del suolo.

   L'attuazione è riservata, di massima, all'AC; ma può essere affidata - globalmente o per lotti - ad un consorzio, ente, cooperativa o persona giuridica che abbia istituzionalmente lo scopo di attuare e gestire tali attrezzature; in subordine, può essere affidata ai proprietari del terreno che ne dichiarino la disponibilità e diano serie garanzie di adempimento degli obblighi.

In caso di attuazione delegata si applica la normativa indicata al precedente n. 7.

Art. 66 - Zone F - Aree per attrezzature, servizi ed impianti sovraccomunali

1. Obiettivi

   Soddisfacimento dello standard sovraccomunale. Qualificazione ambientale.

2. Modalità d'intervento

   Con CONC. solo in conformità alla destinazione d'uso e limitatamente al soddisfacimento degli obiettivi prefissati.

3. Criteri operativi

   Le aree soggette a vincoli di PTR, di PTC o del piano di CM (PUC) sono riservate agli interventi di competenza o d'interesse della Regione, dell'OC o della CM, che hanno facoltà di definire l'ambito mediante i piani esecutivi regionali di cui all'art. 30 della LUR, od il PUC, nonché di attuarvi gli interventi, direttamente o delegandoli ad altri Enti ed Organi all'uopo previsti.

4. Parametri edilizi

	Isf	Rc	H
Istruzione superiore	0,50	1/4	14,50
Attrezzature sanitarie e ospedaliere	0,40	1/4	20,00
Attrezzature civili o militari	0,60	1/3	14,50
Servizi tecnologici	0,60	1/3	libera
Attrezzature sportive	0,25	2/5	libera

5. Norme particolari

   Per le aree che non siano già di proprietà pubblica il vincolo di PRG è sempre preordinato all'esproprio da parte dell'AC o di altre pubbliche amministrazioni competenti, alle quali è riservata l'attuazione non delegabile delle opere.

   Per le attrezzature civili valgono le norme dettate per le corrispondenti attrezzature d'interesse settoriale ed urbano.

   Le zone per le attrezzature militari, la protezione civile e l'ordine pubblico sono destinate ad attrezzature ed impianti delle varie armi, dei Carabinieri, della Pubblica sicurezza, dei Vigili del Fuoco e della Protezione antiaerea, nonché alle attrezzature carcerarie. L'attuazione delle opere compete alle amministrazioni ed agli Enti interessati.

Art. 67 - V - Zone per la viabilità - Piano del traffico

1. La rete stradale si articola in:
   - viabilità territoriale, che può essere d'interesse nazionale regionale e/o comprensoriale;
   - e viabilità urbana, che può essere di connessione, primaria, di distribuzione e pedonale.
2. La viabilità territoriale realizza le connessioni a grande scala. Essa, all'interno del perimetro di agglomerazione, è accessibile solo dai nodi attrezzati (a raso od a sfalso) previsti dal PRG: fuori del perimetro di agglomerazione è accessibile, oltre che dai nodi attrezzati, anche da immissioni opportunamente distanziate tra loro (almeno m. 500); questi criteri hanno entrambi carattere vincolante.

   Le immissioni esistenti che non rispettino tale distanziamento possono essere (gradualmente) chiuse, purché l'AC attui soluzioni viarie alternative, convenzionate con gli utenti interessati. L'apertura di nuove immissioni è comunque soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

   Fuori del perimetro di agglomerazione si applicano le distanze minime di protezione fissate dal DI 1 aprile 1968, n. 1404; all'interno si applicano invece le distanze più ridotte fissate dal PRG, mai inferiori a m. 10.
3. La viabilità urbana di connessione realizza il raccordo alla viabilità territoriale e le connessioni intersettoriali. È accessibile da nodi attrezzati a raso (eventualmente semaforizzati) e da normali immissioni con stop e divieto di svolta a sinistra. L'AC persegue la graduale riduzione delle immissioni esistenti ed il loro adeguamento funzionale nell'ambito di un apposito successivo "piano del traffico".
4. La viabilità urbana primaria realizza il collegamento tra le viabilità territoriale e/o di connessione e la viabilità di distribuzione. È accessibile attraverso normali immissioni - se del caso semaforizzate - con stop. Il "piano del traffico" razionalizzerà e migliorerà queste immissioni con opportuni provvedimenti integrativi (divieti si svolta a sinistra, ecc…)
5. La viabilità di distribuzione consente, negli abitati e fuori di essi, l'accesso alle proprietà, mediante normali immissioni, eventualmente attrezzate. Il piano del traffico, allo scopo di rendere scorrevole il traffico, disciplinerà la sosta e le operazioni di carico e scarico merci, disimpegnando, se possibile, il traffico ciclabile e pedonale.
6. La viabilità pedonale è riservata alla circolazione ed alla sosta dei pedoni. Il Piano del traffico dovrà tendere alla graduale attuazione di una rete viaria pedonale urbana, largamente svincolata da quella veicolare e dovrà rendere sicure le connessioni tra le due. In sede di PA dovranno essere esplicitamente previsti spazi di sosta e percorsi pedonali sicuri e convenientemente attrezzati, proporzionati all'utenza prevista.
7. Il piano della viabilità di cui alla tav. U 159-41 fissa, per le varie categorie di strade, il calibro minimo da realizzare gradualmente nel tempo; il calibro è prescrittivo per tutti gli interventi edilizi, che non siano di manutenzione, di consolidamento, di restauro e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale.

L'AC fissa - anche in sede di CONC. - le linee di arretramento operando, laddove opportune, le necessarie rettifiche; in mancanza di specifiche linee di arretramento il calibro di progetto si realizza simmetricamente a partire dalla mezzeria della strada attuale.

I successivi PA possono prescrivere calibri maggiori, laddove necessario, senza che ciò comporti variante al PRG.

Nel centro storico è imposto il rispetto dei fili stradali esistenti, salvo diversa prescrizione dei PA, ispirata a criteri di tutela ambientale o dettata da imprescindibili esigenze di traffico.

8. Le sezioni stradali di cui alla Tav. U159-46 suddividono il calibro, tenuto conto dei vari sistemi di mobilità e del necessario arredo urbano; esse hanno carattere indicativo; spetta all'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei PA o dei progetti esecutivi delle opere, confermarle, precisarle o modificarle, anche per singoli tronchi di una stessa strada, nel rispetto del calibro minimo fissato dal Piano della viabilità o di quello, eventualmente maggiore, fissato dal PA.

   L'Amministrazione Comunale fissa, con apposita successiva Deliberazione consiliare, il calibro minimo delle strade pubbliche esistenti, sia elencando le singole strade, sia precisando le sezioni, tipo per categorie di strade.

9. Il piano del traffico, recependo dal PRG eventuali indicazioni non vincolanti, deve tendere a recuperare alla Città la sua originaria "dimensione umana". A tal fine, esso potrà:
   - delimitare zone pedonali con divieto assoluto, permanente o discontinuo, di accesso al traffico veicolare, eccetto quello dei residenti e quello di servizio e/o di rifornimento; l'attuazione di tali zone avverrà in base a progetti esecutivi che potranno comportare, eventualmente, varianti al PRG;
   - individuare zone a traffico limitato in cui, con opportuni provvedimenti di disciplina, verrà privilegiato il traffico locale e di servizio, scoraggiando e trattenendo al contorno il traffico estraneo.

   Potrà inoltre delimitare, nelle sedi viarie delle aree urbane di connessione e primaria, corsie preferenziali per i mezzi di trasporto pubblici, di uso pubblico e di servizio, apportando alle reti, anche attraverso varianti al PRG, i necessari adeguamenti.

10. L'assetto della viabilità, anche se non indicata dal PRG, è rinviato ai PA. Il PA indica: l'esatta localizzazione e le caratteristiche tipologiche e costruttive delle singole strade; la quantità e la frequenza delle immissioni; le sistemazioni a raso degli incroci; le eventuali opere di svincolo in sottosuolo o sopraelevazione; le aree di sosta; le aree complementari al trasporto pubblico e le aree per attività connesse al traffico (stazioni di rifornimento, ecc...).

11. Attività connesse al traffico

    a. Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio debbono essere di massima inquadrati in PA o convenzionati. Dove è consentita l'attuazione diretta del PRG (con singole CONC.) sono ammessi soltanto il chiosco (per una superficie utile massima di mq. 4,00) e le pensiline. Nessuna limitazione è imposta agli impianti ubicati in autorimesse

pubbliche e di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

b. I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente all'esterno del perimetro di agglomerazione, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del DPR 12/01/1971 n. 208.

c. I depositi di olii minerali e loro derivanti sono ammessi solo nelle zone D, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia, (escluse D5 e D6).

Art. 68 - Aree di parcheggio

1. Finalità

Consentire la sosta breve o prolungata degli autoveicoli e motoveicoli privati e la sosta operativa dei mezzi di servizio.

Le aree di parcheggio concorrono al soddisfacimento dello standard solo se pubbliche ed assolvono funzioni di carattere urbano; non vi concorrono, quindi, i parcheggi a servizio di funzioni ed attrezzature di interesse sovraccomunale.

2. Modalità d'intervento

Sino alla pubblicizzazione dell'area sono autorizzabili con CONC. soltanto le opere di ordinaria manutenzione per eventuali edifici e manufatti esistenti. È consentita, sempre con CONC., la recinzione di tipo leggero. L'area può essere sistemata a verde, senza obbligo d'indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione all'atto dell'esproprio; oppure può essere adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini.

A pubblicizzazione avvenuta è consentita soltanto la formazione di parcheggi, di superficie od a silo (interrato e ft).

3. Criteri operativi.

I parcheggi previsti dal PRG s'intendono scoperti e di superficie; non è tuttavia escluso che essi potranno essere "multipiani", interrati, ft o promiscui (autosilo).

La realizzazione dei parcheggi di superficie compete di massima all'Amministrazione Comunale; gli autosili possono essere costruiti, per convenzione, da Enti, cooperative e privati, alle condizioni fissate per le attrezzature in zone F ed S, laddove l'Amministrazione Comunale ne accerti l'esigenza, la convenienza nel pubblico interesse, la fattibilità tecnica e l'ammissibilità urbanistica.

4. Norme speciali d'intervento.

Nei parcheggi sono consentiti, salvo esplicito divieto, i distributori di carburanti, destinando ad essi 1/50 dell'area del parcheggio, purché siano garantite le fluidità e la sicurezza del traffico.

Titolo II

Norme di Urbanistica Commerciale

Art. 69 - Classificazione urbanistica degli esercizi

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 13 della L. 11/06/1971, n. 426 e con riferimento al DM 30/08/1971, gli esercizi commerciali s'intendono così classificati:
   a. esercizi tradizionali d'interesse continuativo: sono quelli delle tabelle merceologiche I-II-III-IV-V-VI-VII, più le rivendite dei giornali e riviste ed i distributori di carburante. Si assimilano a questo gruppo i seguenti servizi paracommerciali: parrucchieri per uomini e donne, tintorie e lavanderie; ed i seguenti esercizi pubblici: bar e tabaccherie.
   b. esercizi tradizionali d'interesse saltuario: sono quelli delle tabelle merceologiche IX-X-XI-XII- e XIV più le cartolerie, le farmacie ed i fioristi. Si assimilano a questo gruppo i seguenti esercizi paracommerciali: elettrauto-meccanico-gommista-autoscuola-autonoleggi-banche ed uffici assicurativi; ed i seguenti esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, tavole calde e pizzerie.
   c. esercizi tradizionali d'interesse occasionale: sono quelli delle tabelle merceologiche XIII e XIV. Si assimilano a questo gruppo gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi e gli esercizi di cui al successivo punto e, non elencati nelle voci precedenti.
   d. grandi esercizi commerciali (o grandi negozi) e grandi strutture: sono quelli della tabella merceologica VIII (supermercati e grandi magazzini a prezzo fisso.)
   e. esercizi pubblici d'interesse urbano: oltre a quelli elencati sub. a e sub. b sono: alberghi, motel e pensioni; cinematografi, teatri, sale da concerto e da conferenze; nonché locali per la ricreazione lo svago ed il tempo libero; campeggi.

Art. 70 - Definizioni concernenti gli esercizi

1. Ai fini della presente normativa si definiscono:
   - superficie globale lorda (Sl) la superficie complessiva di pavimento dell'esercizio e cioè la somma della superficie di vendita e delle superficie accessorie (Sv-Sa);
   - superficie di vendita (Sv) la sola destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili;
   - superficie accessoria (Sa), comprende i magazzini, i depositi, i locali di lavorazione, gli uffici ed i servizi; esclusi: porticati, tettoie, pensiline, balconi, logge e piani caricatori;
   - negozi tradizionali: sono quelli a conduzione familiare, indipendentemente dalla forma distributiva (al banco, a libero servizio, mista) (dettaglio tradizionale);
   - grandi negozi: sono gli esercizi commerciali aventi una Sv compresa tra mq. 400 e mq. 1500 (dettaglio organizzato);

- negozio isolato: se in un intorno di m. 200 non c'è alcun esercizio analogo per dimensione e settore merceologico e non c'è un sistema od un nucleo commerciale in cui esso sia integrato od integrabile;
- sistema commerciale: è una sequenza (su una stessa fronte stradale) od un insieme (su fronti stradali opposte o comunque distinte) di negozi in edifici non specializzati, la cui Sl globale sia di almeno mq. 400. Si considera interruttiva, a tale fine, la distanza di m. 30 per la sequenza di m. 50 per l'insieme, misurata sulla retta che unisce i punti di accesso più vicini (porte) dei due negozi considerati. Un sistema commerciale può essere spontaneo o programmato;
- nucleo o centro commerciale: è un insieme programmato di esercizi commerciali in edifici specializzati, aventi una Sl globale di almeno mq. 600. Esso si dice "integrato" se comprende anche servizi paracommerciali, extracommerciali o di altra natura (altra destinazione);
- grandi strutture commerciali: sono i centri commerciali con oltre mq. 1000 di Sv, i mercati rionali e gli esercizi commerciali con Sv di oltre mq. 1500;
- servizi paracommerciali: s'intendono le banche, le assicurazioni, le agenzie di viaggio, le autoscuole, i parrucchieri per uomini e donne, le tintorie e le lavanderie;
- servizi extracommerciali: s'intendono le pubbliche attrezzature culturali, ricreative, medico-sanitarie, assistenziali, sociali.

Art. 71 - Direttive di politica commerciale

1. La politica commerciale comunale ha i seguenti obiettivi prioritari:
   - nelle zone consolidate o di completamento, aggregare i nuovi negozi a quelli esistenti, in modo da formare gradualmente - nel tempo e nello spazio - dei sistemi commerciali, in forma di sequenza o d'insieme;
   - nelle zone di sviluppo con sufficiente capacità ricettiva, organizzare dei nuclei o centri commerciali, in edifici specializzati; laddove la ricettività non lo giustifichi, costituire dei sistemi commerciali, possibilmente in edifici specializzati;
   - alleggerire il centro storico ed i nuclei di antica formazione delle attività commerciali fortemente polarizzanti (grandi esercizi commerciali o grandi negozi), cioè suscettibili di provocare fatti di congestione del traffico (pedonale, veicolare, di carico e scarico), quando non esistano idonee condizioni insediative (aree pedonali), parcheggi, facilità di accesso, svincoli, ecc…). Lo stesso criterio si applica agli altri settori urbani, alle nuove iniziative commerciali ed alle attività commerciali estranee alla residenza (commercio all'ingrosso);
   - localizzare eventuali grandi strutture commerciali in zone di facile accessibilità, per le quali è possibile realizzare un'adeguata infrastrutturazione (svincoli, accessi pedonali protetti, ampi parcheggi, vaste aree di manovra, verde pubblico, ecc...);
   - integrare, dove possibile, le attrezzature commerciali con i servizi paracommerciali e con altre attrezzature pubbliche (o servizi extracommerciali);

- realizzare la massima accessibilità pedonale e veicolare ai sistemi ed ai nuclei commerciali, anche in relazione alle eventuali fermate del trasporto pubblico;
- realizzare, in contiguità od in prossimità dei sistemi e dei nuclei commerciali, una buona dotazione di aree pedonali a cielo aperto oppure chiuso (climatizzate o meno), per la circolazione della clientela e dei visitatori; nonché una buona dotazione di parcheggi, di nuclei di verde attrezzato e di altre aree di uso pubblico;
- realizzare - laddove previste (direttamente od in concessione) - idonee strutture edilizie per ospitarvi i nuclei commerciali, concedendone l'uso agli esercizi commerciali auspicati, se necessario col sistema del leasing immobiliare.

Art. 72 - Dimensioni degli esercizi singoli - fronte vetrine

1. Le dimensioni dei singoli esercizi commerciali sono fissate - in termini di Sv o di Sl - dal Regolamento applicativo del Piano Commerciale vigente; per i chioschi di carburante si applicano invece le apposite disposizioni.
2. Lo sviluppo del fronte vetrine non può essere superiore a m. 30 su ogni fronte dell'edificio.
3. Nel caso d'interventi inquadrati in un PA, la Sl massima e lo sviluppo del fronte vetrine sono liberi. I grandi negozi, i nuclei o centri commerciali e le grandi strutture commerciali debbono essere sempre inquadrati in un PA.

Art. 73 - Localizzazione degli esercizi

1. L'apertura di nuovi grandi esercizi e grandi strutture commerciali non è consentita:
   - nelle zone A;
   - lungo tutte le arterie d'interesse nazionale, regionale e comprensoriale, costituenti la viabilità territoriale;
   - lungo le arterie di connessione, salvo esplicita previsione di PRG.

   È ammessa, per contro - ma con PA:
   - nelle zone direzionali (purché di coerenza con le previsioni del Piano commerciale);
   - nell'ambito delle "istituzioni composite urbane", previste nei settori residenziali periferici;
   - nell'ambito del centro di servizi per l'industria;
   - dovunque lo consentano eventuali successivi PA.
2. Sono da osservare, inoltre, le seguenti direttive:
   - le grandi strutture commerciali sono escluse - di massima - anche dalle zone B residenziali sature e/o di completamento, salvo che siano previste dal Piano commerciale e vengano inquadrate in un PA;
   - i distributori di carburante sono esclusi dalle zone A, a meno che siano integrati in autorimesse pubbliche;

- lungo la SS n. 639 non sono autorizzabili nuovi esercizi, ancorché accessibili da appositi svincoli o disimpegnati da carreggiate di traffico locale; gli esercizi esistenti sono suscettibili di ampliamento - una tantum e per convenzione da trascrivere - nel limite del 15% della Slp;
- fuori del perimetro di agglomerazione sono ammessi, lungo la viabilità territoriale, distributori ed altri esercizi ed impianti a diretto servizio del traffico commerciale e turistico, con particolari garanzie per la sicurezza e la scorrevolezza del traffico;
- nelle zone A sono esclusi gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi.

3. Per potenziare l'attrattiva commerciale delle zone A1 e A2 possono sorgere nel loro ambito eventuali nuovi negozi tipici purché ammissibili a norma del Piano commerciale e da esso previsti.

Art. 74 - Dotazione degli esercizi commerciali

1. I nuovi esercizi commerciali e quelli esistenti in edifici che vengono ricostruiti, ristrutturati o restaurati debbono essere dotati di:
   - posteggi ad uso esclusivo della clientela, cioè in aggiunta a quelli che competono all'edificio in cui l'esercizio è ospitato;
   - aree di sosta operativa per il carico e lo scarico delle merci.

   La dotazione minima è fissata dall'apposito articolo.
2. I nuovi interventi edilizi, che s'intendano destinare, in tutto od in parte, ad usi commerciali, sono autorizzati soltanto in attuazione di PA. Tali edifici debbono essere dotati, in proporzione alla Sl destinata ad usi commerciali e paracommerciali e nelle misure prescritte, oltre che di aree di manovra e di posteggi, anche di:
   - locali per attrezzature extra-commerciali di uso pubblico;
   - aree di gioco per bambini;
   - nuclei di verde pubblico attrezzato;
   - aree pedonali (esclusi i marciapiedi perimetrali) opportunamente raccordate alle strade.
3- Le dotazioni realizzate vanno a scomputo dei contributi di urbanizzazione secondaria.

Art. 75 - Destinabilità commerciale degli edifici

1. La destinazione commerciale di superficie di piano in edifici esistenti da ricostruire o da ristrutturare od in nuovi edifici è ammessa solo se ciò risulta conforme alle direttive generali di localizzazione degli esercizi di cui alle previste NTA; ciò, indipendentemente dalle prescrizioni del vigente Piano di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita o Piano commerciale.
2. Nel caso di conformità, le superfici commerciali possono essere assentite solo se vengono pienamente soddisfatte le dotazioni richieste per la loro effettiva utilizzazione, anche se questa non sarà immediata.
3. In ogni caso, nuovi esercizi commerciali in edifici esistenti possono essere autorizzati solo se risultano soddisfatte le dotazioni richieste.
4. Gli esercizi esistenti che non corrispondono alle direttive generali di localizzazione, alle dotazioni richieste, alle dimensioni prescritte ed a tutti gli altri requisiti di cui alle presenti norme, possono essere gestiti “sine die” dagli attuali intestatari dell’autorizzazione di commercio e loro eredi; nel caso di cessazione o di vendita ad altri dell’autorizzazione, l’esercizio potrà essere confermato nell’edificio che lo ospita solo se sarà reso compatibile o conforme con quanto prescritto dalle presenti norme, limitatamente alle dimensioni minime.

Art. 76 - Esercizi commerciali esistenti

1. Per gli esercizi commerciali esistenti all’adozione del PRG sono autorizzabili con singola CONC. le seguenti opere:
   a- esercizi commerciali aventi più di mq. 400 di Sv e/o di mq. 400 di Slp: opere di restauro, ristrutturazione e risistemazione interna del negozio per un uso più razionale della superficie disponibile, senza possibilità di ampliamento; in caso di ricostruzione, di ristrutturazione o di restauro dell’edificio che lo ospita, si dovranno soddisfare le dotazioni prescritte; in alternativa si convenzionerà il contributo da versare al Comune perché provveda direttamente nella zona.
   b- per tutti gli altri esercizi commerciali: opere di restauro e di risistemazione interna del negozio. Nel caso di ricostruzione, di ristrutturazione o di restauro dell’edificio che lo ospita si dovranno raggiungere le superficie minime prescritte dal Regolamento applicativo del Piano Commerciale; nel caso di sistema commerciale, si dovranno soddisfare le dotazioni prescritte per i nuovi interventi edilizi.

Art. 77 - Nuovi esercizi commerciali

1. La costruzione e l'apertura di negozi isolati non sono consentite; l'Amministrazione Comunale può autorizzare nuovi esercizi solo se questi contribuiscono a potenziare le attività commerciali preesistenti od a creare un "sistema commerciale" anche di ridotte dimensioni.
   In tali casi occorre il parere conforme e vincolante della CE e della Commissione di cui all'art. 11 della L.426/1971 e l'intervento edilizio può essere concesso, di massima, solo se la SI globale dei negozi previsti è di almeno mq. 400 oppure se, aggiunta dei negozi esistenti, dà luogo alla formazione di un "sistema commerciale" la cui SI raggiunga i mq. 400.
2- I nuovi interventi previsti dal PRG nei vari settori urbani sono autorizzabili solo con PA e debbono sempre costituire un sistema od un nucleo commerciale.

Art. 78 - Dotazioni speciali per le grandi strutture commerciali

a - Aree verdi, aree gioco ed aree pedonali

1. È prescritta la dotazione minima di aree verdi, pedonali e di gioco di cui all'art. 22 della LUR, nella misura del 40% della superficie lorda di pavimento destinata ad usi commerciali, paracommerciali ed extra-commerciali.
2. Tale superficie è da ripartire come segue:
   10% per nursery o parco giochi, col minimo di mq. 150, di cui 1/2 al chiuso od al coperto;
   10% per verde pubblico, col minimo di mq. 350;
   20% di aree pedonali (esclusi i marciapiedi stradali), col minimo di mq. 500.
3. Le aree pubbliche di cui sopra debbono essere integrate o contigue alle strutture di vendita e pienamente accessibili da aree pubbliche od aperte al pubblico transito.
   Le aree di gioco o di sosta al chiuso od al coperto possono essere ricavate al pianterreno, al seminterrato o sul tetto degli edifici.
4. Le aree di gioco allo scoperto e le aree di verde debbono essere convenientemente dislocate, tenuto conto sia della loro accessibilità che della loro funzione estetica.
   In ogni caso, le aree di gioco e verdi debbono essere separate dal traffico motorizzato e dai parcheggi; debbono essere idonee all'uso per forma, giacitura ed attrezzatura; debbono essere - infine - compiutamente attrezzate prima della loro eventuale cessione al Comune.
5. Allorché si dimostri l'impossibilità di soddisfare, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, il Comune - nell'ambito di una convenzione da trascrivere - può accettare:
   - che la dotazione mancante sia realizzata su aree adiacenti o molto prossime, debitamente asservite alla struttura commerciale in questione;
   - che la dotazione mancante sia monetizzata e tradotta in un contributo da utilizzare per creare nella zona un'attrezzatura sostitutiva di uso pubblico.

b - Locali per attrezzature pubbliche extracommerciali

Deve destinarsi almeno il 10% della superficie totale di piano realizzabile ad attrezzature pubbliche extracommerciali. Ove l'Amministrazione Comunale non ravvisi la necessità di simili attrezzature, la dotazione prescritta deve essere convertita in verde pubblico.

PARTE QUARTA
NORME TRANSITORE FINALI

Art. 79 - Salvaguardia del PRG

1. Nel periodo di salvaguardia del PRG, è sospesa l'applicazione di tutte quelle norme urbanistico-edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti NTA.

Art. 80 - Edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona

1. S'intendono contrastanti con la destinazione di zona:
   a. gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali, commerciali e direzionali;
   b. gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona rurale o nelle zone residenziali, quanto non siano "azzonati" come produttivi;
   c. gli edifici abitativi compresi nelle zone produttive quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda o del personale direttivo e di custodia.
2. Sino alla loro demolizione o conversione ad un uso conforme, tutti gli edifici in contrasto sono di solito suscettibili di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:
   - gli edifici del gruppo b, quando vi si svolgano attività "compatibili", possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale e di restauro conservativo; possono essere eccezionalmente ampliati - sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG - del 15% rispetto alla Slp utilizzata, contro l'impegno del proprietario - da trascrivere sui Registri immobiliari - a rinunziare ad ulteriori ampliamenti;
   - gli edifici abitativi in zona industriale, artigianale e commerciale, possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo solo se l'Ufficiale sanitario giudica che le industrie circostanti non siano compatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. È escluso comunque, l'ampliamento.

Art. 81 - Edifici abusivi

ANNULLATO

Art. 82 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia vigente

1. Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio con PF, che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti NTA, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di PRG. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il PRG adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Art. 83 - Interventi eccezionali sugli edifici esistenti

ANNULLATO

Art. 83 bis – Una Tantum

Edifici residenziali

1. In deroga agli indici e parametri edificatori alle NTA del PRG così elencati:
   - Ae - area edificabile
   - Sc - superficie coperta
   - Rc - rapporto di copertura
   - Ve - volume edilizio
   - Isf - indice di sfruttamento
   - Slp - superficie lorda di piano
   - H - altezza degli edifici

È ammessa la possibilità di attuare ampliamenti volumetrici "Una Tantum" per gli edifici residenziali monofamiliari e bifamiliari individuati nella planimetria specifica di riferimento (tav. 1:5000 elab. N. 1)

2. l'ampliamento "Una Tantum" può essere realizzato anche in deroga alle procedure di PA (piano attuativo) e PO (piano operativo) previste dalle NTA del PRG, relativamente all'ampliamento volumetrico di mc. 250;
3. l'ampliamento "Una Tantum" deve essere realizzato in osservanza dei limiti di distacco tra fabbricati (minimo m. 10), stabiliti dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 ad eccezione dei casi di sopralzo, in cui è ammessa l'edificazione sul filo degli allineamenti e distacchi preesistenti;
4. l'ampliamento massimo consentito è pari a mc. 250 per ogni edificio residenziale individuato; nel caso di edifici bifamiliari l'ampliamneto "Una Tantum" può essere suddiviso fra le parti interessate previo accordo consensuale;
5. tale ampliamento può essere consentito una sola volta nel periodo di validità della VAR/PRG "Una Tantum";
6. la caratteristica tipologica di edificio residenziale monofamiliare o bifamiliare dovrà essere dimostrata mediante la relativa documentazione catastale di ogni singola unità immobiliare;

7. la presente VAR/PRG ha una validità triennale al termine della quale l'AC valuterà l'opportunità urbanistica di una proroga per un altro periodo temporale;
8. l'ampliamento "Una Tantum", è ammissibile per le funzioni residenziali ed accessorie nonché per le funzioni complementari compatibili con la zona residenziale in conformità alle NTA/PRG (art. 51-56);
9. l'ampliamento "Una Tantum" è realizzabile anche in deroga al limite di altezza del fabbricato stabilito dalle NTA fatto salvo comunque il rispetto dell'altezza massima di n. 3 piani ft. Esclusi seminterrati e sotterranei;
10. l'ampliamento "Una Tantum" si intende aggiuntivo alle capacità edificatorie fissati dagli indici volumetrici del PRG;
11. l'ampliamento "Una Tantum" deve garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed estetiche dell'edificio esistente.

INDICE

COMUNE DI ERBA (CO)

GESTIONE DEL TERRITORIO
ASSESSORATO Urbanistica, Beni ambientali, Ecologia, Edilizia privata

VARIANTE P.R.G.
ZONE “D” produttive

MODIFICATO PER CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO — Ufficio Tecnico, Sez. Urbanistica

COLLABORAZIONE — Ufficio Tecnico, Sez. lavori Pubblici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – VARIANTI
NUOVI ARTICOLI
MODIFICHE DELLE NTA VIGENTI
INTEGRAZIONI DELLE NTA
SOPPRESSIONE DELLE NTA VIGENTI

ELABORATO N° 5

Art. 84 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione); le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti del confine di proprietà il limite previsto nelle varie zone del Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione);
4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13 gennaio 1970.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica con le necessarie canalizzazioni ed alle eventuali cabine di trasformazione; per questo ultimo l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

Art. 85 - Dotazione parcheggi primari per attività lavorative

(Industria, artigianato, terziario, commerciale)

Vedi modifica, integrazione art. 50/b-c-d- NTA, vigenti

destinazione d'uso	sup. lorda piano mq.	dotazione parcheggi primari			
		min		max	
		interni	esterni	interni	esterni
Uffici ed edifici amministrativi	< 300	3/100	2/100		4/100
	> 300 - 100	2/100	1/100		3/100
	> 1000	1/100	1/100		2/100
Laboratori artigianali Aziende industriali	< 300	3/100	1/150	4/100	
	> 300 - 1000	2/100	1/200	3/100	
	> 1000	1/100	1/250	2/100	
Negozi e altri centri commerciali	< 50	1/50	1/50	1/25	1/25
	> 50 - 250	1/50	2/50	1/25	2/25
	> 250	1/25	2/25	2/25	4/25
Depositi Magazzeni		1/200	1/300		

Art. 86 - Accessori nelle zone produttive "D"

Nelle zone "D" possono sorgere fabbricati accessori di carico e scarico o costruzioni tecnologiche per non più di 1/10 dell'area libera, con altezza massima di m. 3,50 e per una superficie coperta max di mq. 100; previo accordo con le proprietà confinanti queste costruzioni accessorie possono sorgere anche addossate ai confini di proprietà.

Art. 87 - (Svpr) Superfici verde permeabile nelle zone "D"

È la superficie di verde privato da mantenere libera e a tappeto erboso per la permeabilità del suolo, secondo un indice di impermeabilizzazione I / imp. dello 0,15.

Indice di impermeabilizzazione

I / imp= è il rapporto tra la superficie libera scoperta destinata a verde permeabile e la superficie scoperta complessiva del fondo di proprietà.

Art. 88 - Fascia di rispetto ferroviario: F.N.M.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m. 30 dal limite delle zone di occupazione della più vicina rotaia.

Art. 89 - Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione: 380 - 220 - 130 kw

Qualsiasi sia la zona attraversata dagli elettrodotti:

- sulle aree di rispetto degli elettrodotti non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme di distanza così definite:
  - linea 380 - 220 kw = 20 mt. per ciascuna parte dell'asse di linea;
  - linea 130 kw = 15 mt. per ciascuna parte dell'asse di linea.

Salvo deroghe connesse dall'Ente erogatore del servizio.

Art. 90 - Norma transitoria zone produttive

Per insediamenti produttivi artigianali in zona D è ammesso l'ampliamento una tantum entro 6 anni dalla data di approvazione del PRG nei seguenti limiti:

Insediamenti artigianali	Una Tantum
aventi superficie coperta inf. a mq. 500 ed aventi Isf inf. 50%	è ammesso ampliamento del 20% della sup. coperta esistente

- l'una tantum deve essere nei modi di regolamento, escluso il rispetto del Rc (rapporto di copertura) e dell'Isf (indice di sfruttamento);
- può essere richiesta una sola volta nel corso della validità del PRG;
- è applicabile solo ad insediamenti artigianali produttivi fino ad un Rc max 70%;
- è applicabile solo ad insediamenti che abbiano ottenuto l'agibilità entro la data di adozione del PRG;
- è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- non può essere assommata alla eventuale disponibilità di maggiore volume conseguente agli indici di edificabilità previsti dal PRG;
- in caso di esistenza della duplice possibilità di ampliamento, deve essere scelta dal richiedente la possibilità che intende adottare; tale scelta esclude automaticamente la restante soluzione.

Art. 91 - Normativa riguardante le nuove strade da realizzarsi nelle zone produttive "D"

Il Calibro di queste strade dovrà essere di m. 9.,00 (compreso le banchine, senza marciapiede).

Gli arretramenti di cui al DM 01/04/1968 N. 1404 richiesti anche per le zone D, scattano dal ciglio stradale.

Il raggio minimo, sulle curve, sarà di m. 14,00.

Le piazzole giratorie, dove la via è a fondo cieco, avranno un diametro di m. 30,00.

Le nuove recinzioni, perseguendo l'Amministrazione Comunale l'obiettivo della unitarietà degli interventi dovranno adeguarsi a criteri di omogeneità sia per l'altezza che per la tipologia, che per i colori.

I cancelli e gli accessi carrai in genere dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni di m. 2,50.

I raccordi tra le recinzioni a filo stradale e gli arretramenti dovranno essere curvi ad arco di cerchio o a smusso di 45°.

ART. 92 – S/zone D : standards specifici delle zone "D"

Vedi modifica, integrazione art.65 NTA, vigenti

Sono le aree ad uso pubblico, di cui all'art. 22 paragrafi 2, 3, LUR N. 51/1975, dimensionate in relazione agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali ammessi nelle zone "D".

Interventi ammissibili :

- parcheggi pubblici
- verde e attrezzature sportive

I.s.f.	Rc	H
0,10	1/10	m. 7,50

- centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie al servizio

I.s.f.	Rc	H
0,40	1/5	m. 7,50

PRESCRIZIONI TECNICHE SPECIFICHE DEI PA ZONE “D”

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE E DIREZIONALE

PA 1A - 1B - 1C

1) Standards

Devono essere previsti standards di aree in uso pubblico secondo le quantità verificate nelle tabelle relative dei calcoli del PA (vedi Tav. n. 2 1:2000, PO variante zone “D”).

Le aree a standards sono cedute gratuitamente al Comune, in conformità all’art. 22 della LUR n. 51.

2) Funzioni ammissibili per i comparti in zona D4.

- Attività lavorative di tipo industriale
- Depositi e magazzini connessi all’attività produttiva insediata
- Commerciale connessa all’attività produttiva
- Residenza e servizio nei limiti di cui all’art. 60 paragrafo 3 delle NTA
- Le funzioni direzionali, amministrative connesse alla produzione industriale, artigianale, sono ammissibili nel limite max del 20% della Slp; pertanto sono ammissibili insediamenti produttivi aventi i suddetti limiti funzionali.

3) Funzioni ammissibili per i comparti in zona D6.

Quelle previste dall’art. 56 paragrafo 3 delle NTA del PR.G.

4) Prescrizioni tecniche particolari

1 A -	Sup. Territ.	mq. 69.990
	Sup.Fond.	mq. 46.963
	Sup.coperta	mq. 18.785
	Slp	mq. 24.969

H max ammissibile, misurata al colmo della copertura.

1 B -	Sup. territ.	mq. 34.000
	Sup. Fond.	mq. 26.800
	Sup. coperta	mq. 10.720
	Slp	mq. 13.400

H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura.

1 C - Sup. Territ. mq. 20.000
Sup. Fond. mq. 13.760
Sup. coperta mq. 5.504
Slp mq. 6.880
H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura.

La realizzazione della Slp complessiva potrà avvenire per i fabbricati della zona D4 mediante la creazione di soppalchi interni alla costruzione aventi H interna minima di m. 2,70 nel caso di frequenza e/o permanenza di persone ed H interna minima di m. 2,40 nel caso di destinazione e deposito, magazzeno, ripostiglio, servizi.

5) Uso e sistemazione delle aree non edificate

Tali aree devono essere inerbate e piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali idonee e nel rapporto di un albero ogni mq. 80 di superficie a verde.
Le aree scoperte devono essere pavimentate a regola d'arte con conglomerati bituminosi o blocchi in cls prefabbricati del tipo autobloccante.
Le acque meteoriche delle superfici pavimentate devono essere raccolte ed immesse in rete fognaria previo opportuni sistemi di decantazione e/o depurazione.
I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate.

6) Recinzioni

Le recinzioni non possono superare l'altezza max. di m. 2,00 e debbono essere trasparenti per almeno i 2/3 della loro altezza e realizzate in ferro o rete metallica.
Nel caso che la parte trasparente sia realizzata in rete metallica, la recinzione deve essere accompagnata all'interno da filare continuo di siepe di essenze locali (ligustro, lauro…).
Le parti metalliche delle recinzioni, che devono essere a disegno semplice se a cancellata, devono essere verniciate con tinte scure.

7) Tipologia e materiali di finitura esterni degli edifici industriali

Le coperture dei fabbricati industriali potranno essere piane o a falde inclinate, con manto di copertura preferibilmente nella gamma dei colori scuri (bruno, grigio antracite…), quest'ultime non sporgenti dal filo superiore della tamponatura laterale.
Le tamponature potranno essere a pannelli prefabbricati sia metallici che in cls alleggerito, preferibilmente ad andamento orizzontale.
Salvo soluzioni particolari, derivate da specifico studio del colore in funzione del disegno architettonico del fabbricato, la gamma delle tinte dei prospetti deve essere limitata nelle tonalità neutre, esemplificate nella cartella dei colori.

8) Impianti tecnologici

Tutti gli elementi tecnologici derivati da impianti di produzione e/o servizi dovranno essere contenuti nel volume edilizio, salvo particolari norme di prevenzione e sicurezza.

9) Accessori, pensiline

Sono ammissibili pensiline, unicamente in funzione delle esigenze di carico e scarico dei materiali, per una sporgenza max di m. 2,00.

Sono consentite, a copertura delle aree di parcheggio localizzate nella tavola di progetto, strutture a disegno lineare, adottando soluzioni di progetto e materiali coerenti con la tipologia del fabbricato principale; è preferibile una integrazione con arredi a verde.

È escluso quindi ogni altro accessorio isolato, salvo le cabine di distribuzione energia elettrica.

10) Aree a standards

I progetti esecutivi delle aree standards dovranno rispettare l'organizzazione degli spazi definite dal progetto di PA; dovrà essere posta particolare cura nella puntuale realizzazione degli elementi di arredo a verde, con l'impiego di alberature di alto fuso di essenze locali.

Le aree destinate a verde pubblico, dovranno essere opportunamente inerbate e piantumate sempre con essenze locali in ragione di un albero ogni mq. 80 di di superficie di terreno.

Potranno essere anche utilizzate per attività di svago e sportive, mediante specifico progetto esecutivo.

11) Parcheggi primari interni

L'Amministrazione Comunale al momento della concessione edilizia, in presenza del tipo di attività svolta, può richiedere maggiore dotazione di parcheggi, comunque nella misura max prevista dall'art. 85 NTA Variante.

12) Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standard urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione Comunale per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

PIANO ATTUATIVO ARTIGIANALE

PA 2

1) Standards

Devono essere previsti standards di aree in uso pubblico secondo le quantità verificate nelle tabelle relative dei calcoli del PA (vedi Tav. n. 2 1:2000, PO variante zone “D”).

Le aree a standards sono cedute gratuitamente al comune, in conformità all’art. 22 della LUR n. 51.

2) Funzioni ammissibili

Sono ammesse le funzioni di artigianato di servizio e di produzione, depositi e magazzini di pertinenza di attività lavorative artigianali, di commercializzazione dei prodotti e di residenza nei limiti e nelle modalità di cui all’art. 60 delle NTA per le zone artigianali.

Le funzioni direzionali, amministrative connesse alla produzione artigianale sono ammissibili nel limite max del 20% della Slp; pertanto sono ammissibili insediamenti produttivi aventi i suddetti limiti funzionali.

3) Prescrizioni tecniche particolari

Sup.Territ.	mq. 40.210
Sup. Fond.	mq. 32.168
Sup. coperta	mq. 12.866
Slp	mq. 16.084

H max ammissibile, misurata al colmo della copertura

La realizzazione della Slp complessiva potrà avvenire mediante la creazione di soppalchi interni alla costruzione aventi H interna minima di m. 2,70 nel caso di frequenza e/o permanenza di persone ed H interna minima di m. 2,40 nel caso di destinazione e deposito, magazzeno, ripostiglio, servizi.

4) Uso e sistemazione delle aree non edificate

Tali aree devono essere inerbate e piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali idonee e nel rapporto di un albero ogni mq. 80 di superficie a verde.

Le aree scoperte devono essere pavimentate a regola d’arte con conglomerati bituminosi o blocchi in cls prefabbricati del tipo autobloccante.

Le acque meteoriche delle superfici pavimentate devono essere raccolte ed immesse in rete fognaria previo opportuni sistemi di decantazione e/o depurazione.

5) Recinzioni

Le recinzioni non possono superare l'altezza max di m. 2,00 e debbono essere trasparenti per almeno i 2/3 della loro altezza e realizzate in ferro o rete metallica.

Nel caso che la parte trasparente sia realizzata in rete metallica, la recinzione deve essere accompagnata all'interno da filare continuo di siepe di essenze locali (ligustro, lauro…).

Le parti metalliche delle recinzioni, che devono essere a disegno semplice se a cancellata, devono essere verniciate con tinte scure.

6) Tipologia e materiali di finitura esterni

Le coperture dei fabbricati artigianali potranno essere piane o a falde inclinate, con manto di copertura preferibilmente nella gamma dei colori scuri (bruno, grigio antracite…), quest'ultime non sporgenti dal filo superiore della tamponatura laterale.

Le tamponature potranno essere a pannelli prefabbricati sia metallici che in cls alleggerito, preferibilmente ad andamento orizzontale.

Salvo soluzioni particolari, derivate da specifico studio del colore in funzione del disegno architettonico del fabbricato, la gamma delle tinte dei prospetti deve essere limitata nelle tonalità neutre, esemplificate nella cartella dei colori.

7) Impianti tecnologici

Tutti gli elementi tecnologici derivati da impianti di produzione e/o servizi dovranno essere contenuti nel volume edilizio, salvo particolari norme di prevenzione e sicurezza.

8) Accessori, pensiline

Sono ammissibili pensiline, unicamente in funzione delle esigenze di carico e scarico dei materiali, per una sporgenza max di m. 2,00.

Sono consentite, a copertura delle aree di parcheggio localizzate nella tavola di progetto, strutture a disegno lineare, adottando soluzioni di progetto e materiali coerenti con la tipologia del fabbricato principale; è preferibile una integrazione con arredi a verde.

È escluso quindi ogni altro accessorio isolato, salvo le cabine di distribuzione energia elettrica.

9) Aree a standards

I progetti esecutivi delle aree standards dovranno rispettare l'organizzazione degli spazi definite dal progetto di PA; dovrà essere posta particolare cura nella puntuale realizzazione degli elementi di arredo a verde, con l'impiego di alberature di alto fusto di essenze locali.

Le aree destinate a verde pubblico, dovranno essere opportunamente inerbate e piantumate sempre con essenze locali in ragione di un albero ogni mq. 80 di superficie di terreno.

Potranno essere anche utilizzate per attività di svago e sportive, mediante specifico progetto esecutivo.

10) Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standard urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione Comunale per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE

PA 3

1) Standards

Devono essere previsti standards di aree in uso pubblico secondo le quantità verificate nelle tabelle relative dei calcoli del PA vedi Tav. n. 2 1:2000, PO variante zone “D”.

Le aree a standards sono cedute gratuitamente al Comune in conformità all’art. 22 della LUR N. 1.

2) Funzioni ammissibili

- attività lavorative di tipo industriale
- depositi e magazzini connessi all’attività produttiva insediata
- commerciale connessa all’attività produttiva
- residenza e servizio nei limiti di cui all’art. 60 paragrafo 3 delle NTA
- le funzioni direzionali, amministrative connesse alla produzione industriale, artigianale, sono ammissibili nel limite max del 20% della Slp; pertanto sono ammissibili insediamenti produttivi aventi i suddetti limiti funzionali.

3) Prescrizioni tecniche particolari

- Sup. territ. mq. 15.750
- Sup. Fond. mq. 12.600
- Sup. coperta mq. 5.040
- Slp mq. 6.300

H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura.

La realizzazione della Slp complessiva potrà avvenire mediante la creazione di soppalchi interni alla costruzione aventi H interna minima di m. 2,70 nel caso di frequenza e/o permanenza di persone ed H interna minima di m. 2,40 nel caso di destinazione e deposito, magazzeno, ripostiglio, servizi.

4) Uso e sistemazione delle aree non edificate

Tali aree devono essere inerbate e piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali idonee e nel rapporto di un albero di m. 4 ogni mq. 80 di superficie a verde.

Le aree scoperte devono essere pavimentate a regola d’arte con conglomerati bituminosi o blocchi in cls prefabbricati del tipo autobloccante.

Le acque meteoriche delle superfici pavimentate devono essere raccolte ed immesse in rete fognaria previo opportuni sistemi di decantazione e/o depurazione.

5) Recinzioni

Le recinzioni non possono superare l'altezza max di m. 2,00 e debbono essere trasparenti per almeno i 2/3 della loro altezza e realizzate in ferro o rete metallica.

Nel caso che la parte trasparente sia realizzata in rete metallica, la recinzione deve essere accompagnata all'interno da filare continuo di siepe di essenze locali (ligustro, lauro…).

Le parti metalliche delle recinzioni, che devono essere a disegno semplice se a cancellata, devono essere verniciate con tinte scure.

6) Tipologia e materiali di finitura esterni

Le coperture dei fabbricati industriali potranno essere piane o a falde inclinate e con manto di copertura preferibilmente nella gamma dei colori scuri (bruno, grigio, antracite…), non sporgenti dal filo superiore della tamponatura laterale.

Le tamponature potranno essere a pannelli prefabbricati sia metallici che in cls alleggerito, preferibilmente ad andamento orizzontale.

Salvo soluzioni particolari, derivate da specifico studio del colore in funzione del disegno architettonico del fabbricato, la gamma delle tinte dei prospetti deve essere limitata nelle tonalità neutre esemplificate nella cartella dei colori.

7) Impianti tecnologici

Tutti gli elementi tecnologici derivati da impianti di produzione e/o servizi dovranno essere contenuti nel volume edilizio, salvo particolari norme di prevenzione e sicurezza.

8) Accessori, pensiline

Sono ammissibili pensiline, unicamente in funzione delle esigenze di carico e scarico dei materiali, per una sporgenza max di m. 2,00.

Sono consentite, a copertura delle aree di parcheggio localizzate nella tavola di progetto, strutture a disegno lineare, adottando soluzioni e materiali coerenti con la tipologia del fabbricato principale.

È escluso quindi ogni altro accessorio isolato, salvo le cabine di distribuzione energia elettrica.

9) Aree a standards

I progetti esecutivi delle aree standards dovranno rispettare l'organizzazione degli spazi definita dal progetto di PA; dovrà essere posta particolare cura nella puntuale realizzazione degli elementi di arredo a verde, con l'impiego di alberature di alto fuso di essenze locali.

Le aree destinate a verde pubblico, dovranno essere opportunamente inerbate e piantumate sempre con essenze locali in ragione di un albero di H m. 4 ogni mq. 80 di superficie di terreno.

Potranno essere anche utilizzate per attività di svago e sportive, mediante specifico progetto esecutivo.

10) Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standards urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione Comunale per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

PA 4A - 4B - 4C

1) Standards

Devono essere previste standards di aree in uso pubblico secondo le quantità verificate nelle tabelle relative dei calcoli del PA (vedi Tav. N. 2 1: 2000, PO variante zone “D”).

Le aree a standards sono cedute gratuitamente al comune, in conformità all’art.22 della LUR n. 51.

2) Funzioni ammissibili

- attività lavorativa di tipo industriale e artigianale
- depositi e magazzini connessi all’attività produttiva insediata
- connesso all’attività produttiva
- residenza al servizio nei limiti di cui all’art. 60 pag. 3 delle NTA
- le funzioni direzionali, amministrative connesse alla produzione industriale, artigianale, sono ammissibili nel limite max. del 20% della Slp; pertanto sono ammissibili insediamenti produttivi aventi i suddetti limiti funzionali.

3) Permute fondiarie

La porzione di superficie di cui al mappale 1480 compresa nel PA è permutata a priorità di superficie con porzione del mappale 2332.

4) Prescrizioni tecniche particolari

4A - Sup. Territ.	mq. 21.670	+	2.860	=	24.530
- Sup. Fond.	mq. 17.336	+	2.288	=	19.624
- Sup. coperta	mq. 6.934	+	915	=	7.849
- Slp	mq. 8.668	+	1.144	=	9.812

H max ammissibile, misurata al colmo della copertura

Sup. per standards mq. 4.906

4B - Sup.Territ.	mq. 25.800
- Sup. Fond.	mq. 20.640
- Sup. coperta	mq. 8.256
- Slp	mq. 10.320

H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura

4C - Sup. Territ.	mq.	10.320
- Sup. Fond.	mq.	6.744
- Sup. coperta	mq.	2.698
- Slp	mq.	3.372

H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura

La realizzazione della Slp complessiva potrà avvenire mediante la creazione di soppalchi interni alla costruzione aventi H interna minima di m. 2,70 nel caso di frequenza e/o permanenza di persone ed H interna minima di m. 2,40 nel caso di destinazione e deposito, magazzeno, ripostiglio, servizi.

5) Uso e sistemazione delle aree non edificate

Tali aree devono essere inerbate e piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali idonee e nel rapporto di un albero ogni mq. 80 di superficie a verde.

Le aree scoperte devono essere pavimentate a regola d'arte con conglomerati bituminosi o blocchi in cls prefabbricati del tipo autobloccante.

Le acque meteoriche delle superfici pavimentate devono essere raccolte ed immesse in rete fognaria previo opportuni sistemi di decantazione e/o depurazione.

6) Recinzioni

Le recinzioni non possono superare l'altezza max. di m. 2,00 e debbono essere trasparenti per almeno i 2/3 della loro altezza e realizzate in ferro o rete metallica.

Nel caso che la parte trasparente sia realizzata in rete metallica, la recinzione deve essere accompagnata all'interno da filare continuo di siepe di essenze locali (ligustro, lauro…)

Le parti metalliche delle recinzioni, che devono essere a disegno semplice se a cancellata, devono essere verniciate con tinte scure.

7) Tipologia e materiali di finitura esterni

Le coperture dei fabbricati industriali e artigianali potranno essere piane o a falde inclinate, con manto di copertura preferibilmente nella gamma dei colori scuri (bruno, grigio antracite…), quest'ultime non sporgenti dal filo superiore della tamponatura laterale.

Le tamponature potranno essere a pannelli prefabbricati sia metallici che in cls alleggerito, preferibilmente ad andamento orizzontale.

Salvo soluzioni particolari, derivate da specifico studio del colore in funzione del disegno architettonico del fabbricato, la gamma delle tinte dei prospetti deve essere limitata nelle tonalità neutre, esemplificate nella cartella dei colori.

8) Impianti tecnologici

Tutti gli elementi tecnologici derivati da impianti di produzione e/o servizi dovranno essere contenuti nel volume edilizio, salvo particolari norme di prevenzione e sicurezza.

9) Accessori, pensiline

Sono ammissibili pensiline, unicamente in funzione delle esigenze di carico e scarico dei materiali, per una sporgenza max. di m. 2,00.

Sono consentite, a copertura delle aree di parcheggio localizzate nella tavola di progetto, strutture a disegno lineare, adottando soluzioni di progetto e materiali coerenti con la tipologia del fabbricato principale; è preferibile una integrazione con arredi a verde.

È escluso quindi ogni altro accessorio isolato, salvo le cabine di distribuzione energia elettrica.

10) Aree a standards

I progetti esecutivi delle aree standards dovranno rispettare l'organizzazione degli spazi definiti dal progetto di PA; dovrà essere posta particolare cura nella puntuale realizzazione degli elementi di arredo a verde, con l'impiego di alberature di alto fusto di essenze locali.

Le aree destinate a verde pubblico, dovranno essere opportunamente inerbate e piantumate sempre con essenze locali in ragione di un albero ogni mq. 80 di superficie di terreno.

Potranno essere anche utilizzate per attività di svago e sportive, mediante specifico progetto esecutivo.

11) Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standard urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione Comunale per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE

PA 5

1) Standards

Devono essere previsti standards di aree in uso pubblico secondo le quantità verificate nelle tabelle relative dei calcoli del PA (vedi tav. n. 2 1:2000, PO variante zone "D").

Le aree a standards sono cedute gratuitamente al comune, in conformità all'art. 22 della LUR N. 51.

2) Funzioni ammissibili

- attività lavorative di tipo industriale
- depositi e magazzini connessi all'attività produttiva insediata
- commerciale connessa all'attività produttiva
- residenza e servizio nei limiti di cui all'art. 60 paragrafo 3 delle NTA
- le funzioni direzionali, amministrative connesse alla produzione industriale, artigianale, sono ammissibili nel limite max. del 20% della Slp; pertanto sono ammissibili insediamenti produttivi aventi i suddetti limiti funzionali.

3) Prescrizioni tecniche particolari

- sup. territ.	mq. 19.249
- sup. fond.	mq. 12.850
- sup. coperta	mq. 5.140
- slp	mq. 6.425

H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura

La realizzazione della Slp complessiva potrà avvenire mediante la creazione di soppalchi interni alla costruzione aventi H interna minima di m. 2,70 nel caso di frequenza e/o permanenza di persone ed H interna minima di m. 2,40 nel caso di destinazione e deposito, magazzeno, ripostiglio, servizi.

4) Uso e sistemazione delle aree non edificate

Tali aree devono essere inerbate e piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali idonee e nel rapporto di un albero di H m. 4 ogni mq. 80 di superficie a verde.

Le aree scoperte devono essere pavimentate a regola d'arte con conglomerati bituminosi o blocchi in cls prefabbricati del tipo autobloccante.

Le acque meteoriche delle superfici pavimentate devono essere raccolte ed immesse in rete fognaria previo opportuni sistemi di decantazione e/o depurazione.

5) Recinzioni

Le recinzioni non possono superare l'altezza max. di m. 2,00 e debbono essere trasparenti per almeno i 2/3 della loro altezza e realizzate in ferro o rete metallica.

Nel caso che la parte trasparente sia realizzata in rete metallica, la recinzione deve essere accompagnata all'interno da filare continuo di siepe di essenze locali (ligustro, lauro…).

Le parti metalliche delle recinzioni, che devono essere a disegno semplice se a cancellata, devono essere verniciate con tinte scure.

6) Tipologia e materiali di finitura esterni

Le coperture dei fabbricati industriali potranno essere piane o a falde inclinate, non sporgenti dal filo superiore della tamponatura laterale, con manto di copertura preferibilmente nella gamma dei colori scuri (bruno, grigio antracite).

Le tamponature potranno essere a pannelli prefabbricati sia metallici che in cls alleggerito, preferibilmente ad andamento orizzontale.

Salvo soluzioni particolari, derivate da specifico studio del colore in funzione del disegno architettonico del fabbricato, la gamma delle tinte dei prospetti deve essere limitata nelle tonalità neutre, esemplificate nella cartella dei colori.

7) Impianti tecnologici

Tutti gli elementi tecnologici derivati da impianti di produzione e/o servizi dovranno essere contenuti nel volume edilizio, salvo particolari norme di prevenzione e sicurezza.

8) Accessori, pensiline

Sono ammissibili pensiline, unicamente in funzione delle esigenze di carico e scarico dei materiali, per una sporgenza max di m. 2,00.

Sono consentite, a copertura delle aree di parcheggio localizzate nella tavola di progetto, strutture a disegno lineare, adottando soluzioni e materiali coerenti con la tipologia del fabbricato principale.

È escluso quindi ogni altro accessorio isolato, salvo le cabine di distribuzione energia elettrica.

9) Aree a standards

I progetti esecutivi delle aree standards dovranno rispettare l'organizzazione degli spazi definita dal progetto di PA; dovrà essere posta particolare cura nella puntuale realizzazione degli elementi di arredo a verde, con l'impiego di alberature di alto fusto di essenze locali.

Le aree destinate a verde pubblico, dovranno essere opportunamente inerbate e piantumate sempre con essenze locali in ragione di un albero di H m. 4 Ogni mq. 80 di superficie di terreno.

Potranno essere anche utilizzate per attività di svago e sportive, mediante specifico progetto esecutivo.

10) Norma transitoria per il fabbricato esistente

Nel caso di demolizione del volume esistente, la sagoma d'ingombro del nuovo fabbricato dovrà assumere gli allineamenti a geometria regolare.

11) Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standard urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione Comunale per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standard urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione Comunale per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

PIANO ATTUATIVO DELLE STRUTTURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE COLLETTIVO

PA 6A - 6B

Funzioni previste nelle zone F

- edifici per uffici e depositi di pertinenza del compartimento Enel
- edifici per magazzino, deposito e commercializzazione dei prodotti del Consorzio Agrario Provinciale
- attrezzature e impianti per Corpo Vigili del Fuoco e delegazione C.R.I.
- parcheggi di pertinenza alle funzioni suddette

Funzioni previste nelle zone S

- aree a parcheggio pubblico a servizio dei fabbisogni del polo urbano mercatorio e della protezione civile.

Deroga altezze

Sono ammesse deroghe in altezza solo per le strutture di stoccaggio del Consorzio Agrario (silos) e per la torre attrezzata di esercitazione dei Vigili del Fuoco.

Prescrizioni tecniche particolari

6 A - sup. territ.		mq. 14.900
- sup. fond.	mq.	6.650
- sup. coperta	mq.	3.325
- slp	mq.	3.990

H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura

6 B - sup. territ.	mq.	12.700
- sup. fond.	mq.	12.700
- sup. coperta	mq.	6.350
- slp	mq.	7.620

H max. ammissibile, misurata al colmo della copertura

PIANO ATTUATIVO DELLE INFRASTRUTTURE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DELLE STRUTTURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE COLLETTIVO.

PA 7

Funzioni ammissibili per la zona F

Per la zona F del PA 7 le funzioni ammissibili sono:

- strutture di servizio al CPT, per deposito automezzi, magazzini, officine, uffici e servizi alla persona.

Deroga distanze dalla linea ferroviaria FNM.

Il PA prevede una distanza dei fabbricati del CPT di m. 15,00 dalla linea di binario principale, in deroga al DM N. 753 dell'11/07/80.

Deroga distanze dai confini

È ammessa la possibilità di costruzione a distanza inferiore a m. 6.00 dai confini, delle aree a destinazione pubblica, con un minimo di m. 3.00.

Parametri edilizi per le zone F

Isf - 0,40
Rc - 0,30
H - 6,50

Funzioni ammissibili per le zone S

Per la zona S del PA 7 le funzioni previste sono:

- aree a parcheggio pubblico a raso, con verde alberato, a servizio degli insediamenti produttivi e attività connesse
- aree a verde attrezzato per impianti sportivi a raso
- strutture al servizio delle aree a verde attrezzato (palazzina servizi, spogliatoi, ricreativa) e residenza custode

Parametri edilizi per la zona S

S/c max. - mq. 150
H max - m. 6,50

Soggetti operatori

Le aree a destinazione pubblica per la parte corrispondente al verde pubblico attrezzato e relativi parcheggi di pertinenza, possono essere cedute in diritto di superficie a enti, associazioni e privati a mezzo specifica convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

La convenzione deve garantire l'uso pubblico delle strutture realizzate.

Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standards urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

PIANO ATTUATIVO DEL NUOVO CENTRO DI SERVIZI PER L'INDUSTRIA E DELLA NUOVA STAZIONE FNM DELLA ZONA INDUSTRIALE (CSI).

PA 8

Funzioni ammissibili

- Strutture di servizio al nuovo centro direzionale terziario in conformità alle destinazioni urbanistiche funzionali di cui all'art. 65 Zona S del PRG.

Parametri edilizi

Si attuano i parametri di cui all'art. 65/comma 3 della zona S del PRG.

Soggetti operatori

In conformità all'art. 65/ comma 8 delle NTA del PRG.

Convenzione

L'intervento di PA è assoggettato a convenzione con l'Amministrazione Comunale preliminare alla relativa attuazione, per definire gli oneri e gli impegni connessi alla infrastrutturazione della zona, alle relative aree a standards urbanistico e a quant'altro si porrà nell'interesse dell'Amministrazione Comunale per attuare il PA, tenuto conto del pubblico interesse.

TABELLA RIASSUNTIVA EDIFICABILITÀ PIANI ATTUATIVI

PA N.	Sup. territ.	Superficie non edificabile	Sup. standards	Sup. fondiaria	Sup. coperta	Sup. lorda di piano
1/A	69.990	8.560	14.467	46.963	18.785	24.969
1/B	34.000	500	6.700	26.800	10.720	13.400
1/C	20.000	2.800	3.440	13.760	5.504	6.880
2	40.210	--	8.042	32.168	12.866	16.084
3	15.750	--	3.150	12.600	5.040	6.300
4/A	21.670	--	4.334	17.336	6.934	8.668
4/B	25.800	--	5.160	20.640	8.256	10.320
4/C	10.230	1.800	1.686	6.744	2.698	3.372
5	19.249	1.303	5.096	12.850	5.140	6.425
6/A	14.900	--	8.250	6.650	3.325	3.990
6/B	12.700	--	--	12.700	6.350	7.620
7	26.400	--	18.900	7.500	3.750	4.500
8	50.000	--	--	50.000	25.000	25.000