

COMUNE
di
CAPRINO BERGAMASCO
Provincia di Bergamo

PIANO REGOLATORE GENERALE
(Variante Generale 2000)

approvato con D.G.R. n. 9228 del 31.05.2002 con modifiche d'ufficio
accettate con D.C.C. n. 12 del 8.06.2002

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*TESTO COORDINATO CON LA VARIANTE 1/2004,
VARIANTE DI PERFEZIONAMENTO DEL P.R.G. PER LE
ZONE A E PIANO DEI SERVIZI*

Approvate dal Consiglio Comunale con deliberazioni n° 10 e 11 del 29.05.2008

VARIANTE GENERALE 2000 PRG CAPRINO BERGAMASCO (Bg)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(approvazione D.G.R. n. 9228 del 31.05.2002 con modifiche
d'ufficio, accettate con D.C.C. n. 12 del 18.06.2002)

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuto del Piano regolatore generale PRG

Il Piano regolatore generale PRG definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Caprino Bergamasco, ne stabilisce le norme e ne finalizza i programmi e gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi in funzione delle esigenze della comunità locale.

Le presenti Norme tecniche di attuazione, unitamente alle tavole grafiche ed agli altri elaborati di piano, costituiscono lo strumento per la regolamentazione dell'uso del suolo nel territorio comunale, ai sensi della Legge urbanistica nazionale 17.08.1942 nr 1150, della Legge 28.01.1977 nr 10, della Legge regionale 15.04.1975 nr 51, della Legge 18.04.1962 nr 167, della Legge 06.08.1967 nr 765, del Decreto ministeriale 01.04.1968 nr 1404, del Decreto ministeriale 02.04.1968 nr 1444, della Legge 05.08.1978 nr 457, della Legge regionale 05.12.1977 nr 60, della Legge regionale 05.12.1977 nr 61, nonché successive modifiche ed integrazioni, ovvero della Legge Regionale 1/2001 .

In particolare il Piano individua:

1. l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2. la perimetrazione dei centri a carattere storico-ambientale con l'elencazione dei beni culturali, ambientali e paesistici meritevoli di salvaguardia e sottoposti ad apposita normativa;

3. la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, e al fabbisogno abitativo, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative;
4. l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti, indispensabili alla vita della comunità locale già insediata e da insediare;
5. il fabbisogno di aree per servizi pubblici necessari alla vita della comunità locale già insediata e da insediare;
6. il fabbisogno di aree necessarie al trasferimento ed al completamento di insediamenti industriali ed estrattivi esistenti la cui presenza verrà giudicata incompatibile;
7. la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche e dei servizi collettivi, e l'identificazione delle aree vincolate all'uso pubblico;
8. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per la mobilità veicolare e pedonale, e gli spazi attrezzati a parcheggio pubblico;
9. l'organizzazione dei servizi collettivi e l'identificazione delle aree vincolate all'uso pubblico;
10. i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
11. le norme generali e particolari per l'attuazione del piano;
12. le zone per nuovi insediamenti residenziali;
13. le zone per gli insediamenti commerciali, industriali e artigianali;
14. le zone agricole, di riserva naturale, di tutela dei beni paesaggistici e naturali
15. le prescrizioni per ogni operazione d'intervento che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia entro le varie zone territoriali omogenee;
17. le caratteristiche idrogeologiche e di stabilità del territorio.

Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati della variante generale al PRG

gli elementi costitutivi e gli elaborati del PRG sono:

- Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei Comuni confinanti;
- Tavola dei vincoli (legge 1497/1939, 431/1985, 3267/1923, 1089/1939);
- Relazione illustrativa;
- Azzonamento fuori dal perimetro del centro edificato (Tav. 1 + 2 + 3);
- Azzonamento all'interno del perimetro del centro edificato (Tav. 1 + 2)
- Azzonamento (Tav. 1 + 2 + 3), riferito all'intero territorio comunale, riportante Oltre le previsioni generali, lo stato di fatto, il centro storico, le zone di recupero
- Azzonamento (Tav. 1 + 2), recante il computo della capacità insediativa e relativi Standards (artt. 19 e 22 L.R. 51/75);

- Azzonamento (Tav. 1 + 2) lotti liberi zone B1- B2 – B3;
- Azzonamento (Tav. 1 + 2) lotti liberi zone C1 – C2 – C3;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Azzonamento (Tav. 1 + 2 + 3), con individuazione delle osservazioni accolte;
- Carta delle fattibilità delle azioni di piano (Studio Geologico);
- Relazione illustrativa modificata in seguito all'accoglimento delle osservazioni;
- Norme Tecniche di Attuazione modificate in seguito all'accoglimento delle osservazioni;

Art. 3 - Applicazione del PRG

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del PRG e dei suoi Piani attuativi PA e delle presenti Norme tecniche di attuazione NTA, alle disposizioni del Regolamento edilizio comunale RE e degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto con le presenti NTA, nonché a norme e regolamenti di carattere igienico-sanitario, ai contenuti del Piano geologico, di prevenzione incendi dettati da enti sovracomunali e/o ogni altro regolamento vigente in materia.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 4 - **Operatività del PRG**

Il PRG disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, comprendenti sia l'individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, nonché i tipi di interventi previsti con i relativi indici e modalità di attuazione. L'attuazione del PRG è prevista in due modi, cioè mediante:

1. interventi urbanistici preventivi;
2. interventi edilizi diretti.

Art. 5 - **Intervento urbanistico preventivo**

Il PRG fissa i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo. Nella planimetria di azionamento del PRG sono individuati con apposito segno grafico di perimetrazione, gli ambiti obbligatoriamente soggetti alla formazione di un PA. In queste zone il reperimento di aree standards è demandato allo studio del PA in funzione alla reale disponibilità di spazi.

Gli interventi urbanistici preventivi sono di varia iniziativa e devono comprendere la totalità delle operazioni previste nel PRG; essi sono:

a. di iniziativa pubblica:

- Piano particolareggiato esecutivo PP di cui agli artt. 13 e seguenti della L 1150/1942 così come modificata dall'art. 5 della L. 765/1967, e successive modifiche. Scopo del PP di iniziativa pubblica è di stabilire gli interventi ed i vincoli occorrenti per il recupero degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale. Per la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso, i PP definiranno:
 1. i monumenti intangibili;
 2. la localizzazione e le modalità degli interventi necessari ai fini del restauro conservativo (igienico, statico ed architettonico) degli edifici storico-artistici e di pregio ambientale;
 3. gli usi prescritti o ammessi per gli edifici restaurati o da restaurare;

4. le demolizioni degli edifici o delle parti di edificio in contrasto inaccettabile con l'ambiente;
 5. le trasformazioni interne ed esterne, le ricostruzioni prescritte o ammesse per i restanti edifici ai fini del loro risanamento igienico e statico;
 6. la sistemazione degli spazi liberi pubblici e privati esistenti e le eventuali creazioni di nuovi spazi pubblici, con le prescrizioni per le pavimentazioni, alberature ed arredo urbano;
 7. la sistemazione esecutiva del traffico veicolare e pedonale, la creazione di adeguati parcheggi in superficie o sotterranei, l'eventuale pedonalizzazione di vie e piazze;
 8. l'utilizzazione di edifici storici per l'inserimento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
 9. l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e di ampliamenti di edifici esistenti, con precise norme sulla loro caratterizzazione architettonica;
 10. le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di risanamento;
 11. i vincoli permanenti applicati sugli immobili ai fini della salvaguardia dei valori culturali ed ambientali;
 12. il bilancio costi-benefici dell'intera operazione di intervento conservativo e di risanamento, fissando il riparto fra gli interventi pubblici e gli interventi privati e gli eventuali incentivi;
- Piano di insediamento produttivo PIP di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971 nr 865;
 - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente PR di cui agli artt. 27 e seguenti della L. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piano per edilizia economica popolare PEEP di cui alla L. 167/1962 e successive modificazioni;
 - Piano di lottizzazione d'ufficio PLU di cui alla L. 1150/1942, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- b. di iniziativa privata:
- Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente PR di cui all'art. 30 della L. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani di recupero individuati, di cui all'art. 71 delle presenti NTA;
 - Piano di lottizzazione PL di cui all'art. 28 della L. 1150/1942, modificato ed integrato dall'art. 8 della L. 765/1967, dall'art. 36 della LR 51/1975, dagli artt. 12 e 13 della LR 60/1977, dall'art. 18 della LR 02.11.1978 nr 63 e successive modifiche ed integrazioni;

- Piano di lottizzazione convenzionata PL, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e successive modificazioni, di cui all'art. 10 della L. 765/1967, di cui all'art. 36 della LR 51/1975, e alla LR 60/1977 e successive modificazioni;.
- Operazioni urbanistico-edilizie di piano, di cui all'art- 70 delle presenti NTA;
- Interventi di edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L 10/1977;

L'autorizzazione di interventi urbanistici preventivi è subordinata alla stipula in atto pubblico di Convenzione che abbia i contenuti richiesti dall'art. 28 della LN 1150/1942, sostituito dall'art. 8 della L. 765/1967, nonché dall'art. 12 della LR 60/1977 e dall'art. 36 della Legge 27.05.1985 nr 62. Va inoltre dimostrato, attraverso perizia tecnica asseverata, nell'eventualità, il valore della monetizzazione degli standards urbanistici.

In attuazione dell'art. 7 della L.R. 15 gennaio 2001 n. 1, l'Amministrazione Comunale provvederà entro 210 giorni dalla data di entrata in vigore della presente norma alla predisposizione del Piano dei Servizi.

Fino alla data di efficacia del Piano dei Servizi tutti gli interventi nelle Zone Residenziali di Espansione non interessate da piani attuativi già approvati all'entrata in vigore della presente norma sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, indipendentemente dallo strumento attuativo indicato dalle norme nelle singole Zone.

Il P.d.S. preciserà, in variante al P.R.G., quali interventi potranno essere successivamente attuati anche con strumenti esecutivi di iniziativa privata.

Art. 6 - Piani di recupero PR

I Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente PR sono piani attuativi regolati dagli artt. 27 e 30 della L. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Detti Piani di recupero sono indicati nelle Tavole di azionamento della Variante Generale al PRG mediante apposito segno grafico e con la sigla PR.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività direzionali o commerciali ivi compresi esercizi pubblici, attività ricreative, di svago e culturali, autorimesse pubbliche e/o private.

Gli interventi individuati sono regolamentati dai disposti contenuti nell'art. 71 delle presenti NTA.

I Piani di recupero sono soggetti all'osservanza dei precisi criteri per la redazione e attuazione dei piani attuativi in generale.

Art. 7 - Piani di lottizzazione convenzionati PL

Sulla Tavola di azionamento della Variante Generale del PRG sono indicate le parti di territorio nell'ambito delle quali le Concessioni edilizie sono subordinate alla preventiva approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionata PL.

Per quanto concerne il necessario coordinamento tra le previsioni urbanistiche relative ai Piani di lottizzazione contigui, l'Amministrazione comunale potrà far riferimento (soprattutto per quanto riguarda l'ubicazione delle aree ad uso pubblico e la progettazione delle infrastrutture) ad un piano preliminare d'insieme (piano di coordinamento) a supporto dei Piani di lottizzazione stessi, redatto da o d'intesa con la Pubblica amministrazione

La convenzione alla quale è subordinata la concessione comunale, fermi restando i contenuti indicati ai numeri 3 e 4 dell'art. 28, quinto comma, della L. 17.08.1967 nr. 765, deve prevedere (art. 12 LR 60/1977):

1. la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge 29.09.1964 nr. 847):
 - a. strade
 - b. spazi di sosta e parcheggio
 - c. fognature
 - d. rete idrica
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
 - f. pubblica illuminazione
 - g. spazi di verde attrezzato

La misura di spazi destinati a parcheggio e di spazi di verde attrezzato per interventi residenziali di quartiere non deve essere inferiore rispettivamente ai 3,00 mq ed ai 6,00 mq per abitante da insediare.

Questi spazi potranno essere monetizzati nel caso che il piano di azionamento preveda già, all'interno del comparto di lottizzazione, aree a standards con destinazione a parcheggio ed a verde attrezzato;

1. la cessione gratuita delle aree a standards nella misura richiesta dall'art. 7 della LR 1/2001. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i lottizzanti corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree maggiorata dei costi di intervento; in alternativa la localizzazione e realizzazione altrove a cura e spesa del proponente;

3. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria vigenti, ai sensi della LR 60/1977, dovrà essere corrisposta la differenza.

Al Comune spetta in ogni caso di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 3 della LR 60/1977 vigenti in quel momento.

La decorrenza della convenzione deve riferirsi alla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del PL.

Le previsioni che concorrono a caratterizzare fisicamente gli assetti urbanistici, ambientali, architettonici e tipologici degli interventi edilizi compresi nel perimetro del PL (tipologie, arretramenti, allineamenti, distribuzione planivolumetrica, struttura del verde, percorsi pedonali), avranno carattere prescrittivo; a tal fine, ove a giudizio della Commissione edilizia vi siano particolari esigenze di qualificazione ambientale, potranno essere richiesti studi, elaborati grafici o tridimensionali utili a valutare il progetto di PL.

I progetti di lottizzazione e l'opportuna convenzione devono essere sottoposti all'approvazione del Consiglio comunale, sottoscritti da tutti i proprietari interessati.

Lo svincolo della cauzione di cui al nr. 4 dell'art. 28, comma quinto, della LN 1150/1942, modificato dall'art. 8 della L. 765/1967, può avvenire, su autorizzazione del Sindaco, sentito il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, in misura proporzionata all'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il totale della cauzione verrà svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, sentito il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, comunque a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 8 - Piani di lottizzazione promossi dal Comune PLU

Il Comune può provvedere alla compilazione di ufficio di un Piano di lottizzazione relativamente a comparti i cui proprietari si rifiutino di procedere direttamente in solido alla stesura di un piano esecutivo.

Ove i proprietari di almeno il 60% delle aree comprese nel comparto di lottizzazione ne facciano richiesta al Sindaco, l'Autorità comunale dovrà dare inizio alla procedura prevista dall'art. 28 penultimo ed ultimo comma della LN 1150/1942 e successive modifiche

ed integrazioni, procedendo, in caso di rifiuto o inadempienza, alla stesura d'ufficio del Piano di lottizzazione PLU.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato.

Art. 9 - Indicazioni progettuali prescrittive delle Operazioni urbanistico edilizie di Piano

Le Operazioni urbanistico-edilizie di Piano sono soggette all'osservanza di precisi criteri per la redazione di piani attuativi e/o di progetti edilizi. Questi criteri contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, ai tipi edilizi, alle unità di intervento.

Nei comparti così classificati sono previsti sia interventi di completamento o di ristrutturazione urbanistica degli ambiti edificati, sia operazioni urbanistiche di rilevanza strategica per la struttura del Piano.

Ciascuno di detti comparti è disciplinato da un progetto urbanistico che definisce le caratteristiche planivolumetriche e funzionali essenziali dell'intervento con riguardo sia agli edifici, sia alla sistemazione degli spazi scoperti.

L'Operazione urbanistico-edilizia, oltre a riportare una descrizione sintetica del progetto stabilisce la modalità d'intervento (con Concessione edilizia o con Piano attuativo). Per le operazioni soggette a intervento edilizio diretto, il PRG stabilisce a priori i parametri edilizi ammessi e individua le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, opere che debbono preesistere al rilascio delle singole Concessioni edilizie o da realizzare contestualmente con preciso atto di impegno coperto da idonea garanzia.

Ogni Operazione è integrata a schede allegate alle presenti NTA.

I disegni rilevabili dalla tavola di azionamento vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

- hanno valore prescrittivo:

- le indicazioni che si riferiscono ad aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo, sia come quantità che come collocazione;
- i volumi edificabili;
- i tipi edilizi;
- gli allineamenti;
- hanno valore indicativo:
 - i tracciati dei percorsi pedonali ad esclusione dei loro recapiti (che hanno valore prescrittivo);
 - i confini relativi alle differenti zone omogenee e le relative destinazioni d'uso.

Le prescrizioni specifiche relative a ciascuna Operazione urbanistico-edilizia e riportate all'art. 70 delle presenti NTA prevalgono sulle prescrizioni generali di PRG.

Art. 10 - Progetto architettonico unitario

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, al fine di un risultato architettonico unitario e armonicamente inserito nel contesto urbano e/o ambientale, può prescrivere ai richiedenti aventi titolo, un preventivo progetto architettonico unitario di massima esteso alle unità edilizie di futura formazione o esistenti da trasformare e limitrofe a quella oggetto di istanza di Concessione edilizia.

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

Art. 11 - Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto si intende ogni attività di edificazione su aree inedificate o parzialmente edificate e ogni intervento su costruzioni esistenti. L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della Concessione edilizia, secondo quanto disposto dalla L. 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni e dal Regolamento edilizio. Il rilascio della Concessione edilizia di cui sopra, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità fissate dal Comune, con deliberazione consiliare in esecuzione della LR 60/1977, della LR 61/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12 - Assunzione degli oneri concessori per il rilascio della Concessione edilizia

Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve partecipare agli oneri ad essa relativi; l'esecuzione delle opere è subordinata a Concessione edilizia da parte del Sindaco ai sensi della L. 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

La Concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, stabilito con deliberazione del Consiglio comunale ai sensi degli artt.3, 5 e seguenti della L. 10/1977, nonchè al costo di costruzione stabilito dalla Regione Lombardia e dal Consiglio comunale rispettivamente ai sensi degli artt. 6 e 10 della citata L. 10/1977.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono chiedere, nella istanza di Concessione, di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria. Il rilascio di tale autorizzazione e la quantificazione degli oneri da scomputare, sarà a discrezione del Consiglio comunale su invito della Commissione edilizia e/o responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

Per le opere di urbanizzazione che il privato realizzerà, dovrà essere presentato dallo stesso un progetto completo di elaborati e computo estimativo a firma di professionista abilitato. Per la sua realizzazione, tale progetto dovrà ottenere le necessarie autorizzazioni e/o concessioni previste dalla legge; a garanzia della perfetta realizzazione delle opere di urbanizzazione, il richiedente la Concessione dovrà presentare garanzia fidejussoria pari all'importo dei lavori da realizzare da svincolare ed eventuale collaudo degli stessi da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

Il rilascio di Concessioni edilizie è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento planivolumetrico a favore del Comune, trascritto e registrato a totale cura e spese del concessionario in forma definitiva all'atto della ultimazione dei lavori, di una superficie corrispondente al volume richiesto sulla base degli indici di edificabilità ammessi, atto che dovrà contenere anche eventuali vincoli.

Art. 13 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per la definizione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie si fa riferimento ed espresso richiamo ai dispositivi legislativi vigenti .

Art. 14 - Dotazione di spazi pubblici

Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, sono garantite nell'ambito del PRG le minime quantità di spazi pubblici per abitante teorico

insediabile. Tali spazi trovano collocazione e ubicazione già definita nel contesto della zonizzazione generale.

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

La partecipazione alla formazione di detti spazi può essere diretta, mediante la cessione delle aree necessarie, in misura parziale o totale, quando l'entità e la specializzazione degli insediamenti comporti, in rapporto al numero teorico degli abitanti insediati o da insediare, il soddisfacimento parziale o totale degli obblighi minimi derivati dall'art. 7 L.R. 1/2001

Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione degli spazi di cui al primo comma del presente articolo, la partecipazione avviene mediante contribuzione alla spesa che il Comune deve affrontare per acquisire le aree necessarie nelle località previste dal PRG proporzionalmente alle quantità di spazi che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree.

Il PRG fissa per le zone omogenee a diversa destinazione le destinazioni minime di spazi pubblici previste dai dispositivi legislativi vigenti in particolare dalla L.R. 1/2001

Qualora l'acquisizione di tale area non venga ritenuta opportuna in sede di esame del progetto delle opere oggetto di pianificazione attuativa in relazione alla sua estensione, conformazione o localizzazione, il concessionario, soddisfatto il contributo di cui agli artt. 3 e 10 della L. 10/1977, corrisponderà all'atto del ritiro della Concessione di lottizzazione una somma non inferiore al costo di acquisizione da parte del Comune di altra area di uguale estensione già localizzata per la specifica destinazione d'uso dal PRG stesso.

La monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbe dovuto trovare luogo nelle singole aree soggette a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare diminuzione nè in termini assoluti nè in termini unitari dalla dotazione di spazio pubblico realizzato dal PRG.

Art. 15 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

I segni grafici convenzionali delle prescrizioni di intervento e dei vincoli introdotti nella Tavola di azionamento e viabilità del PRG, possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli e di sigle.

La compresenza di due o più simboli o sigle sulla medesima zona, ne indica la obbligatorietà di previsione in sede di progettazione attuativa.

Art. 16 - Perimetrazione, confini, arretramenti e allineamenti stradali

I segni grafici relativi definiscono:

- perimetro delle zone soggette a Piano attuativo. Il perimetro delimita la zona, comprendente tutte le operazioni urbanistiche aggregate, soggetta a interventi di progettazione unitaria (in sede di PA detti perimetri potranno subire lievi rettifiche atte a regolarne le situazioni reali riferite alle proprietà immobiliari);
- perimetro del centro edificato, di cui all'art. 18 della L. 865/1971;
- confine territoriale comunale, che a sua volta si divide in:
 - a. zone interne al perimetro dei centri edificati; sono quelle del Centro storico, e le zone di completamento.
 - b. zona esterna al perimetro suddetto; sono quelle residenziali di espansione e di nuovo impianto.
- limiti di fasce di rispetto (stradale, fluviale, di elettrodotto, ecc.);
- nuovi tracciati stradali o rettifiche di allineamenti.

TITOLO III

DEFINIZIONE DEI PRINCIPALI INDICI URBANISTICI E DEI RAPPORTI DI EDIFICAZIONE

Art. 17 - **Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi**

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

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

- *Superficie territoriale* St
- *Superficie fondiaria* Sf
- *Indice di fabbricabilità territoriale* It
- *Indice di fabbricabilità fondiaria* If
- *Superficie minima di intervento* Sm
- *Superficie per opere di urbanizzazione primaria* S1
- *Superfici per opere di urbanizzazione secondaria* S2
- *Superficie drenante* Sd e *Superficie drenante minima* Sdm
- *Superficie lorda di pavimento* Slp
- *Superficie coperta* Sc
- *Rapporto massimo di copertura* Rc
- *Altezza massima delle costruzioni* Hmax
- *Volume edilizio* V
- *Pendenza massima* Pmax
- *Distanza tra edifici* De
- *Distanza dai confini* Dc
- *Distanza stradale* Ds
- *Distanze minime da valli e da corsi d'acqua* Dv
- *Distanze da zone omogenee con destinazioni ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico*
Da

St - Superficie territoriale (mq)

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

Sf - Superficie fondiaria (mq)

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

It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie in caso di interventi urbanistici sottoposti a Piani attuativi.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria. Si applica all'area netta del lotto interessato dall'intervento sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

Sm - Superficie minima di intervento (mq)

La superficie minima d'intervento è l'area del lotto che ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero l'area indicata nell'azzonamento come superficie minima di intervento dallo strumento urbanistico generale..

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Detta superficie comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione primaria elencate nel precedente art. 13.

S2 - Superfici per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Detta superficie comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione secondaria elencate nel precedente art. 13.

Sd - Superficie drenante (mq) e Sdm - Superficie drenante minima (mq)

Col termine superficie drenante si intende quella superficie libera sistemata a prato o comunque con pavimentazioni drenanti; dal computo sono escluse le superfici soprastanti porzioni di fabbricato interrato. La superficie drenante minima deve essere maggiore od uguale al 15% della superficie fondiaria per le zone produttive e commerciali, e maggiore o uguale al 30% della superficie fondiaria per tutte le altre zone, come previsto dal punto 3.2.3 del RLI.

Slp - Superficie lorda di pavimento (mq)

La superficie lorda di pavimento è data, per ciascun piano (o porzione di piano) agibile o abitabile di un edificio, dalla somma di tutte le superfici misurate al filo esterno delle murature perimetrali e/o delle strutture portanti dell'edificio, comprese quindi quelle dei cavedi, delle intercapedini, di avancorpi e balconi chiusi su tre lati, delle logge e dei porticati. Per i sottotetti abitabili si computa come superficie lorda di pavimento la superficie cui corrisponde un'altezza netta, misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, maggiore od uguale a 2,40 mt.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento i seguenti:

- piani interrati, seminterrati e piani terra con altezza netta interna non superiore a mt 2,50 se adibiti ad accessori residenziali quali: cantine, ripostigli, lavanderie e autorimesse private;
- i piani o porzioni di piani adibiti a parcheggi, percorsi o spazi collettivi pubblici o di uso pubblico;
- spazi adibiti a servizi tecnici della costruzione quali: vani scala, centrale termica, locale contatori, condizionatori, deposito immondizie, vano ascensore con relativo vano motori;
- sottotetti o porzioni di sottotetti non abitabili, aventi cioè un'altezza media interna inferiore a mt 2,40;
- balconi incassati, logge collegate verticalmente e porticati che abbiano tutti una profondità non maggiore di mt 2,00. In caso di profondità maggiore di mt 2,00 sarà computata come superficie utile lorda solo la parte eccedente.

Sc - Superficie coperta (mq)

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

Sono esclusi dal computo delle superfici coperte:

- i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt 1,50 (nel caso di sporgenze superiori detti elementi vengono computati per un terzo della loro sporgenza totale e gli stessi devono avere una distanza minima dal confine di proprietà di mt 3,00);
- le pensiline d'ingresso se non superano i 6,00 mq di superficie;
- le scale aperte se realizzate al solo fine del raggiungimento di servizi tecnici e tecnologici, di emergenza, con eventuale vano ascensore o servoscala, a soddisfacimento delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le costruzioni caratterizzate da una diversa conformazione planimetrica dei piani si assume come Sc la superficie di maggiore estensione fra le seguenti:

- a. superficie del piano che insiste direttamente sul terreno;
- b. superficie corrispondente alla media della superficie dei singoli piani;
- c. superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi di oltre il 20% la media della superficie di cui al punto b.

Rc - Rapporto massimo di copertura (mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Hmax - Altezza massima delle costruzioni (mt)

L'altezza degli edifici si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota media del terreno naturale o del terreno sistemato sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nei casi particolari di edifici a schiera o articolati in più corpi, disposti lungo la linea di massima pendenza del terreno, si farà riferimento all'altezza di ciascun modulo edilizio o corpo di fabbrica.

Nel caso di sottotetti accessibili con altezze interne maggiori o uguali a 1,80 mt sia adibiti a mansarda che utilizzati come ripostiglio o vani accessori, l'altezza si misura sino alla quota media della struttura di copertura, misurata all'intradosso (media tra 1,80 mt e il punto più alto della copertura).

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

Nel caso particolare di edifici a schiera disposti lungo la linea di massima pendenza del terreno si farà riferimento all'altezza di ciascun modulo edilizio o corpo di fabbrica.

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

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

Il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, eccedere sia in sbancamento che in riporto i mt 1,50.

V - *Volume edilizio (mc)*

Il volume edilizio di un edificio è rappresentato dalla somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la superficie lorda di pavimento di ciascun piano per la sua altezza lorda.

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti; per l'ultimo piano invece dalla differenza delle quote tra il pavimento e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di sottotetti accessibili (adibiti a mansarde o utilizzabili comunque come ripostiglio o vano accessorio) verranno computate volumetricamente tutte le porzioni di sottotetto aventi altezze interne uguali o superiori a 2,40 mt; il volume è quello compreso tra il piano di calpestio e l'intradosso della struttura di copertura dell'edificio.

Nel computo del volume edilizio vanno comprese, oltre a tutte le parti del fabbricato fuoriuscenti dal terreno (tranne le esclusioni di cui al successivo paragrafo), anche i volumi di piani seminterrati o interrati adibiti ad abitazioni, uffici od attività produttive.

Ai fini del calcolo del volume si considerano fuori terra le porzioni di fabbricato con intercapedine scoperta avente larghezza non superiore a 1,00 mt.

Nel computo del volume edilizio sono esclusi:

- a. i volumi situati sotto il livello del terreno sempre che non siano adibiti ad abitazioni, uffici od attività produttive;
- b. i volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde, quando siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio:

- serbatoi idrici;
 - l'extra corsa degli ascensori;
 - i vani di espansione degli impianti di termosifone;
 - canne fumarie e di ventilazione;
 - vani scala al di sopra della linea di gronda;
 - volumi necessari al soddisfacimento delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c. porticati e gallerie pedonali quando aperte e soggette a servitù di pubblico transito;
- d. i piani di servizio con altezza interna inferiore o uguale a 2,20 mt;
- e. nel caso di scivolo di ingresso a box interrati non si terrà conto della maggior altezza della facciata in quel punto, sempre che la larghezza dello scivolo stesso sia inferiore o uguale a mt 4,50/5,00.

Nel caso particolare di edifici a schiera disposti lungo la linea di massima pendenza del terreno si farà riferimento all'altezza di ciascun modulo edilizio o corpo di fabbrica.

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

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

De - Distanza tra edifici (mt)

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

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

Per le zone territoriali omogenee C è prescritta altresì la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto e la norma si applica anche quando una sola facciata è finestrata e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 mt.

Per le zone territoriali omogenee C le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di autoveicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

5,00 mt per strade di larghezza inferiore a 7,00 mt;

7,50 mt	per strade di larghezza compresa tra 7,00 mt e 15,00 mt;
10,00 mt	per strade di larghezza maggiore a 15,00 mt.

Dc - Distanza dai confini (mt)

Per distanza dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto di proprietà. La distanza minima di un fabbricato dai confini di proprietà si misura nella stessa maniera in cui si misura la distanza tra due fabbricati. Tale distanza minima è di norma 5,00 mt, salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza tra edifici o dal ciglio stradale, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune.

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

Ds - Distanza stradale (mt)

Per distanza stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arIGINELLI e simili).

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura come la distanza tra fabbricati.

La distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali è di norma 5,00 mt, salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza tra edifici, o distanze minori nei casi in cui è consentita l'edificazione a confine tra proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti.

In tal caso (distanze minori), per la parte di costruzione di nuova realizzazione il concessionario dovrà rilasciare all'A.C. all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, atto unilaterale, debitamente registrato e trascritto, a favore del Comune di Caprino Bergamasco, col quale si impegna, obblinandosi, in caso di pubblica utilità e necessità a rimuovere a sua cura e spesa la porzione di edificio da costruire ricadente all'interno della fascia minima di arretramento stradale, escludendo l'A.C. o chi per essa dall'obbligo del risarcimento dei costi e danni derivanti, ovvero determinando il valore di esproprio o cessione bonaria di tale area sulla base della situazione originaria persistente..

Per le zone territoriali omogenee C le distanze minime dal ciglio stradale (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere a:

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati o Piani di lottizzazione convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Si richiamano inoltre le distanze previste dal Codice della Strada e da altre disposizioni legislative, se superiori a quelle sopra normate.

In generale le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei seguenti casi:

- a. nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione e parziale ricostruzione nella zona territoriale omogenea A, nel qual caso le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà e i cigli stradali non possono essere inferiori alle misure preesistenti, computate senza tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico o ambientale;
- b. quando le fronti prospicienti sono cieche;
- c. quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore a metà della larghezza.

Dv - Distanza minime da valli e da corsi d'acqua (mt)

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

Da - Distanze da zone omogenee con destinazioni ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (mt)

È prescritta in questi casi la distanza minima di 5,00 mt, fatto salvo quanto normato dall'art. 879 del CC.

Art. 18 - Lotto ineditato e area libera; limiti della densità di edificazione. Vincolo di asservimento planivolumetrico

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate, al netto delle aree destinate dal PRG a strade e spazi pubblici, proprietà del richiedente e che non risultino asservite (mediante atto unilaterale d'obbligo) ad altre costruzioni.

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

È obbligatorio definire sul lotto libero un vincolo di asservimento del volume edificato con atto registrato e trascritto a cura del proprietario del lotto.

Art. 19 - Norme per l'attuazione e il calcolo degli indici urbanistici

Allineamenti e arretramenti

L'allineamento è la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.

L'arretramento concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria; si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi con sporto fino a mt. 1,50.

Gli allineamenti sono rilevabili dalla situazione esistente ed ricavabili dalla Tavola di azionamento del PRG, gli arretramenti sono regolati, per le singole zone territoriali omogenee, dalle presenti NTA (negli articoli inerenti le territoriali omogenee e loro indici di edificazione).

Allineamenti precostituiti

È fatta eccezione per quelle strade ove esistono allineamenti precostituiti in confine stradale (Centro storico e Nuclei di interesse storico e ambientale) od ove sono presenti arretramenti minori dal ciglio stradale (zone territoriali B), applicando quanto specificatamente indicato al precedente art.17 (Ds), su conforme parere della Commissione edilizia, in deroga stabilire minori distanze ovvero l'allineamento da tenere nella specifica situazione rispetto al ciglio stradale.

Modalità per la misurazione delle distanze tra le costruzioni e tra le costruzioni e le strade

1. Per il Centro storico e Nuclei di interesse storico e ambientale (zona omogenea A) e e le zone di contenimento e completamento (zona omogenea B) la distanza tra le costruzioni va misurata secondo le norme del Codice civile, per cui la distanza tra due fabbricati è data dal segmento minimo intercorrente fra la proiezione in pianta dei due fabbricati (escluse terrazze a sbalzo e gronda) misurata nel piano orizzontale ortogonalmente alle fronti.

2. Per le zone residenziali di espansione (zona omogenea C), le zone artigianali ed industriali di espansione (zona omogenea D) le distanze vanno misurate a squadra e a raggio.
3. Le distanze dalle strade e dai confini di proprietà vanno pure misurate a squadra e a raggio.

Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un edificio o di parte di esso, di un'opera o di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera o l'area soddisfano o dovranno soddisfare. La destinazione d'uso ha un significato tassativamente prescrittivo e inderogabile e, pertanto, deve essere trascritta nella concessione di costruzione, nella dichiarazione d'uso o di abitabilità, e in tutti gli atti amministrativi pubblici e privati che riguardano l'edificio, l'opera o l'area.

Art. 20 - Asservimento dell'area di pertinenza

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

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

Le aree di pertinenza territoriale, zonale e fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate dalla attuazione del PRG non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse, ma contigue, da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità. Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari e degli aventi titolo.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento di un'area di pertinenza

unitaria e senza soluzioni di continuità, di una superficie corrispondente alla misura richiesta dagli indici di edificabilità previsti dal PRG. L'atto di asservimento dovrà essere in ogni caso prodotto contestualmente al rilascio della Concessione edilizia e dovrà essere sostituito con atto definitivo redatto nelle forme previste dalla legge, registrato e trascritto, alla fine dei lavori di costruzione.

L'atto di asservimento, trascritto a favore del Comune, è raccolto dall'Amministrazione comunale in appositi registri immobiliari.

Art 21 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, DGR 25.09.1998 nr. 6/38573

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a. Manutenzione ordinaria

Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Legge 457/1978, art. 31).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</p>	<p>Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:</p> <ul style="list-style-type: none">- pulitura delle facciate;- riparazione di balconi e terrazzi;- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura;- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi
---	---

<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)</p>	<p>Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali. Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato. Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI</p>	<p>Nessuna</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili</p>
<p>E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)</p>	<p>Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p>	<p>Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari</p>
<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)</p>	<p>Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio</p>

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici
- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili.

- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

b. *Manutenzione straordinaria*

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (Legge 457/1978, art. 31).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto)</p>	<p>Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI</p>	<p>Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.</p>
<p>E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)</p>	<p>Riparazione e sostituzione.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p>	<p>Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari</p>
<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici</p>

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione straordinaria:

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle

costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

c. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (Legge 457/78, art. 31).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;
- *il risanamento conservativo*: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

c.1 Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il

consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

c.2 *Risanamento conservativo*

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</p>	<p>Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</p>	<p>Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, nè modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.</p>	<p>Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.</p>

<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.</p>
<p>E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)</p>	<p>Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p>	<p>Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.</p>
<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.</p>

d. *Ristrutturazione edilizia*

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio (Legge 457/78, art. 31).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purchè non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono

comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</p>	<p>Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</p>	<p>Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.</p>
<p>E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.</p>	<p>Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.</p>

<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.</p>
--	--

TITOLO IV

FATTIBILITÀ GEOLOGICA TECNICA DEL PIANO

Art. 22 - **Studio geologico di supporto al PRG. Pericolosità e fattibilità**

Lo Studio geologico di supporto al PRG basato sull'analisi qualitativa del territorio e sulla individuazione dei fattori di rischio geologico, come riportato sulla "CARTA DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO", individua quattro classi di fattibilità per gli interventi, riportate nei successivi artt. 23 – 24 – 25 - 26.

Questo studio costituisce strumento di verifica obbligatorio ed è cogente su tutti gli interventi previsti relativamente a:

- fattibilità dell'intervento;
- condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare per l'attuazione dell'intervento;
- necessità o meno di indagini di dettaglio, da eseguire prima della predisposizione del piano attuativo o del progetto esecutivo;
- necessità o meno di interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni;
- necessità o meno di particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

Art. 23 - **Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico – tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Eventuali indagini geologiche e geotecniche e le necessarie valutazioni dovranno essere rivolte alla determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione, alla stabilità delle scarpate ed al deflusso delle acque superficiali.

Art. 24 - **Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico – tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne

geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici e specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc.).

In tutti i casi dovranno essere condotte le indagini geologiche e geotecniche e valutazioni per la determinazione della capacità portante dei terreni, della stabilità dei versanti e delle scarpate e deflusso delle acque superficiali.

Art. 25 - Classe 3a: Fattibilità con consistenti limitazioni e specifiche prescrizioni

Oltre a quanto specificato per la classe 3, in questa sottoclasse dovranno essere condotte le necessarie indagini geologiche, geotecniche ed idrogeologiche finalizzate alla valutazione specifica della capacità portante dei terreni e dei cedimenti in relazione alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di sottofondo.

Art. 26 - Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della L.457/1978.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedono la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente mediante indagini geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché studi tematici di varia natura (geotecnici, idrogeologici, idrologici, ecc.).

TITOLO V

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 27 - Inquadramento generale

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

Le zone urbanistiche sono così classificate :

ZONE A CARATTERE RESIDENZIALE

- A - Centro storico e Nuclei di interesse storico e ambientale
- B - Zone residenziali di contenimento, di completamento e di ristrutturazione edilizia
 - B1 - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto
 - B2 - Zona del territorio vicina alla saturazione
 - B3 - Zona residenziale di completamento
- C - C -Zone residenziali di nuova edificazione
 - C1 -Zona residenziale di espansione soggetta a **Piano Particolareggiato (PP)**
 - C2 -Zona residenziale di espansione soggetta a **Piano Particolareggiato (PP)**

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- D - Zone per insediamenti produttivi
 - D1 - Zona artigianale/industriale esistente di contenimento allo stato di fatto
 - D2 - Zona artigianale/industriale di completamento
 - D3 - Zona artigianale/industriale di nuovo impianto soggetta a PA
 - D4 - Zona produttiva estrattiva
 - D5 - Zona per deposito e stoccaggio materie prime, manufatti e attrezzature non inquinanti ambientalmente compatibili

ZONE AGRICOLE

- E - Zone insediamenti produttivi a destinazione agricola ed insediamenti rurali - Zone verdi
 - E1 - Zona agricola ordinaria
 - E2 - Zona verde di rispetto ambientale
 - E3 - Zona verde privato vincolato
 - E4 - Zona verde di interesse agrituristico
 - E5 - Zona boschiva
 - E6 - Zona agricola con insediamenti rurali esistenti
 - E7 - Edifici isolati a destinazione non agricola
 - Zona soggetta a piano di sviluppo agricolo (su parte delle zone E1 – E5)

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

- F - Zone per attrezzature e servizi di interesse comune
 - F1 - Zona per l'istruzione
 - F2a - Zona per attrezzature di uso pubblico
 - F2b - Zona per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
 - F3 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport VA VS
 - F4 - Spazi per parcheggi pubblici

ZONE DI RISPETTO

- R - Zone inedificabili per rispetto ambientale e territoriale
 - R1 - Fascia di rispetto fluviale
 - R2 - Fascia di rispetto stradale
 - R3 - Fascia di rispetto di elettrodotto
 - R4 - Zona di rispetto cimiteriale
 - R5 - Zona di rispetto idrogeologico
 - R6 - Fascia di protezione di sorgenti e serbatoi acquedotti comunali
 - R7 - Zone sottoposte a tutela ambientale - L. 431/1985
 - R8 - Zona di rispetto di attrezzature tecnologiche per le telecomunicazioni

Art. 28 - **Zone a carattere residenziale. Destinazione d'uso**

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

Sono altresì ammessi, per un massimo del 50% dell'indice fondiario If, :

- negozi, alberghi, banche, esercizi pubblici in genere ;
- uffici, studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, che non producano rumori od odori molesti o nocivi;
- piccoli laboratori dell'artigianato di servizio, cioè tutte quelle attività a carattere terziario che non determinano disturbo alla residenza, ad esempio lavanderie, parrucchieri, elettricisti, elettrodomestici, odontotecnici, sartorie;
- autorimesse private;
- anche la possibilità di realizzare , pub , birrerie , gelaterie , e/o simili solo se ubicati in edifici ad adeguata distanza da altri fabbricati e prevedendo aree di standard urbanistici nelle misure previste per legge , escludendo la contestuale presenza abitativa nel medesimo stabile . Tali specifici interventi dovranno ottenere Concessione edilizia riferita alla destinazione , benessere di competenza da parte dell' A.S.L. e nulla osta VV. FF. .

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L 765/1967.

Le autorimesse sotterranee non potranno essere ricavate in corrispondenza delle fasce di rispetto e di arretramento stradale.

Nelle zone residenziali esistenti possono essere tollerati gli impianti dell'artigianato di produzione e dell'industria, funzionanti che risultino regolarmente autorizzate alla data della delibera consiliare di adozione della Variante Generale del PRG, fino all'emanazione da parte dell'Amministrazione comunale del programma di graduale trasferimento di detti impianti nella zona specifica, fatta comunque salva, nelle more del trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

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

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

Nelle Zone residenziali di nuova edificazione C non sono consentite le costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale.

In queste zone è ammessa, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici, la realizzazione di verande semichiusse per consentire il servizio all'esterno di esercizi pubblici quali bar e ristoranti, previa sottoscrizione di atto unilaterale di impegno, registrato e trascritto, che prevede la demolizione della veranda in caso di cessazione dell'attività.

Si dovrà produrre inoltre una polizza fidejussoria a garanzia del rispetto dell'impegno assunto. La tipologia della veranda dovrà armonizzarsi e rispettare l'ambiente circostante.

Autorimesse per parcheggi e parcheggi su aree private

Nelle Zone del territorio vicine alla saturazione B2, nelle Zone residenziali di completamento B3 e in tutte le Zone residenziali di nuova edificazione C, per gli edifici destinati ad uffici e ad attività commerciali e per gli edifici di civile abitazione dovranno essere previste autorimesse coperte inserite nel perimetro dell'edificio, nelle porzioni minime di superficie di 1 posto macchina per ogni unità immobiliare.

Per gli edifici residenziali, nelle nuove costruzioni, negli interventi integrali di ristrutturazione e/o recupero edilizio, nei casi di trasformazione d'uso, all'interno degli stessi e nelle aree di pertinenza devono essere individuati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Un quinto di tali parcheggi dovranno essere reperiti in zona accessibile ai terzi ed essere assoggettati a pubblica utilizzazione.

Per le porzioni commerciali e/o produttive ammesse, la quota dei parcheggi dovrà rispettare quanto disposto dall'art. 7 della LR 1/2001, nella misura del 10% della superficie destinata agli insediamenti produttivi, nella misura del 100% della slp per gli insediamenti direzionali e commerciali per gli edifici previsti nelle zone C e D e del 75% della slp degli edifici previsti nelle zone A e B ; di tali aree almeno la metà deve , di norma , essere destinata a parcheggi di uso pubblico , anche realizzati con tipologia multipiano , sia fuori terra che in sottosuolo .

Tali aree dovranno essere reperite in zona accessibile ai terzi ed essere assoggettata a pubblica utilizzazione.

L'area a parcheggio dovrà essere convenientemente pavimentata.

Nelle Zone del territorio vicine alla saturazione B2 e nelle Zone residenziali di completamento B3 potranno essere costruite autorimesse anche esterne agli edifici, in confine di proprietà purchè rispettino le seguenti prescrizioni:

- altezza massima all'estradosso della copertura di mt 2,50 (con copertura piana), con un massimo di mt 2,80 nel punto superiore nel caso di coperture inclinate;
- distanza minima dalle costruzioni esistenti sui lotti contigui, e sulle medesime proprietà, di mt 4,00. Nei casi in cui, per la particolare orografia del lotto, sia dimostrata l'impossibilità di

rispettare tale vincolo, con la compatibilità con i diritti di terzi, l'autorimessa può essere realizzata in aderenza dell'edificio esistente.

Dette costruzioni verranno computate agli effetti del rapporto di copertura e del volume costruibile.

Per le zone omogenee A e B, ove è possibile e compatibile con diritti di terzi, il Sindaco e/o il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, su conforme parere della Commissione edilizia, potrà autorizzare la costruzione di autorimesse per parcheggio nel limite massimo di 1 per ogni unità immobiliare, senza che vengano conteggiate agli effetti volumetrici e del rapporto di copertura e/o nel rispetto del limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Dette autorimesse dovranno rispettare le misure massime nette interne di mt 2,50 in larghezza e di mt 5,00 in lunghezza; l'intradosso interno non dovrà avere un valore inferiore mt 2,50.

E' ammessa la possibilità di realizzare nelle aree libere a giardino e/o cortile, nelle zone omogenee "B" e "C" di P.R.G., costruzioni accessorie ornamentali e funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini, quali pergolati, gazebo, ripostigli, attrezzi da giardino e/o similari, nel limite massimo di una superficie complessiva pari al 5% dell'area di pertinenza del fabbricato a cui si riferiscono, da realizzare con strutture, tipologie e composizione architettonica in armonia con i fabbricati presenti e/o in progetto e corretto inserimento ambientale. Tali strutture dovranno avere carattere di precarietà e potranno essere realizzate nelle fasce obbligatorie di rispetto distanze dai confini e/o edifici con altezza massima ai lati di coronamento pari a mt. 2,50, altezza massima all'estradosso del colmo pari a mt. 3,00. Nelle fasce di rispetto stradale, con pari caratteristiche, saranno consentiti solamente qualora non siano di pregiudizio alla viabilità e/o al relativo campo visivo e previo assunzione, tramite atto unilaterale, debitamente registrato e trascritto a favore del Comune di Caprino Bergamasco, col quale il concessionario si impegna, obbligandosi, in caso di pubblica utilità e necessità a rimuovere a sua cura e spese quanto in questione, esentando l'Amministrazione Comunale dall'obbligo del risarcimento dei costi e danni derivanti, ovvero determinando nell'eventualità il valore di esproprio o di cessione bonaria di tale area sulla base della situazione originaria preesistente.

Tali strutture saranno realizzate solamente previo ottenimento di provvedimento Comunale autorizzativo (Concessione e Autorizzazione edilizia), escludendo la possibilità della procedura D.I.A. (Denuncia Inizio di Attività).

In tutte le zone residenziali dovranno essere reperite ed individuate aree di standard urbanistici così come stabilito dall'ex art. 22 L.R. 51/75, modificato dai disposti

contenuti nella L.R. n. 1/2001 . Sarà riservata all'Amministrazione Comunale di accettare la monetizzazione di dette aree al fine di organizzarle altrove .

Art. 29 - Zone a carattere residenziale. Tipologie edilizie

(Eliminato)

Art. 30 - Zone a carattere residenziale. Limiti di distanza tra le costruzioni

Le distanze minime tra le costruzioni nelle diverse zone territoriali omogenee sono stabilite, in conformità all'art. 9 del DM 1444/1968, come segue:

1. Zona A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, e comunque secondo quanto previsto dal Piano di recupero;
2. Zona B: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nelle sole zone di sostituzione è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti;
3. Zona C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00.

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

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

salvo maggiori distanze secondo le indicazioni specifiche del PRG.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di PA con previsioni planivolumetriche.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in una zona urbanistica a confine di altre zone urbanistiche con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni del confine prescritto per le singole zone urbanistiche. Ciò non vieta la costruzione a confine della zona purchè l'area sia della medesima proprietà e fatto salvo la distanza minima fra gli edifici.

È ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche, il lato di aderenza non sia inferiore ad un mezzo della lunghezza totale della facciata stessa e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spesa, la quale preveda la obbligatoria edificazione a confine da parte degli stessi.

Le distanze verranno misurate a raggio. Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni fissate dal PRG nelle diverse zone territoriali omogenee.

Art. 31 - Zona A - Centro storico e Nuclei di interesse storico e ambientale

Variante di perfezionamento del PRG per le Zone A – adottata con D.C.C. n° 45 del 20.11.2007 e modificata a seguito di accoglimento di osservazioni con D.C.C. n° 11 del 29.05.2008

1. Comprende i nuclei che hanno conservato le caratteristiche originali dell'insediamento antico, anche se parzialmente interessati da sostituzioni edilizie recenti, per le quali valgono i disposti di cui all'art. 17 della LR 51/1975.
2. Il PRG nella tavola di azionamento fissa il perimetro degli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi.
3. Nelle zone A sono ammesse le operazioni di cui all' art. 31 della legge 457/78 , nel rispetto delle strutture , delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.
4. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti :
 - alla salvaguardia dell' assetto morfologico ;
 - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie ;
 - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e ,nei limiti del possibile , dei modi costruttivi in particolar modo per i fronti edilizi .
5. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purchè avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purchè non venga modificato l'assetto morfologico , vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate , vengano , ove possibile , mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e ,

laddove esse debbano essere sostituite , si mantengano i caratteri dei materiali di finitura , dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell' intorno e della zona .

6. Soluzioni architettoniche innovative e diverse disposizioni planivolumetriche, saranno ammissibili solo se previste all' interno della normativa dei Piani Attuativi .
7. Negli edifici situati nella zona A sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività commerciali di media distribuzione, salvo le attività già esistenti
 - attività commerciali di grande distribuzione
 - centri commerciali
 - attività artigianali non compatibili con la disciplina del Regolamento Edilizio e del Regolamento Comunale di igiene
 - attività artigianali non di servizio quando siano allocate a piani superiori al piano terra
 - attività artigianali non di servizio con superficie lorda di pavimento superiore a 200 mq.
8. Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino o adeguatamente pavimentate per funzioni cortilizie, anche per l'allocazione di parcheggi in superficie di pertinenza dei fabbricati.
9. È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; tali operazioni sono consentite nei modi e nei limiti definiti dalla LR 15.07.1996 nr. 15 e dalla LR 20.04.1995 nr. 26.
10. Il Sindaco e/o il funzionario preposto potranno imporre ulteriori vincoli per quanto riguarda la disposizione planimetrica, la volumetria, il carattere architettonico, i serramenti e le finiture degli edifici sia da modificare che di nuova costruzione che interessino particolari piazze o vicoli o che si trovino in vicinanza di edifici o nell'ambito di complessi di interesse per la collettività o di pregio artistico, storico e ambientale.
11. Le zone perimetrare da Piano di Recupero sulla Tavola 1 di azionamento, sono specificatamente regolamentate dai disposti contenuti nel successivo art. 71.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Le possibilità e le prescrizioni di intervento sugli edifici esistenti nelle zone A sono così individuate:

La messa in opera di pannelli solari o fotovoltaici per gli edifici ricadenti nel centro storico di Caprino e nei nuclei storici delle Frazioni viene esclusa.

(D.C.C. n° 11 del 29.05.2008)

GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO CONSERVATIVO ASSOLUTO

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

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

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c- dell'art. 27 della LR 12/2005. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari a condizione che tali interventi, anche se di accorpamento di più unità, non alterino i caratteri distributivi dell'edificio e gli elementi di carattere storico artistico o documentario in esso presenti.

Gli interventi che si configurino nell'ambito della lettera C dell'art. 27 della L.R. 12/2005 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2001 così come sostituito dall'10 della l.r. 12/2005, con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo.

La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d'obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività, pena la improcedibilità della stessa.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE, DELLE COPERTURE, DEGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DECORATIVI E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DI FACCIATA

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

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

Gli interventi che si configurino nell'ambito delle lettere C e D dell'art. 27 della L.R. 12/2005 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2001 così come sostituito dall'10 della l.r. 12/2005, con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo.

La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d'obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività, pena la improcedibilità della stessa.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

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

Gli interventi che si configurino nell'ambito delle lettere C e D dell'art. 27 della L.R. 12/2005 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire

Convenzionato ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2001 così come sostituito dall'10 della l.r. 12/2005, con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo.

La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d'obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività, pena la improcedibilità della stessa.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

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

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

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

Gli interventi che si configurino nell'ambito delle lettere C e D dell'art. 27 della L.R. 12/2005 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2001 così come sostituito dall'10 della l.r. 12/2005, con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo.

La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d'obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività, pena la improcedibilità della stessa.

GRADO 6° EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DELL'ALLINEAMENTO NELLA CORTINA EDILIZIA

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d- dell'art. 27 della LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi che si configurino nell'ambito delle lettere C e D dell'art. 27 della L.R. 12/2005 dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 5 della l.r. 1/2001 così come sostituito dall'10 della l.r. 12/2005, con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo.

La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d'obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività, pena la improcedibilità della stessa.

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

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

GRADO 7° EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE SOGGETTI A PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 6° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

In sede di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere verificata, mediante adeguata documentazione da allegare agli elaborati progettuali, la presenza di eventuali documenti storici-architettonici per i quali il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre specifiche prescrizioni di tutela.

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

GRADO 8° EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 6° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

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

GRADO 9° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

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

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

GRADO 10° EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA CON POSSIBILITA' DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEL RISPETTO DELLA ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

GRADO 11° EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA CON POSSIBILITA' DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE VOLUMETRICA ALL'INTERNO DELL'AREA DI PERTINENZA E LIMITI DI ALTEZZA ENTRO QUELLA MAX DEI FABBRICATI AL CONTORNO

Tali interventi nei modi indicati, sono relativi agli edifici rurali presenti nei nuclei collinari di antica formazione.

È ammessa la modifica di destinazione a fini residenziali per i fabbricati dismessi da almeno 2 anni al momento della presentazione della richiesta di intervento.

Fronti e cortine edilizie da valorizzare

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

È ammesso esclusivamente l'eventuale inserimento di aperture per prese d'aria al fine di consentire il miglioramento di aerazione dei servizi igienici, a condizione che tali aperture

vengano adeguatamente schermate e rese omogenee ai caratteri delle facciate e non presentino alcun tipo di sporgenza o di aggetto rispetto al filo esterno delle facciate stesse.”

Interventi nei nuclei di origine storica in contesti a forte compromissione

La Tav. 4 individua e analizza i nuclei di origine storica in contesti a forte compromissione, e i complessi edilizi isolati, perimetrati e riconosciuti nella tavola di azzonamento del PRG quali zone A.

Per tali nuclei si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) gli edifici individuati nella planimetria del “Catasto Austriaco (1853)”, ad eccezione di quelli che abbiano subito interventi di trasformazione successivamente al 1° settembre 1967, sono soggetti alla disciplina del grado 4 delle presenti norme .
- b) gli edifici che sono stati oggetto di interventi di trasformazione o di nuova costruzione in data successiva al 1° settembre 1967, in base a legittimo titolo di edificabilità o fatti successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’art. 31 e seguenti della Legge 47/85 e s.m.i., sono soggetti alla disciplina del grado 6 delle presenti norme.
- c) La tav. 5 individua il grado di intervento attribuito agli edifici isolati individuati dall’azzonamento di P.R.G. quali immobili in zona A.

Giudizio di globalità'

I gradi di intervento definiti dei precedenti commi sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati.

I gradi di intervento sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante alle presenti norme o, in via alternativa, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui ai successivi commi.

Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell’ambito delle zone A e viene espresso con valutazione estesa ai profili edilizi, urbanistici, ambientali, architettonici.

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato dal P.R.G.

La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da

dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni diverse gli interventi.

Il giudizio di globalità è espresso con valutazione congiunta della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio, eventualmente integrate con esperti, e dovrà essere motivato nel merito.

Art. 32 - **Zona B1 - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto**

Per gli edifici esistenti in questa zona omogenea, sono consentite le seguenti operazioni edilizie:

- *Manutenzione ordinaria* (rivestimenti, intonaci, tinteggiatura, serramenti, infissi, manti di copertura, lattoneria, pavimentazione)

Rifacimento anche con sostituzione dei materiali esistenti, purchè non contrastino con l'immagine culturale-architettonica dell'edificio o con le caratteristiche locali o con l'immagine culturale dell'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.

L'eventuale modifica di cromatismi esistenti dovrà recuperare episodi incongruenti o contrastanti con il carattere e il luogo o con l'immagine originaria dell'edificio.

- *Manutenzione straordinaria*

a. coperture

Rifacimento anche con sostituzione dei materiali non contrastanti con le caratteristiche locali sia per la scelta di forma che di materiali; rifacimento con sostituzione delle strutture senza modifica del piano di posa e senza alterazioni delle pendenze dei piani di falda; tale operazione potrà avvenire anche mediante la previsione di aperture di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

- b. strutture e tamponamenti perimetrali, opere di finitura esterna (rivestimenti, infissi, serramenti, tinteggiatura, pavimentazione ecc.)

Rifacimento anche con sostituzione dei materiali non contrastanti con le caratteristiche locali e con l'immagine culturale dell'ambito in cui l'intervento ricade; i cromatismi devono proporre un'immagine conforme con la tradizione locale ed eventualmente recuperare esistenti episodi incongruenti o contrastanti;

- c. impianti

rifacimento di strutture esistenti purchè non modifichino l'immagine-sagoma del fabbricato.

Per l'intervento di manutenzione straordinaria si dovrà presentare richiesta di autorizzazione per i casi non previsti dalla procedura DIA di cui alla L. 662/1996.

- *Restauro conservativo e consolidamento statico*

Si intende il complesso delle opere tese alla ricomposizione originaria dell'immagine del fabbricato mediante impiego di tecniche e materiali analoghi a quelli originari, cioè:

- demolizione di superfetazioni estranee alle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'immobile.
- consolidamento e risanamento di strutture esterne con impiego di materiali e tecniche tali da non alterare l'immagine dell'esteriore aspetto dell'immobile e necessarie per assicurarne la sua integrità sia statica che tipologica e funzionale.

Per l'intervento di restauro conservativo, consolidamento, e risanamento, si dovrà presentare richiesta di Concessione edilizia.

Nel computo della Superficie coperta Sc sono esclusi

- i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt 1,50 (nel caso di sporgenze superiori, detti elementi vengono computati per un terzo della loro sporgenza totale e gli stessi devono avere una distanza minima dal confine di proprietà di mt 3,00);
- le pensiline d'ingresso se non superano i 6,00 mq di superficie.

È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; tali operazioni sono consentite nei modi e nei limiti definiti dalla LR 15.07.1996 nr. 15 *Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti* e dalla LR 20.04.1995 nr. 26.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ampliamento della superficie coperta ed il sopralzo nei limiti e secondo gli indici previsti per le Zone residenziali di completamento B3.

Sui lotti ineditati, ai sensi dell'art. 18 delle presenti Norme, è consentita l'edificazione nei limiti e secondo gli indici previsti per le zone residenziali B3.

Art. 33 - Zona B2 - Zona del territorio vicina alla saturazione

Sono quelle zone del territorio quasi totalmente edificate. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di adeguamento igienico e tecnologico, ricostruzioni previa demolizione. Sono ammesse le seguenti destinazione d'uso: residenza, negozi e locali pubblici, studi professionali e commerciali, banche ed uffici in genere, alberghi e ristoranti, piccoli laboratori artigianali non molesti o nocivi con tipologia omogenea alla residenza.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ampliamento della superficie coperta ed il sopralzo nei limiti e secondo gli indici previsti per le Zone residenziali di completamento B3.

Sui lotti ineditati, ai sensi dell'art. 18 delle presenti Norme, è consentita l'edificazione nei limiti e secondo gli indici previsti per le zone residenziali B3.

Nel computo della Superficie coperta Sc sono esclusi

- i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt 1,50 (nel caso di sporgenze superiori detti elementi vengono computati per un terzo della loro sporgenza totale e gli stessi devono avere una distanza minima dal confine di proprietà di mt 3,00);
- le pensiline d'ingresso se non superano i 6,00 mq di superficie.

È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; tali operazioni sono consentite nei modi e nei limiti definiti dalla LR 15.07.1996 nr. 15 e dalla LR 20.04.1995 nr. 26.

Il lotto individuato sulla Tavola 1 di azionamento con la sigla X cerchiata, mantiene la capacità edificatoria prevista dal P.R.G. 1992, in particolare l'indice volumetrico pari a mc./mq. 1,8 , in quanto antecedentemente all'adozione della variante generale è stata presentata istanza di concessione edilizia, rilasciata con la capacità edificatoria del P.R.G. vigente.

Art. 34 - Zona B3 - Zona residenziale di completamento

Una zona si considera parzialmente edificata, quando la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria. In questa zona sono ammessi interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa la demolizione degli edifici esistenti, la nuova edificazione (su quei lotti definiti liberi secondo l'art. 18 delle presenti NTA) nei limiti dei seguenti indici urbanistici:

If = 1,20 mc/mq

Sc = 35%

Hmax = 7,50 mt

Piani abitabili = nr. 2 più eventuale sottotetto

Dc = 5,00 mt

De = 10,00 mt, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Ds, salvo allineamenti preesistenti, valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Ai parcheggi privati in dotazione, in riferimento alla normativa vigente, art. 2 della L. 24.03.1989 nr 122, si dovrà destinare a parcheggio una superficie minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sono ammessi, oltre alla residenza, negozi commerciali, studi professionali e artigianato di servizio (solo nei locali seminterrati e al piano terra). Le varie operazioni edilizie ammesse sono oggetto solo di intervento edilizio diretto.

Per gli edifici esistenti è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; tali operazioni sono consentite nei modi e nei limiti definiti dalla LR 15.07.1996 nr. 15 e dalla LR 20.04.1995 nr. 26.

Il lotto individuato sulla Tavola 1 di azzonamento con la sigla X cerchiata, mantiene la capacità edificatoria prevista dal P.R.G. 1992, in particolare l'indice volumetrico pari a mc./mq. 1,8, in quanto antecedentemente all'adozione della variante generale è stata presentata istanza di concessione edilizia, rilasciata con la capacità edificatoria del P.R.G. vigente.

Art. 35 - **Zona C1 - Zona residenziale di espansione soggetta a Piano Particolareggiato (PP)** (variante 1/2004)

In queste zone l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di Piani di lottizzazione redatti conformemente alle normative vigenti nei limiti dei seguenti indici urbanistici:

$I_t = 1,00$ mc/mq

$S_c = 35\%$

$H_{max} = 7,50$ mt

Piani abitabili = nr 2 più eventuale sottotetto

$D_c = 5,00$ mt

$D_e = 10,00$ mt

D_s = salvo allineamenti preesistenti, valgono le prescrizioni di cui all'art. 17.

Sono ammesse distanze inferiori tra le costruzioni nel caso di gruppi di edifici oggetto di Piani particolareggiati con previsioni planivolumetriche.

(EC) - Edilizia economica convenzionata

Sulle Tavole 1 e 2 di azzonamento sono individuate due zone riportanti il simbolo (EC) che impone l'obbligo di attuare l'intervento in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 8 e 9 della L. 10/1977.

In questa zone l'edificazione è soggetta ai seguenti indici urbanistici:

It = 1,8 mc/mq

Sc = 35%

Hmax = 9,50 mt (7,50 mt. - 2 piani fuori terra + eventuale sottotetto - nel comparto via Strada Vecchia)

Piani abitabili = nr. 3

Dc = 5,00 mt

De = 10,00 mt

Art. 36 - **Zona C2 - Zona residenziale di espansione soggetta a Piano Particolareggiato**
(variante 1/2004)

I lotti a carattere residenziale posti all'interno delle **Zone C2** sono evidenziati da apposito segno grafico. La volumetria massima consentita, le modalità di intervento e la superficie destinata ad attrezzature pubbliche degli interventi inseriti nelle singole Operazioni urbanistico-edilizie sono definite dall'art 70 delle presenti Norme e **saranno attuabili previa predisposizione di Piano Particolareggiato esteso all'intera superficie territoriale della zona comprensiva di tutti gli interventi.**

(In base a quanto prescritto con D.G.R. n. 9828 del 31.05.2002)

Nell'ambito della O.U.E. "Piazza", *si prescrive che la volumetria venga concentrata nella parte indicata con la lettera "A", al fine di salvaguardare gli aspetti paesaggistico ambientali della zona interessata.*

Art. 37 - **Zona C3 - Zona residenziale di espansione con PL approvato**

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

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

- completa e puntuale attuazione degli obblighi della convenzione compresa la completa realizzazione ed il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla stessa convenzione;

- edificazione di almeno il 50% della volumetria o superficie lorda di pavimento prevista dal Piano di lottizzazione.

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

Per i P.L. già approvati e convenzionati è ammessa la possibilità di apportare varianti nel rispetto dei limiti edificatori contemplati all' art. 35 zona C1 .

Art. 38 - Zone D - Zone per insediamenti produttivi. Generalità

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

Al di fuori delle zone produttive di PRG non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e artigianale.

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

Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate, mentre gli scarichi devono avvenire in modo conforme alle disposizioni della LR 19.08.1974 nr 48 e di tutte le norme modificative, integrative e complementari ad essa, della LR 62/1985, nonché della Legge 10.05.1976 nr 319 e dal D.L.vo 11.05.99 , n. 152.

Nelle zone produttive, per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima di edificazione, valgono le seguenti norme:

- a. il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori magazzini, serbatoi, tubazioni aeree (la cui proiezione su un piano orizzontale abbia larghezza superiore a 1,50 mt) e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e delle aree di parcheggio non inerenti le costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono escluse le centrali degli impianti termici e su un solo lato degli edifici, le pensiline a sbalzo per la protezione del carico e scarico dei materiali. Tali pensiline dovranno essere aperte su tre lati e realizzate a sbalzo per tutta la loro profondità, questa non potrà comunque superare i mt 3,50, e l'estremo dovrà comunque essere a mt 3,00 dal confine;

b. l'altezza massima di edificazione è misurata dal piano medio di campagna, sino all'intradosso del piano di copertura determinato al punto di quota più elevato dell'intradosso delle strutture; se la copertura è ad arco o a falde inclinate, al punto medio.

Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Sindaco e/o il funzionario preposto, sentita la Commissione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale, potranno concedere una maggior altezza, per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.

Nelle zone produttive le fasce di rispetto stradale e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti.

Art. 39 - **Zona D1 - Zona artigianale/industriale esistente di contenimento allo stato di fatto**

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

Pertanto gli interventi consentiti in tali zone sono limitati alla ordinaria e straordinaria manutenzione e al consolidamento statico, se la destinazione degli immobili rimane invariata. Nel caso di cambio della destinazione d'uso degli immobili, qualora il complesso edilizio presenti caratteristiche architettoniche conformi alla limitrofa zona residenziale o caratteri di archeologia e storia industriale o manifatturiera meritevole di recupero e valorizzazione, sarà ammesso recuperare l'intero volume presente mediante un intervento di recupero edilizio da attuare mediante Piano di recupero con convenzione che regoli tale modifica, ammettendo gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/1978 lettere b., c., d., eliminando superfetazioni ed elementi di scarso valore architettonico.

Nell'ipotesi che si dovesse prevedere un intervento di integrale ricostruzione, ovvero demolizione completa del complesso edilizio e ricostruzione di un nuovo complesso avente caratteristiche totalmente diverse si applicheranno gli indici di edificabilità della Zona residenziale di completamento B3.

È possibile l'utilizzo a destinazione commerciale nella misura massima, per ciascun lotto, del 15% della superficie lorda di pavimento destinata alle attività industriali e artigianali; le attività commerciali esistenti che superino la predetta quota percentuale sono consolidate allo stato di fatto.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare dovranno essere attrezzate contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e contro lo scarico di materiali solidi o liquidi di rifiuto.

La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per spazi pubblici da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie destinata ed asservita a tali insediamenti.

Per le quote ammissibili commerciali e/o direzionali non potrà essere inferiore al 100% della slp.

La quota da destinare a parcheggio è determinata dal Sindaco e/ o del funzionario preposto, sentita la Commissione edilizia, nel provvedimento di concessione o di autorizzazione del piano attuativo, in relazione alle caratteristiche ed al tipo di insediamenti e comunque in misura non inferiore ad 1/3 della dotazione globale ed in funzione del numero di addetti, garantendo almeno un posto macchina ogni tre addetti.

Non più della metà delle superfici rispettivamente di parcheggio e di verde potrà essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento previsto. La quota esterna dovrà essere assoggettata a pubblica utilizzazione.

Altre norme

Nel computo della Slp sono da comprendere le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone ovvero faccia parte integrante dell'attività economico - produttiva nonché le superfici lorde utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Nel computo della Slp non è da comprendere la superficie destinata a residenza del proprietario o del custode.

Sono ammesse, nel caso di documentate esigenze produttive, tettoie (aperte almeno su tre lati) per lo stoccaggio di materie prime e manufatti sino ad un massimo di superficie occupata pari al 20% della Slp ammessa.

Sono escluse opere di recinzione con muratura continua e chiusa, l'area scoperta di ogni lotto e non utilizzata per la viabilità, i parcheggi e le opere accessorie dovrà essere sistemata a prato e piantumata.

La superficie drenante dovrà essere almeno il 20% della superficie del lotto.

Art. 40 - Zona D2 - Zona artigianale/industriale di completamento

In queste zone sono ammesse le nuove costruzioni, le ricostruzioni previa demolizione, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle unità produttive esistenti e il cambio di destinazione d'uso nei limiti dei seguenti indici urbanistici:

Rc = 0,40 mq/mq

Hmax = 8,50 mt

Dc = 7,50 mt (oppure a confine previa convenzione con il confinante)

De = 10,00 mt (oppure in aderenza, previa convenzione con il confinante)

Ds = salvo allineamento preesistente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 17, mentre la distanza minima dal ciglio della strada dalla quale si distacca l'accesso alle costruzioni non deve essere inferiore a 10,00 mt

Verde privato = 10 mq ogni 100 mc di costruito

La superficie destinata a parcheggio di pertinenza della costruzione è determinata con le stesse modalità previste per le Zone artigianali/industriali esistenti allo stato di fatto D1.

Per abitazioni del custode o del titolare dell'azienda, la superficie ammessa non può essere superiore a 95 mq. Tale superficie deve essere computata nel limite dell'utilizzazione fondiaria ammessa.

Nei casi in cui si sono raggiunti o superati gli indici di zona, l'abitazione è inseribile all'interno della volumetria esistente.

Sono ammesse le unità per esercizi pubblici di bar, ristoranti, mense, alberghi ecc. nei limiti stabiliti dal Piano per esercizi pubblici, il quale dovrà riferirsi anche alle esigenze derivate dalla presenza delle attività produttive oltre che dai residenti.

Per le attività di nuovo insediamento sono comunque escluse tutte le attività inquinanti e rumorose; per le attività esistenti dovranno essere adottate tutte le misure atte a salvaguardare la salute pubblica.

Per la realizzazione di nuovi edifici o per la modifica d'uso degli esistenti si dovranno vincolare ad uso pubblico aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura del 20% della superficie fondiaria per insediamenti artigianali o industriali, e nella misura del 100% della superficie di vendita per le attività commerciali. Può essere concessa, su richiesta motivata, la monetizzazione delle superfici non disponibili salvo un minimo, per industria ed artigianato, del 5% della superficie coperta da destinare obbligatoriamente a parcheggio ed un minimo, per il commercio e pubblici esercizi, del 50% della superficie di vendita sempre da destinare a parcheggio.

È possibile l'utilizzo a destinazione commerciale nella misura massima, per ciascun lotto, del 15% della superficie lorda di pavimento destinata alle attività industriali e artigianali; le attività commerciali esistenti che superino la predetta quota percentuale sono consolidate allo stato di fatto.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare dovranno essere attrezzate contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, e contro lo scarico di materiali solidi o liquidi di rifiuto.

La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali per spazi pubblici da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a

verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata ed asservita a tali insediamenti.

Per le quote ammissibili commerciali e/o direzionali non potrà essere inferiore al 100% della slp.

La quota da destinare a parcheggio è determinata dal Sindaco e/o dal funzionario proposto, sentita la Commissione edilizia, nel provvedimento di concessione o di autorizzazione del piano attuativo, nei limiti previsti dall'art. 7 della LR 1/2001.

Non più della metà delle superfici rispettivamente di parcheggio e di verde potrà essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento previsto.

Altre norme

Nel computo della Slp sono da comprendere le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone ovvero faccia parte integrante dell'attività economico - produttiva nonché le superfici lorde utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Nel computo della Slp non è da comprendere la superficie destinata a residenza del proprietario o del custode.

Sono ammesse, nel caso di documentate esigenze produttive, tettoie (aperte almeno su tre lati) per lo stoccaggio di materie prime e manufatti sino ad un massimo di superficie occupata pari al 20% della Slp ammessa.

Sono escluse opere di recinzione con muratura continua e chiusa, l'area scoperta di ogni lotto e non utilizzata per la viabilità, i parcheggi e le opere accessorie dovrà essere sistemata a prato e piantumata.

La superficie drenante dovrà essere almeno il 20% della superficie del lotto.

Art. 41 - Zona D3 - Zona artigianale/industriale di nuovo impianto soggetta a PA

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

L'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di Piani di attuazione redatti conformemente alle normative vigenti, nei limiti dei seguenti indici urbanistici:

Rc = 0,40 mq/mq

Hmax = 8,50 mt

Dc - Distacco dai confini = 7,50 mt

De - Distacco tra le costruzioni = 10,00 mt

Ds - Distacco stradale = 10,00 mt

Sd = 10% della superficie fondiaria (da definire in fase di progetto)

Parcheggio urbanizzazione primaria = non inferiore al 10% dell'area della superficie territoriale

Verde attrezzato = non inferiore al 10% dell'area della superficie territoriale; può essere concessa, su richiesta motivata, la sua monetizzazione.

Nel caso di costruzioni destinate alla residenza, esclusivamente per i titolari delle aziende e degli addetti alla custodia, è ammessa la loro realizzazione nella misura massima di 95 mq di superficie utile abitabile. Dette unità abitative possono essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione produttiva principale. Per le costruzioni destinate alla residenza dovranno essere garantiti i seguenti standards minimi:

Verde privato = 10 mq per 100 mc di costruito

Parcheggi = 5 mq ogni 100 mc

In queste zone la tipologia edilizia dovrà avere caratteristiche tali da permetterne l'inserimento nel contesto ambientale, prevedendo edifici con fronti di dimensioni limitate, coperture a doppia falda, materiali di finitura tipologicamente adatti all'ambiente, normata nel PA .

All'interno dei Piani di attuazione denominati Cava, Pradella 1 e Pradella 2, il presente strumento urbanistico ha subordinato l'edificazione di nuovi impianti alla realizzazione contemporanea di una quota di superficie edificabile non inferiore al 25% della reale superficie edificatoria da destinare ad operatori dell'artigianato locale previa regolamentazione indicata dall'Amministrazione comunale e trascritti mediante convenzione la quale dovrà stabilire i tempi e le modalità di cessione.

(Piano Attuativo comparto a monte dello svincolo di via Celana – via Biffi – via Pozzoni)

L'edificazione in detto comparto avvenga mediante corretto e prevalente inserimento del fabbricato all'interno della sagoma attuale del terreno mettendo in evidenza la sola facciata prospiciente la strada ed eventuali minimi risvolti laterali , da realizzare con finiture e rivestimento in pietra naturale . Nell'ambito del Piano Attuativo contemplare il previsto riassetto viario di zona ed individuare spazi utili per il parcheggio .

Nell'edificazione delle nuove aree produttive dovrà essere garantita una fascia di separazione dalle zone residenziali di almeno mt. 20 che dovrà essere debitamente piantumata oppure approntata con altra soluzione che eviti ripercussioni negative (in particolare acustiche) sulle zone residenziali .

Art. 42 - Zone D4 - Zona produttiva estrattiva

Questa zona territoriale è destinata all'attività estrattiva di materie calcaree e simili.

In essa, previa stipulazione della convenzione con il Comune, prevista dall'art. 15 della LR 08.08.1998 nr. 14 e deposito del progetto di gestione produttiva dell'area nel contesto territoriale ambientale (Progetto degli ambiti territoriali estrattivi) di cui al punto 1 dell'art. 11 della LR 14,1998, è possibile l'edificazione per semplice Concessione edilizia di edifici destinati alla gestione degli impianti con copertura massima del 10%, con atto di impegno alla rimozione dei manufatti e ripristino dell'area nel caso di dismissione produttiva.

Tutte le Concessioni relative alle attività di cava dovranno adeguarsi alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Si rimanda inoltre alle normative relative al Piano cave regionale.

Art. 43 - Zona D5 - Zona per deposito e stoccaggio di materie prime, manufatti e attrezzature non inquinanti ambientalmente compatibili

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

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

È fatto obbligo di schermare le aree a depositi e per stoccaggio con cortine di verde alberato ad alto fusto composte da essenze locali.

È consentita la realizzazione di depositi interrati nel rispetto delle norme di sicurezza indicate dall'ASL e dai VV. FF.; il deposito interrato, essendo un ambiente necessario al ciclo produttivo, viene considerato nel computo volumetrico.

È ammessa una volumetria massima di 3.000 mc con Piano di insediamenti produttivi PIP di iniziativa pubblica.

Sono consentite , dietro rilascio di specifica autorizzazione:

- tettoie aperte su almeno tre lati nella misura del 30% della superficie del lotto;
- pavimentazioni drenanti;
- recinzioni.

La superficie drenante dovrà in ogni caso essere almeno il 70% della superficie del lotto.

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

Art. 44 - Zone E - Zone insediamenti produttivi a destinazione agricola ed insediamenti rurali - Zone verdi. Generalità

Queste zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, della forestazione, dell'alpeggio e dell'agriturismo, intesi non soltanto come funzioni produttive ma anche come funzioni di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio rurale e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono consentite:

- a. attrezzature ed infrastrutture strettamente necessarie all'esercizio delle funzioni di cui sopra, quali costruzioni destinate al ricovero di animali o di macchine, alla lavorazione, al deposito, alla conservazione e alla vendita di prodotti del suolo e caseari;
- b. costruzioni destinate alla residenza rurale agrituristica e agritecnica (attività artigianali connesse all'agricoltura).

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PRG sono consentiti interventi di carattere conservativo così come definiti dalla L. 457/1978.

Sono consentite variazioni di destinazione d'uso solo per adeguarsi a quanto previsto dal secondo comma del presente articolo; sono, in ogni caso, consentiti gli interventi di adeguamento igienico e tecnologico, in deroga agli indici urbanistici di zona, previo accertamento comunale della necessità di detti interventi e dell'impossibilità di realizzarli nella struttura esistente.

Indicazioni generali

I vari tipi di intervento ammissibili in detti ambiti sono subordinati alla presentazione di un progetto globale che definisca in modo dettagliato tutte le caratteristiche progettuali e produttive del fondo. In modo particolare la progettazione ambientale dovrà indicare le caratteristiche delle varie pertinenze esterne all'edificato, la definizione delle essenze arboree e vivaistiche tipiche del luogo, la suddivisione degli spazi destinati alle diverse funzioni ed attività.

All'interno di questi ambiti è ammessa la formazione di organismi unitari composti da una parte a carattere residenziale e da eventuali annessi fabbricati realizzati in funzione della conduzione del fondo. Detti organismi edilizi dovranno rispondere, per tipologia e materiali, alle caratteristiche ambientali del luogo. Le presenti NTA sono integrate da un abaco tipologico che determina le caratteristiche architettoniche e costruttive a cui gli

interventi si dovranno richiamare. Viene inoltre conferita facoltà alla Commissione edilizia di verificare gli aspetti estetici ed ambientali delle costruzioni.

Art. 45 - Zona E1 - Zona agricola ordinaria

Queste zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa come funzione produttiva rurale, con limiti ed indici di edificazione indicati nella LR 07.06.1980 nr 93.

Destinazioni d'uso ammesse

In tutte le aree indicate come zone agricola E1 sono ammesse esclusivamente:

a. le nuove opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 3 della Legge regionale 07.06 1980 nr. 93.

Le predette opere, al fine di valorizzare e potenziare il patrimonio edilizio esistente, sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di volumi tecnici (L. 10/1977 art. 9, comma primo, lettere c) d) e) e solo, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali.

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

b. in generale gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;

c. servizi e strutture di interesse pubblico.

Al fine del computo dei volumi realizzabili e del rapporto di copertura, secondo gli indici ed i parametri di cui ai successivi paragrafi, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti e destinazione agricola, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

1. Abitazione dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti della'azienda

Indice di volumetria = 0,03 mc/mq

Altezza massima delle costruzioni = 7,50 mt

Distanza dai confini = 5,00 mt

Distanza dal ciglio stradale = 10,00 mt

Distanza tra gli edifici:

10,00 mt	da edifici residenziali
20,00 mt	da stalle, allevamenti ed altre strutture rurali
150 mt	da allevamenti di tipo aziendale

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

Rapporto di copertura = 10% dell'intera superficie aziendale.

Altezza massima delle costruzioni = 7,50 mt

Distanza dai confini:

15,00 mt

150 mt dal perimetro delle altre zone omogenee o a standards per allevamenti di tipo aziendale

Distanza dal ciglio stradale = 20,00 mt

Maggiori distanze rispetto a quelle indicate nei commi precedenti potranno essere imposte dal Sindaco sentito l'A.S.L. competente, la Commissione edilizia e avendo riguardo per le condizioni oggettive della localizzazione, dell'orientamento, dei venti dominanti, della situazione geomorfologica.

Distanza tra gli edifici:

20,00 mt

150 mt dai fabbricati residenziali per allevamenti di tipo aziendale

3. Edifici rurali esistenti e loro complessi al servizio di aziende agricole

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

4. Fabbricati accessori e di servizio

È ammessa la costruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi e prodotti dei campi, finalizzato all'esercizio di una attività agricola a carattere familiare complementare ed integrativa.

Detti fabbricati accessori dovranno avere i seguenti requisiti tecnici:

Superficie coperta massima: mq. 25;

Piano unico (P.T.);

Altezza massima (sopra colmo copertura): m. 3,0

0;

Copertura a due falde simmetriche con pendenza massima di 35°;

Distanza dai confini: a confine oppure a distanza superiore a 10,00 mt dallo stesso;

Distanza dalle strade = 10,00 mt;

Materiale prevalente = legno;

I fabbricati dovranno rispondere, per tipologia e materiali, alle caratteristiche ambientali del luogo. Viene inoltre conferita facoltà alla Commissione edilizia di verificare gli aspetti estetici ed ambientali del piccolo fabbricato.

L'intervento è subordinato ad un'assunzione, mediante atto d'impegno unilaterale registrato e trascritto a cura e spese dei concessionari, con carattere di vincolo reale a favore del Comune, dell'obbligo di conservare il fondo alla destinazione agricola. L'impegno unilaterale dovrà prevedere sanzioni in caso di inadempimento con obbligo di rimozione.

5. Recinzioni

E' stabilita la possibilità di ricostruire, ove presenti recinzioni, prevedendo estensioni delle stesse, installazioni di cancelli, il tutto con mantenimento delle tipologie presenti (murature in pietre e sassi, staccionate in legno, etc.).

E' altresì stabilita la possibilità di realizzare, ove mancanti, recinzioni in rete metallica di tipo plastificata in colorazione verde, supportata da paletti in metallo verniciati in pari tinta, o recinzioni in legno tipo steccionata, ad isolamento e protezione degli edifici destinati all'abitazione e per dimostrate esigenze legate all'attività agricola a contorno di edifici agricoli od aree destinate all'allevamento o colture specializzate.

Piano di Sviluppo Agricolo

Comprendendo zone E1 ed E5, è delineato un comparto assoggettato a "*Piano di Sviluppo Agricolo*".

Tale vincolo è stato posto al fine di salvaguardare da sviluppi frazionati ed incontrollabili, tale area che presenta particolari motivi per indicare la contestuale salvaguardia ambientale e la riqualificazione utilizzativa.

In tale zona, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, sugli edifici esistenti, così come definito alle lettere a) b) e c) dell'art. 31 della L. 457/1978, ogni intervento dovrà essere preceduto da Piano Attuativo di sviluppo agricolo.

Tale piano, da redigere seguendo le modalità e procedure previste per i Piani attuativi in genere, dovrà prevedere la riqualificazione dei fondi agricoli. Il recupero degli edifici esistenti, eventuale previsione di nuova edificazione, nel rispetto comunque degli indici stabiliti dall'art. 2 della L.R. 93/1980.

Ai fini di conseguire e facilitare il raggiungimento degli scopi prefissati, in tale comparto saranno ammessi interventi di recupero degli immobili esistenti e mediante procedura di variante urbanistica, potrà essere valutata la possibilità di introdurre ulteriori funzioni, finalizzate alla riqualificazione del comparto, come maneggi o campi da golf.

Il Piano attuativo dovrà essere integrato da specifica convenzione che dovrà essere oggetto di approvazione contestuale al Piano di Sviluppo Agricolo da parte del Consiglio Comunale.

Art. 46 - Zona E2 - Zona verde di rispetto ambientale

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

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

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

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

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

Art. 47 - Zona E3 - Zona verde privato vincolato

Il PRG ha individuato aree a verde di proprietà privata di particolare valore ambientale e paesaggistico.

Nelle zone individuate come verde privato vincolato vi è l'obbligo di mantenere la destinazione attuale.

Sono vietate nuove costruzioni; gli edifici esistenti sono consolidati allo stato di fatto; sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria sia del patrimonio edilizio che di quello arboreo con possibilità di ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente per dimostrare esigenze tecnologiche, igienico-sanitarie o adeguamento a norme legislative intervenute, nel rispetto delle distanze di mt 5,00 dai confini, mt 10,00 da dagli altri fabbricati ed altezza massima come da edificio esistente.

Art. 48 - Zona E4 - Zona verde di interesse agriturismo

L'agriturismo è una forma particolare di turismo che sfrutta come motivi di interesse la vita nei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche e la quiete, nonché eventuali risorse complementari di tipo ricreativo, sportivo (equitazione), culturali (studio della flora, della fauna, della tradizione e della civiltà rurale).

Le zone verdi di interesse agriturismo sono aree che ospitano colture specializzate e con elevato grado di qualificazione ambientale quali frutteti, orti, vivai, pascoli.

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

Sono inoltre consentite le opere di conservazione del suolo, di ricostruzione dei pascoli e gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti con le modalità ed i limiti indicati per la zona omogenea E1, nonché da quanto normato dalla LR 31.01.1992 nr. 3.

Nelle zone di interesse agriturismo valgono le norme regionali previste per l'incentivazione dell'attività agriturismo.

L'area, attraverso un intervento programmato è attrezzabile mediante interventi turistico-sportivi di carattere culturale e ricreativo per lo sviluppo dell'utilizzazione sociale della zona agriturismo, compatibili coi valori ambientali e naturalistici dei luoghi.

Come struttura ricettiva viene utilizzata l'edilizia abitativa rurale esistente opportunamente adattata alla destinazione d'uso agriturismo (anche con eventuali diverse destinazioni d'uso precedente).

Per le aree destinate al recupero edilizio dei volumi esistenti ai fini agriturismo è possibile un aumento della volumetria esistente fino a un massimo del 20%. Sui singoli edifici è possibile intervenire con le modalità previste per gli edifici esistenti nella zona territoriale omogenea A.

Tali operazioni di recupero edilizio dovranno essere inserite all'interno di un piano di sviluppo aziendale di iniziativa privata.

All'interno della zona agriturismo è organizzata una rete di percorsi attrezzati formata da sentieri, mulattiere antiche, strade consorziali e percorsi comunali che, per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale, rappresentano anch'essi un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività.

Art. 49 - Zona E5 - Zona boschiva

In queste zone vige il vincolo di inedificabilità per qualunque tipo di edificio, con esclusione di eventuali interventi di difesa idrogeologica.

Sono ammesse solo costruzioni a carattere rurale in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo nel rispetto delle norme stabilite nella L.R. 93/1980.

I relativi indici non possono superare i seguenti limiti:

If = 0,01 mc/mq

Hmax = 5,00 mt

Piani fuori terra = nr 1

Dc = 10,00 mt

De = 20,00 mt

Ds = 20,00 mt

Si applicano inoltre i seguenti divieti:

- a. abbattere la vegetazione di alto fusto;
- b. abbandonare materiali;
- c. introdurre animali in grado di danneggiare la vegetazione arborea;
- d. aprire nuove strade e/o percorsi carrabili.

Il proprietario del fondo situato ad una quota inferiore a mi 1000 metri, anche se non ha i requisiti dalla l.r. 93/1980, potrà chiedere la concessione per costruire un piccolo fabbricato, come già stabilito al p.to 4 dell'art. 45 delle presenti Norme tecniche.

Piano di Sviluppo Agricolo

Comprendendo zone E1 ed E5, è delineato un comparto assoggettato a "*Piano di Sviluppo Agricolo*".

Tale vincolo è stato posto al fine di salvaguardare da sviluppi frazionati ed incontrollabili, tale area che presenta particolari motivi per indicare la contestuale salvaguardia ambientale e la riqualificazione utilizzativa.

In tale zona, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, sugli edifici esistenti, così come definito alle lettere a) b) e c) dell'art. 31 della L. 457/1978, ogni intervento dovrà essere preceduto da Piano Attuativo di sviluppo agricolo.

Tale piano, da redigere seguendo le modalità e procedure previste per i Piani attuativi in genere, dovrà prevedere la riqualificazione dei fondi agricoli. Il recupero degli edifici esistenti, eventuale previsione di nuova edificazione, nel rispetto comunque degli indici stabiliti dall'art. 2 della L.R. 93/1980.

Ai fini di conseguire e facilitare il raggiungimento degli scopi prefissati, in tale comparto saranno ammessi interventi di recupero degli immobili esistenti e mediante procedura di variante urbanistica, potrà essere valutata la possibilità di introdurre ulteriori funzioni, finalizzate alla riqualificazione del comparto, come maneggi o campi da golf.

Il Piano attuativo dovrà essere integrato da specifica convenzione che dovrà essere oggetto di approvazione contestuale al Piano di Sviluppo Agricolo da parte del Consiglio Comunale.

Art. 50 - Zona E6 - Edifici esistenti a destinazione agricola (isolati o inseriti in complessi rurali)

Si tratta di edifici esistenti connessi all'agricoltura o dismessi nell'utilizzo da tempo a carattere essenzialmente residenziale .

Per detta zona si prende atto di quanto disciplinato dall' art. 4 Titolo I della L.R. 1/2001 .

Gli insediamenti rurali esistenti, composti da edifici singoli o complessi edilizi, sono evidenziati nelle Tavole di Azzonamento del PRG da apposito segno grafico unitamente ai loro lotti di pertinenza.

Sono ammessi su tutti gli edifici esistenti gli interventi definiti dall'art. 31 della L. 457/1978 alle lettere a., b., c., d., e.; gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nei casi indicati per la Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - B1 solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni ammissibili, realizzate all'interno del lotto di pertinenza, e comunque a distanza inferiore di 50 mt (misurati a squadra e a raggio), da edifici preesistenti, dovranno avere come altezza massima l'altezza massima del corpo di fabbrica più alto tra quelli già esistenti (ad eccezione dei silos per l'alimentazione del bestiame e per lo stoccaggio) e dovranno essere realizzate nel rispetto delle presenti Norme. In ogni caso l'altezza non dovrà superare i 5,50 mt.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dai commi precedenti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b. i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c. il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
- d. le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Per tali edifici è fatto divieto di demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a., b., c., d., e. della L. 457/1978. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi

richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.

Gli interventi sopraindicati sono normati da un abaco tipologico che descrive le caratteristiche architettoniche degli elementi compositivi da preservare o da prendere come riferimento nelle operazioni di recupero edilizio e ambientale. In tutti questi edifici o complessi non è ammesso alcun aumento di volumetria.

Sono consentiti il ripristino della copertura che dovrà però mantenere pendenze, falde e sporgenze di gronda esistenti; ove manchi la gronda è ammesso lo sporto nel rispetto del carattere tipologico e architettonico dell'edificio e/o di quelli adiacenti; è consentito l'intervento di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestituzione a fini residenziali dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali, e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

È obbligatoria la conservazione degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatoria e preventivo rilievo particolareggiato. È ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore estetico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi.

(Area in località " Unizzi ")

per detta specifica area è stabilita la possibilità, attraverso Piano di Recupero , in caso di dismissione dell' attività in atto , di procedere alla riconversione dell' intero immobili per scopi residenziali attribuendogli gli aspetti normativi della zona E7 in conformità ai contenuti del Titolo I L.R. n. 1/2001 e dimostrando con appropriato studio la fattibilità di compatibilità idrogeologica .

Art. 51 - Zona E7 - Edifici isolati a destinazione non agricola

Si tratta di edifici non connessi direttamente alla conduzione del fondo e di carattere essenzialmente residenziale/turistico.

Su tali edifici non è consentito alcun aumento volumetrico, salvo che per la realizzazione di volumi riguardanti impianti igienici e tecnologici mancanti o da adeguare, o per la formazione di vani in genere utili al conseguimento del riscontro dei requisiti minimi di abitabilità – agibilità degli immobili, con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti. Tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume esistente.

Il volume dell'immobile da considerare alla base della determinazione di cui sopra è quello esistente all'atto dell'adozione della presente variante generale.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione e adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.

Per tutti gli edifici esistenti a destinazione residenziale che abbiano perso la destinazione agricola attiva, devono essere rispettate le indicazioni tipologiche e architettoniche, così come indicate nel precedente art. 50.

Art. 52 - Soggetti aventi titolo per la Concessione edilizia in aree a verde di interesse agrituristico

Nelle zone agricole classificate aree a verde di interesse agrituristico, la Concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

- a. all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla Legge regionale 13.04.1974 nr. 18 per tutti gli interventi di cui all'art. 2 della Legge regionale 93/1980 a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della L. 10/1977;
- b. al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;
- c. ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10.05.1976 nr. 352 e dell'art. 8 punto 4) della Legge regionale 19.12.1978 nr. 51, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, per tutti gli interventi di cui all'art. 2, comma primo della LR 93/1980;
- d. ai residenti nel comune per la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio (fino ad un massimo di mq. 50) previsti in zona E1 ed E5;
- e. in generale agli aventi titolo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La Concessione è tuttavia subordinata:

1. alla presentazione al Sindaco limitatamente ai punti a/b/c/d di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare, tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
2. all'accertamento da parte del Sindaco limitatamente ai punti a/b/c dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.

Art. 53 - Zone F - Zone per attrezzature e servizi di interesse comune. Generalità

Modifiche ed integrazioni introdotte con l'adozione del Piano dei Servizi – D.C.C. n° 46 del 20.11.2007, approvate definitivamente con D.C.C. n° 10 del 29.05.2008

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

Gli edifici, le attrezzature e gli spazi, riconducibili alle classi di cui ai successivi articoli 55, 56, 57, 58, sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

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

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

Ove è già stato approvato Piano esecutivo, vige il rispetto e la regolamentazione di quanto è stato oggetto di approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale, per tutto il periodo di validità della relativa convenzione, ovvero dieci anni.

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

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

In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, l'Amministrazione comunale ne potrà individuare la ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici, ovvero, ove trattasi di notevoli insediamenti, mediante apposita Variante di PRG o attraverso deroghe ai sensi dell'art- 41 quater della L. 1150/1942..

Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme.

Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici ai sensi del precedente comma individuandole cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A.

All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del Piano dei Servizi, purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.

Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario o fatte oggetto di convenzione all'uso pubblico.

La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di competenza dell'Amministrazione Comunale, possono essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o possono essere proposte da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.

Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 38 della L.R. 12.12.2003 n. 26.

Art. 53 bis – Compensazione

Integrazione introdotta con l'adozione del Piano dei Servizi – D.C.C. n° 46 del 20.11.2007-, approvata definitivamente con D.C.C. n° 10 del 29.05.2008

Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare dell'opera pubblica o in sede di acquisizione dell'area potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori a comparti vincolati a servizi prevedendo che ove le aree siano cedute gratuitamente al Comune, si possa procedere alla realizzazione dei volumi di pertinenza prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permutate, o su aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, anche mediante la formazione di uno strumento attuativo (PIL, PP, PL) esteso a tutte le aree interessate che preveda la cessione gratuita all'Amministrazione delle aree a destinazione pubblica.

I diritti edificatori saranno di volta in volta attribuiti ai singoli comparti avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire.

In mancanza di riferimenti sarà comunque possibile attribuire diritti edificatori nella misura massima di 0,30 mc/mq di src residenziale o di 0,25 mq/mq di superficie coperta a fini produttivi.

I diritti edificatori sono liberamente commerciabili.

L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.

Art. 54 - Zona F1 - Zona per l'istruzione

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

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

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

L'intervento, se non proposto da ente pubblico deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Rc = 0,35 mq/mq

Hmax = 9,50 mt

Dc = 7,00 mt

De = 10,00 mt

Ds = salvo allineamento preesistente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 17.

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni devono prevedere:

- per le scuole materne ed elementari un posto-auto ogni due addetti normalmente presenti, e cinque posti-auto per i visitatori;

- per le scuole medie un posto-auto ogni due addetti normalmente presenti, e quattro posti-auto per i visitatori;
- per le scuole superiori un posto-auto ogni due addetti normalmente presenti, e cinque posti-auto per i visitatori.

Art. 55 - Zona F2 - Zona per attrezzature di interesse pubblico

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

Zona F2a - Zona per attrezzature di uso pubblico

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

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

Rc = 0,35 mq/mq

Hmax = 12,50 mt

Dc = 7,00 mt

De = 10,00 mt

Ds = salvo allineamento preesistente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 17.

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni devono avere:

- per attrezzature cinematografiche un posto-auto ogni tre dipendenti in servizio e un posto-auto ogni cinque posti a sedere;
- per tetari un posto-auto ogni tre dipendenti in servizio, un posto-auto ogni 10 mq di superficie di pavimento dei camerini, un posto-auto ogni tre posti a sedere;
- sale di ricreazione e saloni per assemblee un posto-auto ogni tre addetti in servizio e un posto-auto ogni cinque posti a sedere;
- per i musei e gallerie pubbliche d'arte un posto-auto ogni due addetti in servizio, un posto-auto ogni 30 mq di spazio per esposizioni;
- per le biblioteche pubbliche un posto-auto ogni tre addetti in servizio, un posto-auto ogni 500 abbonati adulti con un minimo di tre posti-auto se esistono differenti di consultazione; occorre inoltre prevedere un posto-auto aggiuntivo ogni 10 posti a sedere.

(In base a quanto prescritto con D.G.R. n. 9828 del 31.05.2002)

Per la zona "F2" (di via Bema evidenziata con "PE"), devono valere le prescrizioni e limitazioni previste dalla d.g.r. 29 ottobre 2001, n. 6645, in quanto area destinata a servizio pubblico, ma ricadente in classe 4 di fattibilità geologica.

Art. 55 bis - **Zona F5 - Zona per attrezzature di interesse comune a carattere religioso**

Per attrezzature di interesse comune a carattere religioso si intendono quelle definite dalla LR 09.05.1992 nr. 20.

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

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

Rc = 0,35 mq/mq

Hmax = 12,50 mt

Dc = 7,00 mt

De = 10,00 mt

Ds = salvo allineamento preesistente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 17.

Gli edifici e le aree esistenti confermate dal P.R.G. come attrezzature di interesse comune a carattere religioso, sono consolidati nella loro destinazione. Per tali edifici è ammesso – *una Tantum* – un ampliamento edificatorio pari ad massimo del 20% della volumetria esistente alla data di adozione Variante P.R.G., utile per sopperire a carenze tecnologiche e funzionali degli stessi, nel rispetto della tipologia e caratteristiche esistenti delle altezze massime e distanze sopra normate.

Art. 56 - **Zona F3 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport VA VS**

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

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

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

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

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

Rc = 0,35 mq/mq escluse aree da gioco scoperte e le strutture temporanee

Hmax = 8,50 mt

Dc - Distacco dai confini = 7,00 mt

De - Distacco tra le costruzioni = 10,00 mt

Ds = la distanza minima dal ciglio della strada non inferiore a 10,00 mt

Zona a verde Sportivo e Ricreativo "PAMPAGALLO"

In detta zona vigono le norme contenute nel Piano Attuativo di recupero e riqualificazione di cui all'approvazione definitiva del Piano attuativo da parte del Consiglio Comunale in data 30.05.2000 deliberazione n. 13.

L'attuazione di tale piano dovrà avvenire da parte del soggetto privato a cui verrà alienata la proprietà, in conformità e rispetto di tale strumento attuativo.

Art. 57 - Zona F4 - Spazi per parcheggi pubblici

Testo modificato con la Variante di perfezionamento del PRG per le Zone A – adottato con D.C.C. n° 45 del 20.11.2007, approvato definitivamente con D.C.C. n° 10 del 29.05.2008

1. Sono spazi destinati a soddisfare il fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi ad uso pubblico (art. 3 del DM 1444/1968).
2. Le aree a parcheggio indicate graficamente nelle Tavole di Azionamento di PRG sono dimensionate in maniera da soddisfare i rapporti minimi prescritti dalla LR 51/1975; la dotazione minima di parcheggio è fissata in 2,5 mq per abitante.
3. In corrispondenza delle aree previste dal PRG per parcheggio pubblico è possibile la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo purchè, nel caso di intervento privato questo sia regolato da una convenzione che preveda la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale del parcheggio di superficie o in caso di diversa destinazione della superficie (ad esempio una piazza pedonale), dell'area di superficie e di quota parte dei parcheggi interrati da determinarsi in funzione della necessità legata al luogo.
4. ***Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio***

Gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e di ampliamento determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o dovrà essere allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà definire la sistemazione generale con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.

Il carico urbanistico di lotto nelle aree residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.

Il carico urbanistico di lotto nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistico-ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.

Il carico urbanistico di lotto nelle aree produttive, è definito da una percentuale della superficie fondiaria lorda di pavimento.

5. In rapporto alle tipologie edilizie insediative il carico urbanistico può essere basso, medio, alto e viene così individuato.

A - Destinazioni residenziali:

CU basso: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media inferiore a 1 mc/mq e prevalentemente monofunzionali.

CU medio: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media inferiore a 1,5 mc/mq e/o con presenza di attività e destinazioni commerciali, terziarie e artigianali in misura superiore al 30% della s.r.c.

CU alto: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità media superiore a 1,5 mc/mq

B - Destinazioni commerciali e terziarie

CU basso: è determinato dalla presenza per ogni unità edilizia di non più di due unità commerciali o terziarie che abbiano dimensione non superiore a mq 150 di slp ciascuna.

CU medio: è determinato dalla presenza in ciascun edificio di più di due unità con dimensione inferiore a 150 mq. e/o da unità con dimensioni superiori a 150 mq di slp e fino a 350 mq massimi in ciascuna.

CU alto: è determinato dalla presenza di edifici monofunzionali o da unità di dimensione superiore a 350 mq.

C- Destinazione produttive:

CU basso rapporto sf/addetti > 500 mq

CU medio rapporto sf/addetti > 300 mq

CU altro rapporto sf/addetti < 200 mq.

Il carico urbanistico si considera soddisfatto ove si verificano le seguenti condizioni dotazionali:

A - Residenza

CUB: un posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua s.r.c.

CUM: 1, 5 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua s.r.c.

CUE: 2 posti auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua s.r.c.

6. Nel caso di interventi successivi all'approvazione dei Piani Attuativi o all'ottenimento dell'agibilità degli edifici il CU di nuove unità abitative ottenuto per frazionamento di alloggi o comunque per aumento del numero di unità immobiliari e il CU determinato dall'inserimento di nuove attività non previste dal PA potrà essere soddisfatto nel seguente modo:

- a) nel caso di variazioni al Piano Attuativo ove si determini un incremento delle unità abitative superiore al 10% delle unità previste dal PA approvato dovranno essere reperiti nuovi parcheggi nella misura indicata al precedente comma 7
- b) nel caso di variazioni al numero di unità immobiliari in ambiti non soggetti a Piano Attuativo il carico urbanistico dovrà essere adeguato quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al 20%.

B- Attività produttive

CUB: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq. 150

CUM: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq.300

CUE: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq. 30 ogni 150 mq di slp

C – Attività commerciali

CUB: 4 posti auto per ciascuna unità di vicinato

CUM : 6 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 350 mq di slp

CUE 8 posti auto ogni 300 mq di slp.

7. Il carico urbanistico dei Piani Attuativi si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto pubblici (standard) nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.
8. Nel caso di interventi non soggetti a Piano Attuativo il C.U. è soddisfatto dalla somma dei posti auto ricavati in superficie all'interno o all'esterno dei lotti, anche su aree private pertinenziali.
9. I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
10. I posti auto in superficie, anche se interni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
11. Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale di accesso all'insediamento.
12. Il carico urbanistico relativo agli interventi nel Centro Storico può essere monetizzato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
13. Il carico urbanistico sulle attrezzature e servizi diversi dai parcheggi è soddisfatto alternativamente:
 - mediante la cessione di aree per servizi e attrezzature
 - mediante la realizzazione di interventi per servizi e attrezzature
 - mediante versamento specifico contributo per la realizzazione di servizi e attrezzature.
14. L'Amministrazione Comunale definiva con apposita deliberazione in funzione dei caratteri degli interventi, all'interno dei Piani Attuativi, o nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, le modalità di soddisfacimento dei carichi urbanistici di cui al precedente comma.

Art. 57 bis Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi

Integrazione introdotta con l'adozione del Piano dei Servizi – D.C.C. n° 46 del 20.11.2007, approvata definitivamente con D.C.C. n° 10 del 29.05.2008

Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.

L'unità di carico insediativo determina quindi il parametro sulla base del quale viene definito il fabbisogno di attrezzature e di servizi determinato dalla presenza potenziale di 2,5 utenti, indipendentemente dalla dimensione della propria superficie di pavimento.

A tali effetti l'unità di carico insediativo avente Superficie Residenziale Computabile inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

L'unità di carico insediativo con s.r.c. superiore a mq 70 è rapportata alla volumetria teorica ottenuta dal prodotto della s.r.c. per l'altezza teorica di ml 3,50.

Il contributo relativo al Permesso di costruire sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.

A tale volume si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle s.r.c. , delle slp e delle superfici delle parti comuni fuori terra degli edifici, ottenuti moltiplicando la somma di tali superfici per 3,50.

Art. 57 ter Rete ecologica comunale

Integrazione introdotta con l'adozione del Piano dei Servizi – D.C.C. n° 46 del 20.11.2007, approvata definitivamente con D.C.C. n° 10 del 29.05.2008

La tavola delle “Reti ecologiche” individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, intesi come specificazione ed articolazione della rete ecologica della Provincia di Bergamo, ai sensi dell’art. 74 delle NdA del PTCP e con riferimento alla tav. E5.5 del PTCP.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale trovano la loro disciplina nell’ambito della normativa del Piano dei Servizi, per quanto riguarda le aree destinate a verde di interesse pubblico e nel Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all’agricoltura.

All’interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono individuate specifiche aree di carattere naturalistico – ecologico, prevalentemente boscate che devono essere mantenute.

All’interno dei medesimi ambiti di trasformazione e in alcune specifiche aree soggette alla disciplina del Piano delle Regole la tav. 4 di cui al 1° comma individua con specifica simbologia grafica i varchi con finalità di continuità ecologica, che devono essere individuati all’interno della progettazione della pianificazione attuativa o degli interventi soggetti a titoli abilitativi diretti.

La collocazione di tali varchi sarà quindi definitiva nel dettaglio all’interno dei progetti e dovrà garantire le connessioni secondo gli andamenti indicati.

Art. 58 - Zone R - Zone di rispetto. Generalità

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

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

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

Art. 59 - Zona R1 - Fascia di rispetto fluviale

Sono fasce poste immediatamente a ridosso dell'alveo di fiumi, canali e torrenti a regime continuo e sono individuate con apposito segno grafico.

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

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

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

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

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

I disposti di cui ai precedenti commi non si applicano nelle zone omogenee A - B - C - D - F - R4 per le quali l'edificazione è regolata dalle specifiche norme delle N.T.A. tenuto presente dei disposti contenuti nella L. 431/85 ovvero della necessità dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesistico - Ambientale come precisato all'art. 65

ultimo comma Vincoli ex art. 1 “ zone sottoposte a tutela ambientale , ora in sub delega ai Comuni in base alla L.R. 18/97 ” .

Art. 60 - Zona R2 - Fascia di rispetto stradale

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

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

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

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

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

Art. 61 - Zona R3 - Fascia di rispetto di elettrodotto

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

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

per le linee a 132 KV = 10,00 mt

per le linee a 220 KV = 18,00 mt

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

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la fascia di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra riportate.

Per le linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal DI 16.01.1991.

Art. 62 - Zona R4 - Zona di rispetto cimiteriale

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

L'area perimetrata di rispetto è totalmente inedificabile ai sensi degli artt. 337-343 del Testo unico delle Leggi sanitarie 27.07.1934 nr 1265, della L. 17.10.1957 nr 938, del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. 10.09.90 n. 285 .

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

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

In tale zona è confermata la presenza di un'impianto ecologico di raccolta e stoccaggio provvisorio materiale differenziato, gestito dall'A.C. Per tale impianto è indicata una possibilità di ampliamento al fine di adeguare l'impianto alle future esigenze comunali nonché derivanti da disposizioni legislative.

Art. 63 - Zona R5 - Zona di rispetto idrogeologico di piano

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

- a. tutte le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento;
- b. tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe, o di alluvione, o comunque che presentino caratteri geomorfologici che la rendano inidonea a nuovi insediamenti.

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

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

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

Nel caso di presenza di edifici sono solo ammessi interventi di manutenzione ed adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

Art. 64 - Zona R6 - Fascia di protezione di sorgenti e serbatoi acquedotti comunali

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

La zona di rispetto si estende per 30 mt a partire dai limiti delle attrezzature e impianti sopra indicati. In tali zone sono vietate nuove costruzioni e la realizzazione di qualunque manufatto, con esclusione di eventuali opere di difesa idraulica eseguite su indicazione e/o sotto il controllo degli Enti e degli Organi tecnici competenti, nonché la realizzazione di attrezzature e/o impianti di pubblica utilità, non in contrasto con il vincolo di protezione imposto.

Le zone di tutela assoluta, previste dal D,LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra i quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come D.G.R. n. 6/15137 de l'27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Sulle costruzioni esistenti all'interno di dette aree di protezione saranno possibili solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Il taglio della vegetazione può essere consentito come "potatura" per mantenere l'integrità delle piante esistenti, così pure può essere consentito, se non raccomandato, il periodico sfalcio delle aree circostanti delle sorgenti/pozzi.

Art. 65 - Zona R7 - Zone sottoposte a tutela ambientale - L. 431/1985

In relazione alle zone da sottoporre a tutela ambientale si distinguono, richiamando la L. 431/1985, due tipi di vincoli:

Vincoli ex art.1

Rientrano in questa categoria le zone (rive dei fiumi, boschi di alto fusto, zone di interesse archeologico, le montagne per la parte eccedente i 1.600 m sul livello del mare,

ecc) per le quali l'edificazione È regolata secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale ma è condizionata dalla preventiva acquisizione dell'autorizzazione ex art. 7 della Legge 1497/1939.

In questo caso per il rilascio della Concessione edilizia deve essere richiesta l'autorizzazione della Regione o del Comune, la quale valuterà la compatibilità dell'intervento in relazione al contenuto del vincolo ambientale, in analogia con quanto avviene per tutte le zone vincolate ai sensi della Legge 1497/1939.

Vincoli ex art. 1 ter e 1 quinquies

Tali vincoli comportano l'inedificabilità dell'area fino a quando non saranno redatti i Piani paesaggistici ovvero fino al termine assegnato per la loro redazione.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 1 ter della Legge 431/1985, la Regione Lombardia ha provveduto ad individuare, con deliberazione della Giunta regionale nr. 3859 del 10.12.1985, le aree del territorio regionale aventi caratteristiche di particolare interesse ambientale.

Si tratta di aree dove, a ragione di tale specificità, l'edificazione è assoggettata a rigorose misure di salvaguardia non essendovi consentita alcuna modificazione dell'assetto del territorio nonchè qualsiasi opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Per il Comune di Caprino Bergamasco queste aree sono state individuate nell'ambito di quelle elencate all'art. 1 della Legge 431/1985 e situate nella fascia di territorio comunale al di sopra della linea di livello di 600 mt.

In dette zone, a prescindere dalle singole specificazioni di azzonamento, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali, nei casi ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione:

a. materiali

- per le coperture: manto in coppi, ardesia o lamiera;
- per le murature perimetrali: pietra locale, intonaci tradizionali con colori scelti nella gamma delle terre;

b. sistemazione delle aree libere a verde con l'impiego di essenze autoctone;

c. eventuali murature esterne di sostegno e contro terra realizzate in pietra locale.

Art. 66 - **Zona R8 - Zona di rispetto di attrezzature tecnologiche per le telecomunicazioni (già Zona F1- Attrezzature Tecnologiche speciali di interesse pubblico per le telecomunicazioni, del PRG 1992)**

La planimetria di azionamento del PRG individua con apposito perimetro grafico la Zona R8 (già F1) Attrezzature tecnologiche speciali di interesse pubblico per le telecomunicazioni.

All'interno di tale perimetro è consentita la realizzazione di manufatti ed impianti finalizzati alla ricezione ed alla trasmissione dei segnali radiotelevisivi.

Le eventuali costruzioni necessarie alla realizzazione degli impianti e delle attrezzature di cui al presente articolo non potranno essere realizzate fuori terra, ma dovranno essere completamente interrate; è ammessa la scoperta della sola parte di fronte delle costruzioni strettamente necessaria a consentire l'accesso all'interrato.

È ammessa fuori terra la sola costruzione dei tralicci per l'installazione delle apparecchiature di captazione e trasmissione dei segnali.

La realizzazione delle opere consentite dal presente articolo, sia interrate che fuori terra, è consentibile a solo titolo precario ed è soggetta al rilascio di Concessione edilizia la quale è subordinata alla stipula con l'Amministrazione comunale di una convenzione che dovrà avere i seguenti contenuti:

- identificazione catastale delle aree ed accertamento del titolo di proprietà nonchè, in caso l'intervento sia effettuato da soggetto diverso dal proprietario, estremi dell'Atto notarile che dà titolo a tale soggetto per l'effettuazione dell'intervento;
- descrizione dell'impianto e delle finalità dello stesso con specifici rimandi ed una dettagliata relazione tecnica ed ai progetti esecutivi delle opere e degli impianti che dovranno essere allegati come parte integrante della Convenzione;
- riferimenti temporali inerenti il periodo di efficacia della concessione e l'eventuale indicazione della possibilità di proroga o di rinnovo della Convenzione;
- impegno irrevocabile, per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, del proprietario e, nel caso di soggetto diverso, di questi in solido con il proprietario, a provvedere allo smantellamento dei manufatti e degli impianti, nonchè al ripristino dello stato dei luoghi, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data di scadenza della Convenzione e mandato irrevocabile al Comune di Caprino di provvedere direttamente, dopo il novantesimo giorno in caso di inadempimento, addebitando ai concessionari i relativi costi di demolizione e di ripristino;
- la determinazione di una congrua fidejussione da porsi in essere contestualmente alla firma della Convenzione che verrà utilizzata dall'Amministrazione per l'esecuzione degli interventi di cui al punto precedente in caso di inerzia dei proprietari.

- l'indicazione dell'immediata decadenza della Convenzione con il conseguente obbligo di immediata messa in pristino dello stato dei luoghi nel caso di realizzazione di manufatti difformi da quelli concessi o di successive modificazioni non autorizzate;
- la possibilità per la pubblica Amministrazione di rescindere il rapporto convenzionale prima della sua naturale scadenza con la conseguente immediata efficacia dell'obbligo di rimozione e rimessa in pristino dei manufatti e degli impianti, qualora si dovessero verificare gravi e comprovati motivi di interesse pubblico, esclusivamente inerenti l'ambito delle telecomunicazioni.

Il rilascio della concessione viene effettuato dal Sindaco, dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale dei contenuti della Convenzione e la successiva stipula della stessa.

La bozza di Convenzione sarà proposta dai soggetti attuatori degli interventi al Consiglio comunale, il quale esprimerà il proprio parere sentita la Commissione edilizia e la Commissione per l'istruttoria e l'esame degli interventi in Zona R8 (già F1) che verrà nominata di volta in volta dallo stesso Consiglio comunale, al quale dovrà riferire con relazione scritta entro sessanta giorni dalla nomina e che dovrà essere così composta:

- un esperto in materia urbanistica;
- un esperto in materia di impatto ambientale;
- un esperto in materia di impianti per le telecomunicazioni;
- un esperto in materia legale;
- il tecnico comunale.

Agli effetti del rilascio della Concessione edilizia, i manufatti e gli impianti, qualora non realizzati da Amministrazioni dello Stato, vengono concessi a titolo oneroso applicando gli oneri previsti per gli insediamenti commerciali calcolati al metro quadrato su una superficie virtuale determinata moltiplicando la superficie massima di ingombro dei manufatti e degli impianti e moltiplicata per il numero intero - determinato per eccesso - risultante come quoziente tra l'altezza considerata nel punto massimo fuori terra dell'impianto e riferita al punto più basso di pavimento di ciascun manufatto interrato e e il divisore 3.

Gli interventi all'interno del perimetro della Zona R8 (già F1) sono soggetti alla preventiva predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, esteso all'intero ambito perimetrato, con i seguenti obiettivi:

- studio tecnico urbanistico ed ambientale di dettaglio dell'intera area;
- studio tecnico specifico degli insediamenti e degli impianti esistenti delle localizzazioni e rilocalizzazioni possibili e dei caratteri tecnici degli impianti;
- obiettivo fondamentale di tali studi sarà quello di pervenire alla complessiva razionalizzazione della situazione e alla previsione della maggiore unificazione possibile

degli impianti nonché alla indicazione prescrittiva di tutti gli elementi per il massimo contenimento dell'impatto ambientale.

In mancanza del Piano Attuativo sono comunque consentiti con semplice concessione edilizia gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia. Per questi ultimi dovrà comunque essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale con i contenuti di cui al precedente comma 5.

Art. 67 - Aree destinate alla viabilità

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

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

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

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

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

All'interno del territorio comunale sono presenti le seguenti tipologie di infrastrutture viarie:

Viabilità primaria

La viabilità primaria è composta da strade di media importanza quali statali e provinciali, di collegamento sovracomunale.

Viabilità secondaria

La viabilità secondaria ha funzioni di distribuzione del traffico all'interno della zona di insediamento esistente o prevista dal PRG.

Strade di interesse locale

Sono quelle destinate al collegamento interno tra i vari settori dell'abitato ed alla distribuzione capillare dei veicoli all'interno di ciascun settore. Si distinguono in :

- strade a fondo cieco

Sono quelle interne all'abitato al servizio di proprietà singole o di gruppi di proprietà diverse. Se sono aperte al pubblico transito dovranno avere una larghezza non inferiore a mt 6,00;

- strade consorziali e strade forestali

Sono strade esistenti fuori dal centro abitato, con fondo naturale e non aperte al traffico veicolare;

- strade private

È consentita la costruzione di strade private solamente quando siano inserite in un PL, salvo che per le zone agricole. Strade private potranno essere realizzate nelle Zone residenziali di contenimento, di completamento e di ristrutturazione edilizia B, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che preveda oltre ai caratteri progettuali ed alla definizione degli innesti sulle strade pubbliche, anche i criteri e gli obblighi di gestione e manutenzione delle stesse da parte dei privati e i loro consorzi. La loro apertura sarà rilasciata in conformità alle prescrizioni di detta convenzione. Dette strade verranno considerate agli effetti delle distanze dal ciglio stradale, come previsto dalle presenti NTA.

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

L'esecuzione di nuovi tracciati deve essere subordinata:

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

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

Fatte salve le prescrizioni contenute nel DL 30.04.1992 nr 285 *Nuovo codice della strada* e successive modifiche ed integrazioni, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo

cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti e non aperte al pubblico transito), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Il Regolamento edilizio può ammettere larghezze inferiori nel caso di creazione di portici con servitù di pubblico passaggio. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PP o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

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

Art. 68 - **Disposizioni per la tutela, la conservazione e la creazione di percorsi pedonali**

In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti.

Lo strumento urbanistico può imporre l'arretramento delle recinzioni per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti o l'apertura di nuovi.

I percorsi pedonali vengono considerati opere di urbanizzazione primaria.

La percorribilità veicolare è vietata salvo che per i mezzi agricoli o di servizio.

Nella Tavola di Azzonamento vengono individuati con apposito segno grafico, i percorsi pedonali esistenti e di piano.

Art. 69 - **Disposizioni inerenti le attrezzature e gli impianti per il pubblico servizio di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica**

Riguardano la disciplina relativa alla realizzazione di cabine di trasformazione, elettrificazione nei PL sia a carattere residenziale che produttivo, elettrodotti ad Alta Tensione (130-220-380 KV).

Per tali realizzazioni le prescrizioni specifiche sono:

- *Cabine di trasformazione e distribuzione*

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

- in conformità ai contenuti della LR 52/1982, i fabbricati delle cabine (nuovi o esistenti) non sono sottoposti ai limiti volumetrici delle zone omogenee su cui sorgono (o sorgeranno); inoltre il loro volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
 - le cabine non sono assoggettati ai vincoli di distanza dai confini, e possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme tecniche di attuazione, con altezza massima, fuori terra, non superiore a 5,50 mt, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione comunali; le costruzioni attigue, invece, mantengono nei confronti dei confini di proprietà il distacco previsto nelle varie zone dalle presenti Norme;
 - in quanto opere di utilità pubblica, le cabine possono essere edificate nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla CM del Ministero dei LL. PP. nr. 5980 del 30.12.1970, purchè distanti dal filo stradale di almeno 5,00 mt.
- *Elettrodotti ad Alta Tensione*
- I sostegni delle linee elettriche non sono riconducibili alla nozione di *costruzione*; pertanto la realizzazione delle linee elettriche e i relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e non rientra quindi nelle opere soggette a Concessione edilizia di cui alla L. 10/1977.
- In quanto opere di utilità pubblica, è possibile l'edificazione dei sostegni delle condutture elettriche nelle fasce di rispetto stradale. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione con contrasto con quanto previsto dall'art. 61 delle presenti Norme. È fatto comunque obbligo all'Enel di presentare al Comune progetti relativi alla realizzazione di cui sopra, che saranno esaminati dall'Amministrazione comunale con particolare riferimento alla qualità estetica di essi in relazione ad un corretto ed organico inserimento ambientale e paesaggistico.
- *Elettrificazione all'interno dei PL*
- Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella CM del Ministro dei LL. PP. del 13.01.1970 nr. 227. In particolare dovrà esibire alle Autorità comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Ente nazionale energie elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime, l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

TITOLO VI

OPERAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE DI PIANO

Art. 70 - **Operazioni urbanistico edilizie di Piano**

Nelle Operazioni urbanistico edilizie di Piano l'edificazione è subordinata all'**approvazione di Piani Particolareggiati estesi all'intera operazione, comprensivi quindi di tutte le unità di intervento ad esse afferenti e descritte nei successivi titoli.**

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere, preliminarmente o contestualmente all'edificazione **la realizzazione** e la cessione da parte dei concessionari delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- allacciamento ai pubblici servizi ed adeguamento delle infrastrutture stradali;
- realizzazione di parcheggi e cessione delle relative aree;
- realizzazione dei percorsi pedonali di raccordo.

Con riferimento all'art. 9 delle presenti Norme vengono individuate le seguenti Operazioni urbanistico-edilizie di Piano:

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA “ NULLO 1”

Operazione di ristrutturazione urbanistica dell'area compresa tra via Nullo e via Dell'Olmo.

Su tale comparto è stato convenzionato P.A. approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 21.07.1998, a cui ci si riferisce.

Gli interventi previsti in tale P.A. sono:

- formazione di aree di parcheggio con ingresso da via Nullo;
- formazione di aree a verde pubblico attrezzato lungo via Nullo;
- rettifica infrastruttura viaria e formazione marciapiedi nel tratto finale di via Nullo;

La volumetria dell'edificio attualmente destinato ad attività produttive, potrà comunque essere modificata in residenziale attraverso la formazione di un Piano di Recupero convenzionato.

INTERVENTO

Volumetria definita sui lotti C2	11.210 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	1.540 mq
.....	
Parcheggi	595 mq
.....	
Rettifica infrastruttura viaria con formazione marciapiede	Amministrazione pubblica su terreni Ceduti dai lottizzanti
.....	
Strumento di attuazione	Piano attuativo convenzionato (approvato)
.....	Piano di Recupero, per cambio destinazione

L'edificazione e/o la ristrutturazione degli edifici esistenti sono subordinate alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria.

L'edificazione inserita in Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto B1 è regolata dall'art. 32 delle presenti NTA.

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA “ NULLO 2”

Operazione di nuova edificazione residenziale dell'area compresa tra via Dell'Olmo e via Nullo .

INTERVENTO

Volumetria definita sul lotto C2 4.000 mc

.....

Altezza massima 7,50 mt

.....

Verde pubblico attrezzato 595 mq

.....

Parcheggi

(rispetto L.122/89 e norme specifiche

N.T.A.)

.....

Strumento di attuazione

Piano **Particolareggiato**

.....

L'edificazione è regolata dall'art. 36 delle presenti NTA.

(L'area VA3 potrà essere in sede attuativa diversamente progettata e/o localizzata, previo mantenimento del passaggio pedonale)

E' ammessa in sede attuativa la monetizzazione di una quota non superiore al 50% delle aree a verde pubblico attrezzato , salvaguardando la formazione di adeguato percorso pedonale utile a garantire il collegamento tra le vie Nullo e dell' Olmo , poste a diversi livelli .

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA “DELL'OLMO”

Operazione di completamento edilizio.

L'intento dell'operazione è quello di migliorare la presenza di attrezzature zonali ad uso pubblico.

La volumetria residenziale totale ubicata nella zona può essere aumentata fino ad un valore di 800 mc.

Questa edificazione di completamento è subordinata alla preliminare realizzazione da parte dei concessionari delle seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione dei parcheggi lungo via Dell'Olmo;

INTERVENTO

Zona omogenea	C2
.....	
Aumento volumetrico residenziale sul lotto C2	800 mc
....	
Parcheggi ad uso pubblico	115 mq
.....	
Verde pubblico attrezzato	555 mq
.....	
Strumento di attuazione	Singola concessione edilizia
.....	
L'edificazione è regolata dall'art. 36 delle presenti N.T.A.	

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "ROCCOLINO 1"

Edificazione residenziale di nuovo impianto e di completamento in località Roccolino.

Scopo primario della presente Operazione è quello di migliorare la presenza di attrezzature zonali ad uso pubblico e di ottenere un completamento urbanistico ed edilizio organico della località Roccolino.

L'edificazione è subordinata alla preliminare realizzazione da parte dei concessionanti delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi da localizzare in fase progettuale;
- rete acquedotto e fognatura.

Sono individuati tre ambiti di intervento attuabili mediante un preventivo Piano di Attuazione di coordinamento.

I tre interventi sono localizzati tra via Roccolino e via Dell'Olmo.

L'Operazione è subordinata alla contestuale cessione all'Amministrazione comunale delle aree a verde attrezzato comprese nel perimetro del comparto; per queste aree è esclusa la monetizzazione. Le superfici a verde attrezzato e naturalistico sono concentrate in modo unitario così come prescritto dalla Tavole di azionamento; per migliorare l'aspetto ricreativo di questa zona, il verde è integrato dalla presenza di articolati percorsi pedonali attrezzati.

INTERVENTO nr.1

Zona omogenea	B3
If	1,20 mc/mq
Verde pubblico attrezzato	da definire insieme agli altri due interventi della OUE
Parcheggi ad uso pubblico	54 mq da definire nella posizione
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato

In contiguità con l'intervento nr. 2 dovrà essere predisposta la realizzazione del percorso pedonale attrezzato così come prescritto dalle Tavole di azionamento dello strumento urbanistico.

INTERVENTO nr.2

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	mc. 600
.....	
Verde pubblico attrezzato	da definire insieme agli altri due
.....	interventi della OUE
Parcheggi ad uso pubblico	200 mq da definire nella posizione
.....	
Strumento di attuazione	Singole concessioni edilizie
.....	Precedute da Piano Particolareggiato

La localizzazione dei parcheggi ad uso pubblico verrà definita in ambito di progetto del Piano **Particolareggiato** di coordinamento. In contiguità con l'intervento nr. 1 dovrà essere predisposto il prolungamento del percorso pedonale attrezzato così come prescritto dalle Tavole di azionamento dello strumento urbanistico.

INTERVENTO nr.3

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	1.600 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	da definire insieme agli altri due
.....	interventi della OUE
Parcheggi ad uso pubblico	136 mq da localizzare in fregio a Via
.....	Roccolino
Strumento di attuazione	Singole concessioni edilizie
.....	Precedute da Piano Particolareggiato

La localizzazione del parcheggio ad uso pubblico verrà effettuata in fase di progettazione dell'intervento.

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "ROCCOLINO 2"

Operazione urbanistica localizzata al termine di via Dell'Olmo. Intento principale dell'intervento è quello di migliorare la presenza zonale di parcheggi ad uso pubblico.

INTERVENTO

Volumetria ammessa	2.785 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Parcheggi ad uso pubblico	81 mq
.....	
Strumento di attuazione	Singola concessione edilizia
.....	

L'edificazione è subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte dei concessionari dei parcheggi ad uso pubblico da localizzare così come predisposto dalle Tavole di azionamento dello strumento urbanistico.

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA “FONTANA”

Edificazione residenziale di nuovo impianto e di completamento di località Fontana.

L'edificazione è subordinata alla preliminare realizzazione da parte dei concessionanti delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strada di accesso da via Strada Vecchia così come indicato sulla Tav. di azionamento;
- prolungamento di via Fontana;
- parcheggi da definire in fase progettuale;
- verde pubblico attrezzato da definire in fase progettuale;
- rete acquedotto e fognatura.
- impianto pubblica illuminazione:

Sono individuati quattro ambiti di intervento riguardanti comparti a lottizzazione obbligatoria.

Per un ordinato sviluppo dei comparti a **Piano Particolareggiato** lo strumento urbanistico indica il tracciato della strada di progetto interna all'intera Operazione urbanistico-edilizia che nelle previsioni del Piano dovrà collegare via Strada Vecchia con via Prada.

La progettazione e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie dovrà avvenire in modo coordinato tra i tre comparti di lottizzazione (2 – 3 – 4).

INTERVENTO nr.1

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	9.121 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	1.365 mq da localizzare
.....	
Parcheggi ad uso pubblico	273 mq da localizzare
.....	
Infrastruttura viaria	a carico dei lottizzanti
.....	
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato
.....	

INTERVENTO nr.2

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	4.408 mc
.....	
Verde pubblico attrezzato	660 mq. da localizzare
.....	
Parcheggi ad uso pubblico	132 mq. da localizzare
.....	
Infrastruttura viaria	A carico dei lottizzanti
.....	
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato
.....	

INTERVENTO nr.3

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	8.377 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	1.245 mq
.....	
Parcheggi ad uso pubblico	249 mq
.....	
Infrastruttura viaria	a carico dei lottizzanti
.....	
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato
.....	

L'edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione del prolungamento di via Fontana; in fase di attuazione del Piano **Particolareggiato**, deve essere attuato l'allacciamento con l'infrastruttura viaria proveniente dagli intervento adiacenti.

INTERVENTO nr.4

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	9.019 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	1.350 mq
.....	
Parcheggi ad uso pubblico	270 mq
.....	
Infrastruttura viaria	a carico dei lottizzanti
.....	
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato
.....	

L'edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione del prolungamento di via Fontana; in fase di attuazione del Piano **Particolareggiato**, deve essere attuato l'allacciamento con l'infrastruttura viaria proveniente dagli interventi adiacenti.

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA “PIAZZA”

Edificazione residenziale di nuovo impianto in località Piazza.

L'edificazione è subordinata alla preliminare predisposizione ed approvazione di un Piano **Particolareggiato** che preveda la partecipazione alla realizzazione da parte dei concessionari di quota parte delle seguenti opere di urbanizzazione, :

- strade come indicato sulla Tav. di azzonamento;
- parcheggi da definire in fase progettuale;
- rete acquedotto e fognatura.
- rete gas metano.
- impianto pubblica illuminazione:

stabilendo sequenze di programmazione coordinate per l'attività edilizia e di esecuzione delle opere sopra previste.

L'esecuzione di dette opere di urbanizzazione, ai sensi della L.10/77, comporterà lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione concessori.

Tale Piano, dovrà definire e programmare l'edificazione e le infrastrutture di comparto, ottenere il parer favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale e A.S.L. competente ed essere sottoposto ad adozione e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale utilizzando la procedura prevista all' art. 7 della L.R. 23/1997. Il progetto dovrà essere costituito da : Relazione ; Elementi utili per l'individuazione delle distinte proprietà (estratti catastali – titoli di proprietà) ; Rilevamento planimetrico debitamente quotato stato di fatto esteso alle aree limitrofi ; Rilevamento fotografico ; Planivolumetrico in progetto con chiara definizione degli ambiti edificabili e delle infrastrutture previste ; Profili regolatori con raffronto allo stato di fatto ; Tipologie edilizie e costruttive ; Simulazione fotografica in progetto ; Schema di convenzione ; Il Piano di Coordinamento dovrà essere proposto da tutti i soggetti interessati .

A seguito dell' approvazione del Consiglio Comunale e sottoscritta da parte di tutti i soggetti interessati la prevista Convenzione con l' assunzione di tutti gli impegni ed obblighi previsti , i singoli interventi edificatori potranno essere effettuati attraverso cessione edilizia ed altre procedure previste per legge .

In tale Piano , stabilire che nell' ambito del più vasto comparto che ricomprende i singoli interventi , si applicherà la perequazione per quanto attiene la ripartizione dell' onere relativo alla realizzazione delle infrastrutture previste nonché per le aree di standards riferite all' intero comparto , rapportato alle superfici delle aree di intervento e volumetrie ammesse .

Sono individuati cinque ambiti di intervento riguardanti comparti definiti dai limiti riportati sulla tavola di azzonamento.

Per un ordinato sviluppo dei comparti, lo strumento urbanistico indica il tracciato della strada di progetto interna all'intera Operazione urbanistico-edilizia.

INTERVENTO nr.1

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	3.858 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	570 da localizzare
.....	(ammessa monetizzazione)
Parcheggi ad uso pubblico	114 mq da localizzare
.....	
Infrastruttura viaria	Quota parte a carico del comparto
.....	
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato
.....	

INTERVENTO nr.2

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	11.222 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	1.680 da localizzare
.....	(ammessa monetizzazione)
Parcheggi ad uso pubblico	336 mq da localizzare
.....	
Infrastruttura viaria	Quota parte a carico del comparto
.....	

Strumento di attuazione Piano **Particolareggiato**

.....

INTERVENTO nr.3

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	6.716 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	1.005 da localizzare
.....	(ammessa monetizzazione)
Parcheggi ad uso pubblico	201 mq da localizzare
.....	
Infrastruttura viaria	Quota parte a carico del comparto
.....	

Strumento di attuazione Piano **Particolareggiato**

.....

INTERVENTO nr.4

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	2.851 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	420 da localizzare
.....	(ammessa monetizzazione)
Parcheggi ad uso pubblico	84 mq da localizzare
.....	
Infrastruttura viaria	Quota parte a carico del comparto
.....	

Strumento di attuazione Piano **Particolareggiato**

.....

INTERVENTO nr.5

Zona omogenea	C2
.....	
Volumetria definita	10162 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Verde pubblico attrezzato	1.515 da localizzare
.....	(ammessa monetizzazione)
Parcheggi ad uso pubblico	303 mq da localizzare
.....	
Infrastruttura viaria	Quota parte a carico del comparto
.....	
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato
.....	

L' area pertinente al previsto Centro Sportivo è correlata all' interno del Piano **Particolareggiato**, pur mantenendo da parte dell' Amministrazione Comunale o chi per essa autonomia programmatoria e gestionale, con gli standards urbanistici degli interventi inseriti nel suddetto Piano , da cedere da parte dei soggetti inclusi nel Piano **Particolareggiato** all' Amministrazione Comunale in compensazione aree a verde attrezzato di comparto , con perequazione tra i soggetti interessati da attuare mediante monetizzazione riferita al costo unitario da pattuire in sede di convenzionamento ed eventualmente riferibile al costo unitario in vigore nell' ambito Comunale per tale fattispecie .

OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA in via Prato “ S. Antonio ” (B2 – n. 4)

Operazione urbanistica localizzata in adiacenza al comparto Chiesa S. Antonio , in adiacenza alla via Prato. Intento principale dell'intervento è quello di migliorare la presenza zonale di parcheggi ad uso pubblico.

INTERVENTO

Volumetria ammessa	2345,95 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Parcheggi ad uso pubblico	108,55 mq
.....	(profondità di mt. 12,50 dal calibro stradale rettificato)
Strumento di attuazione	Singola concessione edilizia
.....	

L'edificazione è subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte del concessionario dei parcheggi ad uso pubblico da localizzare così come predisposto dalle Tavole di azionamento dello strumento urbanistico e da precisazioni sopra riportate .

**OPERAZIONE URBANISTICO EDILIZIA in via Pampagallo (tratto terminale),
(C1 - n. 5)**

Operazione urbanistica di completamento localizzata nel tratto terminale di via Pampagallo, ove sono presenti alcuni fabbricati a carattere residenziale. Intento

principale dell'intervento è quello di migliorare il tratto terminale di via Pampagallo in conformità a quanto realizzato nel primo tratto , localizzare zona a parcheggio e ulteriore verde pubblico .

INTERVENTO

Volumetria complessiva ammessa	2000 mc
.....	
Altezza massima	7,50 mt
.....	
Parcheggi ad uso pubblico	380,62 mq
.....	
Verde pubblico attrezzato	(mapp. 644) ricompreso VS1
.....	
Strumento di attuazione	Singola concessione edilizia
.....	

L'edificazione è subordinata alla preliminare realizzazione ed alla cessione da parte del concessionario dei parcheggi ad uso pubblico (F4 16), da localizzare su parte del mapp. 492 in adiacenza all'attuale accesso al mapp. 493 , dell'area verde attrezzato su parte del mapp. 644 ed all'allargamento a mt. 5 del tratto terminale di via Pampagallo, il tutto come indicato nelle Tavole di azionamento dello strumento urbanistico .

Art. 71 – Piani di recupero individuati

Nella tavola di azionamento 1, sono individuate tre zone perimetrate, riportanti il simbolo P.R. che nel rispetto di quanto normato dall'art. 31 delle presenti N.T.A. pone l'obbligo di preventivo Piano di Recupero convenzionato.

Gli interventi edificatori in tali zone sono regolamentati dalle seguenti specifiche indicazioni:

P.R. (Via Roma antistante Municipio)

Prevista eliminazione corpo lineare (porticato) a confine di sud, con tipologia estranea ed in contrasto con l'edificazione di zona.

Ammessa la ricollocazione di tale volumetria, in un corpo di nuova edificazione, da erigere trasversalmente all'edificio principale esistente, in adiacenza al lato di estremo est.

Ammesso corpo autorimessa, da realizzare nella parte interrata di detto nuovo fabbricato interessando eventuale ulteriore area scoperta.

L'edificazione dovrà avvenire con il ripettuto della tipologia in atto e relative caratteristiche, nonché di quanto stabilito per le zone A dalle presenti N.T.A.

Nella parte iniziale di tale comparto, in fregio alla via Roma dovrà essere realizzato e ceduto al Comune di Caprino Bergamasco, parcheggio come da indicazioni di tavola di azionamento, utile a contenere almeno 7 autoveicoli.

Destinazioni ammesse sono quelle previste dal piano per le zone residenziali.

P.R. (Via Manzoni ang. Via Biffi)

Ammessa l'integrale demolizione dell'edificio produttivo in disuso con nuovo intervento di ristrutturazione edilizia – urbanistica.

Volumetria ammessa nell'intervento di sostituzione, pari al volume fisico esistente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G. vigente, da attestarsi con rilevamento quotato particolareggiato.

Prevedere edificio con sviluppo planimetrico ad "L", con corpo centrale a "Torre" .

Ammessi 3 piani fuori terra + sottotetto. Per il corpo a torre ulteriore elevazione di 2 piani.

Distanze dai confini m. 5, ammessi corpi complementari in aderenza dei confini per situazioni precostituite.

Distanza minima dalle strade m. 5.

Le autorimesse dovranno essere ricavate esclusivamente nel sottosuolo.

L'edificazione dovrà avvenire con il rispetto della tipologia di zona e relative caratteristiche, nonché di quanto stabilito per le zone A delle presenti N.T.A.

Destinazioni ammesse sono quelle previste dal piano per le zone residenziali.

E' ammessa la conservazione parziale dell'immobile – corpo di fabbrica presente lungo il confine a valle direttamente prospettante sul parco ex palazzo Sozzi - .

P.R. (Via Cava di Sopra, ang. Via Solmaschio, ang. Via Cava di Sotto)

Ammessa l'integrale demolizione dell'edificio esistente in disuso con nuovo intervento di ristrutturazione edilizia – urbanistica, finalizzato ad allontanare dalla strada di intenso traffico le abitazioni, nonché per consentire il miglioramento dell'incrocio viario adiacente.

Volumetria ammessa nell'intervento di sostituzione, pari al volume fisico esistente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G. vigente, da attestarsi con rilevamento quotato particolareggiato.

Prevedere edificio con sviluppo planimetrico lineare.

Ammessi 3 piani fuori terra rispetto via Cava di Sopra.

La riedificazione dovrà essere contenuta entro il perimetro dell'edificio esistente, migliorando la viabilità di zona prevedendo comunque un'arretramento dalla Via Cava di Sopra di mt. 7.50,

Dovrà essere mantenuto in atto l'esistente passaggio pedonale a collegamento delle Vie Cava di Sopra e di Sotto.

Le autorimesse dovranno essere ricavate esclusivamente nel sottosuolo con accesso da Via Cava di Sotto, prevedendo alcuni parcheggi di uso pubblico disposti linearmente lungo la Via Cava di Sotto.

L'edificazione dovrà avvenire con il rispetto della tipologia di zona e relative caratteristiche, nonché di quanto stabilito per le zone A delle presenti N.T.A.

Destinazioni ammesse sono quelle previste dal piano per le zone residenziali.

P.R. (Via S. Antonio / via Pozzoni)

Ammessa integrale demolizione dell'edificio esistente con attuazione nuovo intervento di ristrutturazione edilizia – urbanistica .

Volumetria ammessa nell'intervento di sostituzione mc. 1800 fuori terra .

Ammessi tre piani fuori terra + eventuale sottotetto (su fronte via S. Antonio), ulteriore piano aggiuntivo per ingresso autorimesse (in fronte via Pozzoni) .

Le autorimesse dovranno essere ricavate esclusivamente nel sottosuolo con ingresso da via Pozzoni ammettendo su tale fronte stante l'inclinazione del terreno impronta emergente dal suolo .

Distanza dai confini di proprietà mt. 5 .

Distanza dalle strade mt. 1,5 dalla via S. Antonio , mt. 7,5 dalla via Pozzoni .

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della tipologia di zona e relative caratteristiche , nonché di quanto stabilito per le zone A delle presenti N.T.A. .

Destinazioni ammesse sono quelle previste dal Piano per le zone residenziali .

Dovrà essere ricavata una unità immobiliare al piano terreno in prospicenza di via S. Antonio della superficie interna di mq. 50 oltre al sottostante cantinato accessibile dall'esterno da destinare a finalità pubblica che rimarrà di proprietà dell'Amministrazione Comunale .

TITOLO VII

NORME FINALI TRANSITORIE

Art. 72 - **Finalità delle Norme tecniche di attuazione del PRG**

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

Art. 73 - **Norme transitorie inerenti le zone residenziali**

In tutte le zone a carattere residenziale A e B, nelle situazioni di saturazione dell'edificabilità normata o nel caso di minima capacità edificatoria residua (inferiore a 100 mc), da verificare alla data di adozione del presente strumento urbanistico, è ammesso "*una tantum*", un ampliamento edificatorio pari ad un massimo del 20% della volumetria esistente, per realizzare vani tecnologici, servizi igienici, scale, vani accessori, vani abitabili, nel rispetto della tipologia e caratteristiche delle Norme tecniche di attuazione del PRG, del Regolamento edilizio, del Codice civile e di quanto altro normato per legge, fatti comunque salvi per i diritti dei terzi.

Di tale avvenuta capacità edificatoria "*una tantum*", si dovrà dare comunicazione nei registri immobiliari, producendone copia dell'atto all'Amministrazione comunale nei modi e termini che la stessa stabilirà in sede di rilascio della Concessione edilizia.

Detti interventi saranno concessi solo attraverso Concessione edilizia ed in ogni caso saranno a titolo onorario con contributo concessorio ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977.

Art. 74 - **Norme transitorie inerenti le zone industriali**

Nelle zone per insediamenti produttivi D1 e D2, nelle situazioni di saturazione dell'edificabilità normata o nel caso di minima capacità edificatoria residua (inferiore ai 100 mq), da verificare alla data di adozione del presente strumento urbanistico, è ammesso "*una tantum*", un ampliamento edificatorio pari ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente, per realizzare vani tecnologici, servizi igienici, scale e vani ascensori o montacarichi, adeguamenti derivanti da intervenute disposizioni legislative o regolamentari, nel rispetto delle caratteristiche e tipologie del fabbricato, delle Norme tecniche di attuazione

del PRG, del Regolamento edilizio, del Codice civile e di quant'altro normato per legge, fatti comunque salvi i diritti dei terzi.

A tale avvenuta utilizzazione della capacità edificatoria "*una tantum*" si dovrà dare menzione nei registri immobiliari producendone copia dell'atto all'Amministrazione comunale nei modi e nei termini che la stessa stabilirà in sede di rilascio della Concessione edilizia.

Detti interventi saranno concessi solo attraverso Concessione edilizia ed in ogni caso saranno a titolo onorario con contributo concessorio ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977.

Art. 75 - Norme per l'inserimento di attività commerciali

La superficie globale della rete di vendita per generi di largo e generale consumo verrà determinata dal piano commerciale di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita ai sensi degli artt. 11 e 12 della Legge 11.06.1971 nr. 426.

Tali attività trovano collocazione diffusa nelle zone residenziali ed il loro insediamento avviene a mezzo di intervento edilizio diretto in osservanza degli indici specifici della zona e della normativa del succitato piano di sviluppo.

Art. 76 - Misure di salvaguardia

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

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

Art. 77 - Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

Art. 78 - Decadenza delle Concessioni edilizie in contrasto con il PRG

L'entrata in vigore del PRG comporta la decadenza delle Concessioni edilizie in contrasto con le previsioni del PRG medesimo, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del rilascio della Concessione edilizia.

Art. 79 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona

Qualora ragioni di incompatibilità con il tessuto insediativo prevalente di zona non impongano, a giudizio del Consiglio comunale, sentita la Commissione edilizia, il trasferimento degli edifici in altra zona, saranno possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 80 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

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

Art. 81 - Regolamento edilizio

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

Art. 82 - Deroghe

Le prescrizioni alle presenti NTA ammettono deroghe soltanto per quegli edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico nei limiti fissati dall'art. 41 della L. 1150/1942 e successive modificazioni e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 nr 1357.

L'autorizzazione è accordata al Sindaco che, sentita la Commissione edilizia e previa deliberazione del Consiglio comunale, potrà concedere la Concessione edilizia in deroga al PRG ed alle presenti NTA.

Art. 83 – Insedimenti commerciali di media e grande estensione

In merito ai dispositivi contenuti nel D.lgs. 31.03.1998 n. 114, L.R. 23.07.1999 n. 14 e Regolamento Regionale 23.07.2000 n. 3, non si è ritenuto di procedere all' adeguamento del P.R.G. , onde recepire le disposizioni derivanti da quanto in argomento , in considerazione del fatto che durante il periodo di predisposizione della Variante Generale e del termine per la presentazione delle osservazioni , nessuna specifica richiesta è pervenuta da parte dei soggetti interessati o da associazioni di categoria e che nell' ambito di azzonamento sia del P.R.G. vigente che della Variante Generale non sussistono opportunità e/o possibilità di individuare specifiche aree per insediamenti commerciali di media o grande estensione .

Art. 84 Regime della pianificazione attuativa fino all'approvazione del PGT ex art. 6 e seg. Della LR 12/2005

Integrazione introdotta con l'adozione del Piano dei Servizi – D.C.C. n° 46 del 20.11.2007, approvata definitivamente con D.C.C. n° 10 del 29.05.2008

In considerazione delle risultanze del Piano dei Servizi e al fine di garantire un corretto equilibrio tra quantità della popolazione e disponibilità di servizi ed attrezzature, l'attuazione di nuovi interventi di espansione edilizia negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa potrà essere effettuata solo a fronte del contestuale effettivo adeguamento dell'offerta dotazionale.

Al fine di garantire il presupposto di cui al comma 1, l'attivazione degli strumenti di pianificazione esecutiva nelle aree assoggettate dal P.R.G. a Piano Attuativo è mantenuta in capo all'Amministrazione Comunale la quale provvederà alla predisposizione degli opportuni strumenti attuativi di iniziativa pubblica (PP, ecc.) in coerenza con le indicazioni di cui al precedente 1° comma.

Al fine di integrare il Piano dei Servizi con le disposizioni del "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo", come previsto dall'art. 9, comma 8 della LR 12/2005 l'Amministrazione Comunale provvederà alla predisposizione del PUGSS di cui all'art. 38 della LR 12 dicembre 2003, n. 26, entro 365 giorni dalla data di entrata in vigore della presente norma.

Art. 85 – Aree oggetto di vincoli urbanistici decaduti

Integrazione introdotta con l'adozione del Piano dei Servizi – D.C.C. n° 46 del 20.11.2007, approvata definitivamente con D.C.C. n° 10 del 29.05.2008

Le aree oggetto di vincoli urbanistici decaduti ai sensi dell' art. 9, comma 3 DPR 8 giugno 2001 n. 327, e non reiterato dal Piano dei Servizi, sono da considerarsi nella piena disponibilità dei proprietari.

Non essendo il Piano dei Servizi strumento giuridicamente idoneo a definire la nuova destinazione delle aree oggetto del presente articolo, fino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, o di altro idoneo strumento urbanistico, tali aree sono soggette alla disciplina dell'art. 9 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Dalle eventuali possibilità edificatorie derivanti dalla disciplina sopra indicata sono tuttavia esclusi, e quindi vietati, gli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziario direzionale.

**VARIANTE GENERALE 2000 PRG *CAPRINO BERGAMASCO* (Bg)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Indice

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuto del Piano regolatore generale PRG	pag. 1
Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del PRG	pag. 2
Art. 3 - Applicazione del PRG	pag. 3

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 4 - Operatività del PRG	pag. 4
Art. 5 - Intervento urbanistico preventivo	pag. 4
Art. 6 - Piani di recupero PR	pag. 6
Art. 7 - Piani di lottizzazione convenzionati PL	pag. 6
Art. 8 - Piani di lottizzazione promossi dal Comune PLU	pag. 8
Art. 9 - Indicazioni progettuali prescrittive delle Operazioni urbanistico-edilizie di Piano	pag. 9
Art. 10 - Progetto architettonico unitario	pag. 10
Art. 11 - Intervento edilizio diretto	pag. 10
Art. 12 - Assunzione degli oneri per l'autorizzazione delle lottizzazioni e per il rilascio della Concessione edilizia	pag. 10
Art. 13 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 11
Art. 14 - Dotazione di spazi pubblici	pag. 11
Art. 15 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche	pag. 12
Art. 16 - Perimetrazione, confini, arretramenti e allineamenti stradali	pag. 12

TITOLO III
DEFINIZIONE DEI PRINCIPALI INDICI URBANISTICI
E DEI RAPPORTI DI EDIFICAZIONE

Art. 17 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi	pag. 13
Art. 18 - Lotto ineditato e area libera; limiti della densità di edificazione. Vincolo di asservimento planivolumetrico	pag. 20
Art. 19 - Norme per l'attuazione e il calcolo degli indici urbanistici	pag. 21
Art. 20 - Asservimento dell'area di pertinenza	pag. 22
Art. 21 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, art. 31 della L. 457/1978	pag. 23

TITOLO IV
FATTIBILITÀ GEOLOGICA TENICA DEL PIANO

Art. 22 - Studio geologico di supporto al PRG. Pericolosità e fattibilità	pag. 32
Art. 23 - Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni	pag. 32
Art. 24 - Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni	pag. 32
Art. 25 - Classe 3a: Fattibilità con consistenti limitazioni e specifiche prescrizioni .	pag. 33
Art. 26 - Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni	pag. 33

TITOLO V
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 27 - Inquadramento generale	pag. 34
Art. 28 - Zone a carattere residenziale. Destinazione d'uso	pag. 35
Art. 29 - Eliminato	pag. 39
Art. 30 - Zone a carattere residenziale. Limiti di distanza tra le costruzioni	pag. 39
Art. 31 - Zone A - Centro storico e Nuclei di interesse storico e ambientale	pag. 40
Art. 32 - Zona B1 - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto	pag. 41
Art. 33 - Zona B2 - Zona del territorio vicina alla saturazione	pag. 43
Art. 34 - Zona B3 - Zona residenziale di completamento	pag. 44
Art. 35 - Zona C1 - Zona residenziale di espansione soggetta a PL	pag. 45

Art. 36 - Zona C2 - Zona residenziale di espansione soggetta a Operazioni urbanistico-edilizia	pag. 46
Art. 37 - Zona C3 - Zona residenziale di espansione con PL approvato	pag. 46
Art. 38 - Zone D - Zone per insediamenti produttivi. Generalità	pag. 46
Art. 39 - Zona D1 - Zona artigianale/industriale esistente di contenimento allo stato di fatto	pag. 47
Art. 40 - Zona D2 - Zona artigianale/industriale di completamento	pag. 49
Art. 41 - Zona D3 - Zona artigianale/industriale di nuovo impianto soggetta a PA	pag. 51
Art. 42 - Zone D4 - Zona produttiva estrattiva	pag. 52
Art. 43 - Zona D5 - Zona per deposito e stoccaggio di materie prime, manufatti e attrezzature non inquinanti ambientalmente compatibili	pag. 53
Art. 44 - Zone E - Zone insediamenti produttivi a destinazione agricola ed insediamenti rurali - Zone verdi. Generalità	pag. 53
Art. 45 - Zona E1 - Zona agricola ordinaria	pag. 54
Art. 46 - Zona E2 - Zona verde di rispetto ambientale	pag. 57
Art. 47 - Zona E3 - Zona verde privato vincolato	pag. 58
Art. 48 - Zona E4 - Zona verde di interesse agrituristico	pag. 58
Art. 49 - Zona E5 - Zona boschiva	pag. 59
Art. 50 - Zona E6 - Edifici esistenti a destinazione agricola (isolati o inseriti in complessi rurali)	pag. 60
Art. 51 - Zona E7 - Edifici isolati a destinazione non agricola	pag. 62
Art. 52 - Soggetti aventi titolo per la Concessione edilizia in aree a verde di interesse agrituristico	pag. 62
Art. 53 - Zone F - Zone per attrezzature e servizi di interesse comune. Generalità	pag. 63
<i>Art. 53 bis Compensazione</i>	
Art. 54 - Zona F1 - Zona per l'istruzione	pag. 64
Art. 55 - Zona F2 - Zona per attrezzature di interesse pubblico	pag. 65
Art. 55 bis - Zona F5 - Zona per attrezzature di interesse comune a carattere religioso	pag. 66
Art. 56 - Zona F3 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport VA VS	pag. 66

Art. 57 - Zona F4 - Spazi per parcheggi pubblici	pag. 67
<i>Art. 57 bis Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi</i>	
<i>Art. 57 ter Rete ecologica comunale</i>	
Art. 58 - Zone R - Zone di rispetto. Generalità	pag. 68
Art. 59 - Zona R1 - Fascia di rispetto fluviale	pag. 68
Art. 60 - Zona R2 - Fascia di rispetto stradale	pag. 69
Art. 61 - Zona R3 - Fascia di rispetto di elettrodotto	pag. 69
Art. 62 - Zona R4 - Zona di rispetto cimiteriale	pag. 70
Art. 63 - Zona R5 - Zona di rispetto idrogeologico di piano	pag. 70
Art. 64 - Zona R6 - Fascia di protezione di sorgenti e serbatoi acuedotti comunali	pag. 71
Art. 65 - Zona R7 - Zone sottoposte a tutela ambientale - L. 431/1985	pag. 72
Art. 66 - Zona R8 - Zona di rispetto di attrezzature tecnologiche per le telecomunicazioni (già zona F1 – attrezzature tecnologiche speciali di interesse pubblico per le telecomunicazioni , del P.R.G. 1992	pag. 73
Art. 67 - Aree destinate alla viabilità	pag. 75
Art. 68 - Disposizioni per la tutela, la conservazione e la creazione di percorsi pedonali	pag. 77
Art. 69 - Disposizioni inerenti le attrezzature e gli impianti per il pubblico servizio di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica	pag. 78

TITOLO VI
OPERAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE DI PIANO

Art. 70 - Operazioni urbanistico-edilizie di Piano	pag. 80
Art. 71 – Piani di Recupero individuati	pag. 95

TITOLO VII
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 72 - Finalità delle Norme tecniche di attuazione del PRG	pag. 99
Art. 73 - Norme transitorie inerenti le zone residenziali	pag. 99
Art. 74 - Norme transitorie inerenti le zone industriali	pag. 99

Art. 75 - Norme per l'inserimento di attività commerciali	pag. 100
Art. 76 - Misure di salvaguardia	pag. 100
Art. 77 - Destinazioni d'uso	pag. 100
Art. 78 - Decadenza delle Concessioni edilizie in contrasto con il PRG	pag. 101
Art. 79 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona	pag. 101
Art. 80 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag. 101
Art. 81 - Regolamento edilizio	pag. 101
Art. 82 - Deroghe	pag. 101
Art. 83 - Insediamenti commerciali di media e grande estensione	pag. 101
Art. 84 <i>Regime della pianificazione attuativa fino all'approvazione del PGT ex art. 6 e seg. Della LR 12/2005</i>	
Art. 85 <i>Aree oggetto di vincoli urbanistici decaduti</i>	

ALLEGATI:

- D.G.R. n. 9228 del 31.05.2002
- D.C.C. n. 12 del 18.06.2002
- D.C.C. N. 10 e 11 del 29.05.2008