

## INDICE

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Campo di applicazione.	pag. 4
Art. 2 - Attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio soggette a Concessione o autorizzazione edilizia.	pag. 6
Art. 3 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti.	pag. 8
Art. 4 - Deroghe.	pag. 9
Art. 5 - Edificabilità ed uso del territorio.	pag. 10
Art. 6 - Destinazione d'uso.	pag. 11
Art. 7 - Allineamenti stradali.	pag. 12
Art. 8 - Decoro dell'ambiente urbano.	pag. 13
Art. 9 - Responsabilità nell'attività costruttiva edilizia.	pag. 14

### TITOLO II

#### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.10 - Modalità di attuazione.	pag. 15
Art.11 - Intervento urbanistico preventivo.	pag. 16
Art.12 - Piani Particolareggiati esecutivi (P.P.).	pag. 17
Art.13 - Piani per l'edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica.	pag. 18
Art.14 - Piani di lottizzazione.	pag. 19
Art.15 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente. Programmi integrati di intervento.	pag. 22

Art.16 - Programmi di recupero urbano.	pag. 25
Art.17 - Convenzioni nei Piani Attuativi.	pag. 26
Art.18 - Intervento edilizio diretto.	pag. 28
Art.19 - Obbligo di richiedere la Concessione Edilizia.	pag. 29

### TITOLO III

#### URBANIZZAZIONI

Art.20 - Urbanizzazione primaria.	pag. 31
Art.21 - Spazi di parcheggio relativi all'urbanizzazione primaria.	pag. 32
Art.22 - Verde attrezzato relativo all'urbanizzazione primaria.	pag. 33
Art.23 - Urbanizzazione secondaria ed opere per allacciare le zone ai pubblici servizi.	pag. 34
Art.24 - Infrastrutture generali ed opere necessarie ad allacciare le zone urbane ai pubblici servizi.	pag. 35
Art.25 - Corrispettivo delle concessioni.	pag. 36

### TITOLO IV

#### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, CATEGORIE D'INTERVENTO

Art.26 - Descrizioni e definizioni generali.	pag. 38
Art.27 - Indici urbanistici.	pag. 41
Art.28 - Distanze minime.	pag. 42
Art.29 - Parcheggi privati.	pag. 44
Art.30 - Saturazione delle aree.	pag. 45
Art.31 - Definizione delle categorie d'intervento edilizio.	pag. 46
Art.32 - Altre categorie di intervento edilizio.	pag. 49

Art.33 - Costruzioni accessorie. pag. 52

## TITOLO V

### AZZONAMENTO: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E RELATIVE PRESCRIZIONI

Art.34 - Delimitazioni del territorio comunale. pag. 53

Art.35 - Suddivisione in zone omogenee. pag. 55

Art.36 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali - Zone  
ferroviarie pag. 57

Art.37 - Zone interessate dai corsi d'acqua. pag. 59

Art.38 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale. pag. 60

Art.39 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale. pag. 62

Art.40 - Zone per insediamenti produttivi. pag. 69

Art.41 - Zona agricola. pag. 73

Art.42 - Zona per attrezzature ed impianti sportivi di iniziativa privata  
Zona IS pag. 78

Art.43 - Zona di interesse paesistico pag. 79

Art.44 - Zone per attrezzature cimiteriali. pag. 80

Art.45 - Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse  
artistico e storico. pag. 81

Art.46 - Adeguamento alla normativa vigente. pag. 82

Art.47 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione  
di energia elettrica. pag. 83

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Finalita' e contenuto del Piano Regolatore Generale Campo di applicazione.

Il Piano Regolatore Generale, formato ai sensi della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n.10, delle L.R. 15.4.1975 n.51 e 5.12.1977 n.60 e successive modificazioni è volto ad organizzare l'intero territorio comunale in funzione delle esigenze della Comunita' locale, disciplinando le attivita' comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre alle presenti norme, le tavole e gli elaborati di seguito indicati:

TAV. 1 - COROGRAFIA

TAV. 2 - STATO ATTUALE - TERRITORIO COMUNALE - scala 1:5000

TAV. 3 - STATO ATTUALE - INVERNO - Destinazione funzionale  
degli edifici ed elementi fisici del tessuto urbano - in scala 1:2000

TAV. 4 - STATO ATTUALE - MONTELEONE - C.na S.GIUSEPPE e C.ne di SOTTO  
Destinazione funzionale degli edifici ed elementi fisici del tessuto urbano in  
scala 1:2000

TAV.5 - STATO ATTUALE - INVERNO - Urbanizzazione primaria  
Fognatura ed acquedotto, Energia elettrica, Gas Metano in scala 1:2000

TAV.6a - STATO ATTUALE - MONTELEONE - C.na S.GIUSEPPE e C.ne di SOTTO  
- Urbanizzazione primaria: Gas Metano ed acquedotto, in scala 1:2000

TAV.6b - STATO ATTUALE - MONTELEONE - C.na S.GIUSEPPE e C.ne di  
SOTTO - Urbanizzazione primaria: Energia elettrica, Fognatura in scala  
1:2000

TAV.7 - STATO ATTUALE - Analisi del nucleo di antica formazione - in scala  
1:2000

TAV.8 - STATO ATTUALE CARTA DEI VINCOLI - in scala 1:5000

TAV.9 - ZONE OMOGENEE - CAPACITA' INSEDIATIVA E STANDARDS -  
INVERNO - in scala 1:2000

TAV.10 - ZONE OMOGENEE - CAPACITA' INSEDIATIVA E STANDARDS -  
MONTELEONE, C.na S.GIUSEPPE e C.ne di SOTTO - in scala 1:2000

TAV.11 - AZZONAMENTO TERRITORIO COMUNALE - in scala 1:5000

TAV.12 - AZZONAMENTO INVERNO - in scala 1:2000

TAV.13 - AZZONAMENTO MONTELEONE, C.na S.GIUSEPPE e C.ne di SOTTO in  
scala 1:2000

TAV.14 - AZZONAMENTO - Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento  
in scala 1:2000

TAV.15 - VIABILITA' - Territorio Comunale - in scala 1:5000

TAV.16 - VIABILITA' - INVERNO - in scala 1:2000

TAV.17 - VIABILITA' - MONTELEONE, C.na S.GIUSEPPE e C.ne di SOTTO - in  
scala 1:2000

TAV.18 - SINTESI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEI COMUNI  
CONFINANTI

ELABORATO 1 - RELAZIONE

ELABORATO 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO 3 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI

La disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G., espressa dalle destinazioni d'uso previste dall'azzonamento e dalle relative norme di attuazione, si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Gli edifici che alla data di adozione del PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni solo per adeguarvisi, essendo ammesse in difformità le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art.31 delle presenti Norme, con la tassativa esclusione di tutte le opere che possano aggravare il contrasto con le suddette disposizioni.

Art.2 - Attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio soggette a Concessione o Autorizzazione edilizia.

Ai fini dell'applicazione dell'art.1 della Legge 28.1.1977 n.10, delle disposizioni del P.R.G. o di ogni altro Regolamento Comunale, le opere descritte, o ad esse assimilabili, nei successivi commi del presente articolo sono considerate effetto di attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono soggette a regolare Concessione o Autorizzazione rilasciata dall'Autorità Comunale secondo le modalità stabilite dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia nonché dal Regolamento Edilizio Comunale.

L'autorizzazione edilizia è sostituita da procedure amministrative semplificate nei casi di opere interne alle costruzioni, ovvero negli altri casi indicati dalle prevalenti normative regionali e/o nazionali purchè non in contrasto con il presente strumento urbanistico secondo le limitazioni e le modalità indicate nelle normative medesime.

La Concessione Edilizia salvo i casi di gratuità previsti dalle normative, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché' al costo di costruzione, ai sensi della legge 28.1.1977 n.10 e della Legge Regionale 5.12.1977 n.60.

Opere di urbanizzazione: primaria e secondaria; sono quelle definite dagli articoli 20, 21, 22 e 23 delle presenti Norme.

Infrastrutture generali: sono quelle definite all'art.24 delle presenti Norme.

Costruzioni edilizie: sono tutti gli interventi descritti all'art.31 e all'art. 32.3, 32.4 e 32.5 delle presenti Norme, comprese le costruzioni realizzate con strutture prefabbricate, anche precarie e mobili, quali chioschi, bungalows ect. e le costruzioni realizzate nel sottosuolo. Sono da considerarsi costruzioni edilizie anche gli ampliamenti di edifici esistenti, nonché i volumi inerenti l'impianto distributivo (scale etc.), gli impianti tecnologici, i porticati ed ogni altra parte, anche accessoria, degli edifici quali autorimesse private, locali di sgombero esterni, cabine elettriche ecc.. Sono, altresì da ricondursi a questa categoria anche le demolizioni parziali o totali di edifici esistenti.

Manutenzione straordinaria e piccole opere: sono da considerarsi tali quelle previste ai punti 2 e 3 dell'art.32 delle presenti Norme.

Recinzioni: sono tutte quelle opere (in muratura, manufatti di diversa specie, siepi ecc.) che delimitano i terreni di proprietà o che vengono realizzate in fregio a spazi o aree pubbliche e/o di uso pubblico.

Arredo urbano e opere minori: sono da considerarsi tali tutte quelle opere e/o oggetti che, per il loro particolare significato figurativo spaziale, concorrono alla formazione e qualificazione dell'ambiente urbano e del paesaggio agrario quali le decorazioni e le pitture murali, la cartellonistica a struttura autoportante e non, le insegne commerciali luminose e non. Rimangono ferme le disposizioni vigenti per la realizzazione delle opere suddette lungo le strade provinciali e statali la necessità di nulla-osta della competente Soprintendenza ai Monumenti quando esse interessino zone tutelate da vincolo

d'interesse storico o artistico ai sensi della legge 1.6.1939 n.1089 o di nulla-osta del Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia per le zone interessate da vincoli di protezione delle bellezze naturali ai sensi della legge 29.6.1939 n.1497, salvo i casi sub-delegati ai Comuni.

Alterazione dei terreni: sono da considerarsi tali tutti gli scavi non pertinenti la normale attività produttiva agricola, le cave, la creazione di rilevati o di muri di sostegno superiori a ml. 0.50, qualunque opera che modifichi la quota naturale dei terreni, il drenaggio a scopo non agricolo, lo spianamento dei terreni per il deposito di materiali vari compresi i rottami, la creazione di parcheggi per roulotte o altri mezzi semoventi.

Non sono invece soggette a Concessione né ad Autorizzazione a norma dell'art.9 lettera c) della Legge 28.1.1977 n.10, gli interventi di manutenzione ordinaria, definite all'art.32.1 delle presente Norme.

### Art. 3 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Gli edifici esistenti autorizzati con Licenza o Concessione Edilizia conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del presente PRG sono vincolati alle aree che, nella dimensione e nella delimitazione, risultano di loro pertinenza negli atti di rilascio della Licenza o Concessione Edilizia stessa.

Nei casi in cui, le aree di pertinenza degli edifici esistenti non siano rilevabili dagli atti delle Licenze edilizie, esse saranno rilevate dagli atti catastali considerandole estese alle eventuali aree scoperte contigue appartenenti alla stessa proprietà del fabbricato fino a raggiungere il valore degli indici stabiliti dal PRG.

La proprietà può variare la delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti purché complessivamente venga considerata una superficie che, comprendendo la superficie coperta dell'edificio, raggiunga un'entità sufficiente a soddisfare gli indici di edificabilità fondiaria del PRG. Le aree di pertinenza di un'edificio devono comprendere il sedime interessato dall'edificio stesso e, di norma, devono riguardare aree fra loro continue.

E' ammessa la possibilità di considerare anche aree non continue, purché classificate nella stessa zona omogenea dello strumento urbanistico e ad esclusione di quelle ricadenti nelle zone del nucleo di antica formazione di cui al successivo art.39 lett.a), a condizione che sulle aree considerate venga istituito con atto registrato e trascritto idoneo vincolo pertinenziale e di impegnativa volumetrica ai fini dell'edificabilità delle aree medesime. Il vincolo pertinenziale e di impegnativa volumetrica di cui sopra potrà essere considerato decaduto solo in caso di idonea variazione di classificazione urbanistica delle aree interessate, che rendano nell'area edificata superflua l'utilizzazione di quote di disponibilità volumetrica derivanti da altre superfici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato una volumetria uguale o superiore al massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Pertanto con gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi o per le concessioni edilizie dovrà essere individuata ed obbligatoriamente figurare la planimetria esatta delle aree di pertinenza con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

La demolizione parziale degli edifici esistenti riduce la superficie fondiaria delle relative aree di pertinenza delle quantità risultanti dalla differenza tra la superficie totale originaria e quella occorrente per la volumetria dell'edificio conservato secondo gli indici di edificabilità del PRG. La demolizione totale rende riedificabile l'area secondo gli indici di edificabilità del PRG, salvo i casi inedificabilità previsti dalle presenti norme.

#### Art. 4 - Deroghe

Ai sensi dell'art.41 quater della Legge 17.8.1942 e successive modificazioni e integrazioni, i poteri di deroga alle prescrizioni del PRG possono essere esercitati previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto dell'art.3 della Legge 21.12.1955 n.1357 e successive modificazioni ed integrazioni limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari M.LL.PP. n.518 del 1.3.1963 e n.3210 del 28.10.1967 fatte salve successive disposizioni modificative o integrative.

I poteri di deroga saranno in particolare esercitati - fatti salvi i diritti di terzi, relativamente agli indici If, Ds, Dc, per le attrezzature speciali di uso pubblico quali: ENEL, TELECOM, in conformità delle legislazioni nazionali e regionali vigenti e di tutte le circolari e le disposizioni in materia aventi valore prescrittivo.

La realizzazione delle linee elettriche è in particolare disciplinata dalla Legge Regionale 16.6.79 n. 33 e, per elettrodotti superiori a 150 mila Volt, dal Testo Unico 11.12.1933, n.1775 e s.m.

Si citano a titolo di riferimento le deroghe vigenti in materia di impianti ENEL: deroghe agli indici volumetrici di cui all'art. 9, comma 2 della citata L.R. n. 33/79; deroga al vincolo di inedificabilità in zone di rispetto stradale di cui alla Circolare Ministeriale LL.PP. n.5980 del 30/12/1970; deroghe all'ubicazione degli elettrodotti in zona boschiva, governata dalla L.R. n.51/75, n.8/76 e n.9/77, salvo gli adempimenti previsti dall'art.6 della L.R. n. 33/79.

## Art. 5 - Edificabilità ed uso del territorio.

Ai sensi dell'art.31 della Legge Urbanistica, la semplice destinazione di zona prevista dagli elaborati grafici di azionamento, non conferisce il titolo di edificabilità o di trasformazione del suolo, alle aree mancanti di una o più opere di urbanizzazione primaria specificate nel successivo art.20 alla lettera a), c) e d).

La possibilità edificatoria si concretizza soltanto con il rilascio della Concessione di cui agli art.1 e 4 della legge 28.1.77 n.10 ovvero dell'autorizzazione edilizia nei casi previsti dalle leggi vigenti in materia.

Ove le opere di urbanizzazione primaria esistenti di cui al comma precedente non siano a diretto servizio dell'area, la Concessione Edilizia può essere rilasciata quando il richiedente si impegna a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali, portandone a termine l'esecuzione prima del completamento delle costruzioni autorizzate.

## Art. 6 - Destinazione d'uso.

I progetti di intervento edilizio o urbanistico devono essere conformi alle previsioni di destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati previste dal P.R.G.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia nei piani d'intervento urbanistico preventivo in conformità alle disposizioni del PRG.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei Piani di Lottizzazione nonché negli atti di rilascio della Concessione Edilizia.

L'esecuzione di opere che concorrono ad una variazione della destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché di parte dei medesimi, è subordinata al rilascio di una nuova Concessione edilizia nel rispetto delle disposizioni del PRG.

Qualora, anche senza l'esecuzione di opere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, venga variata la destinazione d'uso di fabbricati e/o di altre strutture edilizie dichiarata o prevista in precedenti atti amministrativi, i proprietari sono tenuti a chiederne la Concessione al Comune, fatte salve eventuali deroghe o diverse disposizioni della legislazione nazionale e/o regionale.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.10 della Legge 28.1.1977 n.10 nei casi di cui al comma precedente che attengano ad edifici industriali artigianali ovvero a costruzioni turistiche, commerciali e direzionali, qualora la destinazione d'uso venga mutata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, mentre, ai sensi dell'art.5 della legge regionale 5.12.77 n.60 gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura corrispondente sia alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente, sia alla quota determinata col metodo della superficie virtuale come descritto all'art.4 della medesima legge regionale 60/77 ovvero riferita al complesso della superficie reale interessata dall'intervento, se cosi' richiesto dal Concessionario.

Negli altri casi (edifici residenziali, edifici per attivita' produttive, esistenti da piu' di dieci anni ecc...), il mutamento della destinazione d'uso comporta il versamento del contributo sul costo di costruzione determinato in adeguamento tra l'importo inerente la Concessione originaria e l'eventuale maggior somma dovuta per effetto della nuova destinazione, mentre per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione, resta confermato il metodo di conteggio soprariportato, come desunto dagli art.4 e 5 della legge regionale 60/77, con l'avvertenza che per gli edifici residenziali si trattera' di volumetria virtuale o reale anziche' di superficie.

## Art. 7 - Allineamenti stradali.

Salvo quanto prescritto dalle disposizioni del nuovo codice della strada ed in particolare del Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16.12.1992 N° 495 il distacco minimo dei fabbricati dal ciglio stradale delle direttrici stradali esterne ai centri abitati, e' indicato nella planimetria di azionamento con apposito segno grafico.

L'allineamento degli edifici e delle recinzioni sulle altre strade, sia pubbliche che private, e' fissato dal segno grafico indicante la delimitazione della strada sia essa esistente o di progetto dalla quale va conteggiato il distacco da osservare specificato all'art.28.

In caso di costruzione o ricostruzione o di notevole trasformazione di fabbricati, il Comune potrà imporre la rettifica degli allineamenti stradali stabiliti dal PRG senza ricorrere al Piano Particolareggiato.

La rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di PRG, aggiustamenti fino al limite massimo di ml.1,50.

L'Amministrazione può imporre l'arretramento dagli allineamenti del PRG soltanto per edifici o gruppo di edifici la cui fronte su strada abbia un'estensione uguale o maggiore di ml.15 e per una profondità massima di ml.3,5.

## Art. 8 - Decoro dell'ambiente urbano.

E' facoltà dell'Amministrazione di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione, a loro cura e spesa, di quelle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di particolari, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini, e di aree verdi ecc...) necessarie per mantenere aree e fabbricati nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano.

L'Amministrazione potrà, ingiungendo l'esecuzione delle opere secondo un progetto conforme alle disposizioni del P.R.G. e ai Regolamenti Comunali vigenti, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio, l'Amministrazione avrà la facoltà di procedere d'ufficio con rivalsa delle spese.

Il rilascio di Concessione edilizia per demolizioni e/o arretramenti è consentito se, a seguito dei suddetti interventi, non vengano a determinarsi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, condizioni non conformi al decoro dell'ambiente urbano anche per i fabbricati o le aree adiacenti. Il rilascio della Concessione edilizia è altresì consentito subordinatamente alla impegnativa del richiedente di provvedere, a sua cura e spesa, alla sistemazione dei fabbricati delle aree suddette, anche se di proprietà diversa, secondo un progetto approvato dall'Amministrazione.

L'Amministrazione può negare il rilascio di Concessione edilizia per tutte quelle opere che, pur nel rispetto delle disposizioni di PRG, non siano conformi al decoro dell'ambiente urbano.

## Art. 9 - Responsabilità nell'attività costruttiva edilizia

Per quanto riguarda le norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia, è richiamata la responsabilità comune del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, come espressamente specificato nell'art.31 della legge Urbanistica e nell'art.6 della legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni. Per quanto riguarda le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di sanzioni amministrative e penali, di autorizzazioni o concessioni in sanatoria vengono richiamate le disposizioni di cui al capo I' della citata legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazione.

Nelle costruzioni dovranno essere osservate oltre alle norme del Regolamento Edilizio tutte le vigenti norme in materia di sicurezza e pubblica incolumità ed in particolare quelle relative alla prevenzione incendi, alla progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura, delle strutture in c.a. ed in c.a.p. e delle strutture in acciaio, quelle relative all'installazione di impianti e alle utilizzazioni dei gas, quelle relative ai requisiti dimensionali per i locali pubblici, le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la prevenzione degli infortuni.

Per quanto riguarda gli scarichi è richiamata la responsabilità del titolare delle Concessioni o Autorizzazioni Edilizie ai sensi delle Leggi Regionali 19.9.1974 n°48, 27.05.1985 n°62 e della Legge 30.04.1976 n°319 e successive integrazioni.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### Art.10 - Modalità di attuazione.

Le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano attraverso strumenti esecutivi preventivi e/o direttamente mediante Concessione o Autorizzazione Edilizia. Gli strumenti esecutivi preventivi si applicano obbligatoriamente soltanto nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. con appositi simboli grafici. Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto edilizio e sono approvati secondo le disposizioni della Legge Regionale 12 marzo 1985 n.14. Nelle zone e/o sulle aree ove non siano previsti gli strumenti della pianificazione esecutiva, di cui al comma precedente, l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto mediante il semplice rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia da parte del Responsabile del Procedimento.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento esecutivo preventivo, successivamente alla sua approvazione si procede mediante la richiesta delle singole Concessioni Edilizie.

Gli strumenti di attuazione descritti nei successivi articoli devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate negli elaborati grafici e previste dalle presenti Norme.

## Art.11 - Intervento urbanistico preventivo.

L'intervento urbanistico preventivo può essere d'iniziativa pubblica e/o privata e si attua mediante i seguenti strumenti della Pianificazione particolareggiata esecutiva:

- a) Piani particolareggiati esecutivi (P.P.) ai sensi delle Leggi 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi delle Leggi 18.4.1962 n.167 e 22.10.1971 n.865, nonché quelli in esecuzione delle delibere del C.C. di cui all'art.51 della Legge 22.10.1971 n.865
- c) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 della legge 22.10.1971 n.865
- d) Piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o pubblica (P.L.) ai sensi della Legge 17 agosto 1942 e 1150 e agli articoli 12 e 13 della Legge Regionale 5dicembre 1977 n.60 e successive modificazioni ed integrazioni.
- e) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n.457 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero programmi integrati di intervento ai sensi dell'art.16 della Legge 17 febbraio 1992 N° 179.
- f) Programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11 della legge 4 dicembre 1993 N°493.

Il contenuto dei piani sopraindicati e' definito ai seguenti articoli oltre che dalle norme della legislazione vigente in materia.

L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sopraindicati avverrà secondo le procedure previste dalla L.R. 14/84.

L'estensione territoriale dei piani particolareggiati, dei piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica e dei piani di recupero eventualmente proposti ai sensi dell'art.30 della legge 5.8.78 n.457, nonché dei Programmi Integrati di Intervento e dei Programmi di Recupero urbano, v'errà determinata con la delibera del C.C. istitutiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi. Nella determinazione dell'estensione territoriale dovranno osservarsi i criteri specifici di legge per ogni tipo di strumento attuativo nonché criteri di funzionalità esecutiva per ogni ambito interessato.

L'estensione territoriale degli altri piani attuativi e' determinata, nelle tavole di azionamento del P.R.G. in base ad apposito simbolo grafico che ne definisce la delimitazione perimetrale. Tale perimetro, costituendo un'indicazione programmatica tesa a facilitare l'attuazione del P.R.G. potrà essere modificato esclusivamente su richiesta della proprietà interessata in presenza di particolari motivazioni, da documentare mediante dettagliata relazione, che rendano di fatto impraticabile l'attuazione del perimetro ipotizzato. Non saranno comunque ammesse modifiche che comportino una diminuzione delle proporzioni delle aree destinate a usi pubblici (urbanizzazioni primarie e secondarie) rispetto alle aree edificabili né alcuna variazione di destinazione e di indici edilizi. Le modifiche al perimetro delle aree soggette a piani attuativi, quando ammissibili, vengono deliberate dal Consiglio Comunale in sede di adozione dello strumento urbanistico e non costituiscono variante al P.R.G., in quanto non variano alcun fattore costitutivo del piano stesso.

Art.12 - Piani Particolareggiati esecutivi. (P.P.)

I Piani Particolareggiati esecutivi di cui all'art.11 e successivi della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, devono indicare:

- a) gli immobili e le aree destinate a servizi urbani e di quartiere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nonché ad ogni altra prescrizione del PRG;
- d) il progetto planivolumetrico dell'area interessata;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) la quota parte di oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra l'Amministrazione e gli altri operatori pubblici o privati interessati all'attuazione del P.P., per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria e gli oneri di cui al punto f).

Il Piano Particolareggiato esecutivo deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del P.P.

Art.13 - Piani per l'edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica

I piani di edilizia economica e popolare ed i piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica hanno valore di piano particolareggiato esecutivo e debbono pertanto contenere le stesse indicazioni di cui al precedente art.12, nelle rispetto delle finalita' e dei contenuti stabiliti rispettivamente dalla legge 18.4.1962 n.167 e successive modificazioni, e degli art.26 e 27 della legge 22.10.1971 n.865.

I piani per l'edilizia economica e popolare e per insediamenti produttivi sono elaborati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e possono essere applicati anche nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 05.08.1978 N° 457.

#### Art.14 - Piani di lottizzazione.

Al fine di consentire in modo organico lo sviluppo dei nuovi insediamenti, l'attuazione del PRG avviene mediante Piani di lottizzazione nelle zone e/o sulle aree specificatamente indicate dalle Tavole di Azzonamento e nei casi previsti dalle presenti Norme, e della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.

Il piano di lottizzazione consiste in elaborati grafici atti ad illustrare dettagliatamente le modalita' di attuazione del P.R.G. per il comparto edificatorio interessato, indicandone l'assetto planivolumetrico e definendo le scelte urbanistiche relative al sistema viario ed infrastrutturale in relazione alle esigenze del nuovo insediamento (sia esso residenziale, artigianale o commerciale ecc.) ma in modo organicamente connesso con il tessuto edilizio preesistente.

Dovranno essere rispettati i limiti quantitativi, le destinazioni d'uso e tutte le altre prescrizioni di zona di cui al titolo V delle presenti Norme, nonché' le disposizioni di legge concernenti i rapporti fra le superfici fondiarie previste e le aree a standards, fatta salva la possibilita' per l'Amministrazione Comunale di monetizzare la cessione delle aree a standards nei limiti di cui all'art.12 della L.R. n.60 del 5.12.77 e comunque con l'esclusione delle aree appositamente individuate dal P.R.G. all'interno dei singoli comparti edificatori come aree destinate a standards.

L'approvazione dei piani di lottizzazione e' subordinata alla stipulazione fra il Comune e le proprieta' interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione del Piano e l'assunzione dei relativi oneri.

L'approvazione di tali Piani, a termine di legge, determinera' il rilascio da parte del Comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto per le successive singole "concessioni edilizie", il rilascio delle quali e' subordinato alla verifica di conformita' del progetto edilizio al P.L. approvato.

E' fatto obbligo a chi ottiene l'autorizzazione alla lottizzazione in caso di vendita di un lotto o di una frazione immobiliare, di trasferire agli acquirenti gli impegni assunti nei confronti dell'Amministrazione con la convenzione sopracitata, esplicitandoli negli atti di trapasso.

Ai sensi dell'art.6 della L.R. 14/84 e della Deliberazione G.R n.3/38054 del 10.04.84 la documentazione necessaria a corredo dei Piani di lottizzazione deve essere costituita da:

- a) Estratto del P.R.G. comprendente le aree interessate e la relativa normativa di zona.
- b) Estratto del P.P.A. comprendente le aree interessate, qualora tale programma venga adottato dall'Amministrazione Comunale.
- c) Estratto catastale autentico con le indicazioni delle aree interessate dal P.L. e con l'elenco delle proprieta' e relativi titoli.
- d) Planimetria quotata dell'area d'intervento allo stato di fatto, almeno in scala 1:500, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, e di verifica della misurazione sul terreno, con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria e/o superficie utile edificabile in base alle norme di zona, nonché' delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
- e) Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda il frazionamento) o in aree di competenza dei singoli edifici, con le loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il

volume o la superficie utile edificabile, il rapporto di copertura Q, l'altezza massima H, ecc. La sommatoria dei volumi o delle superfici utili ed edificabili dovrà essere contenuta entro i rapporti di densità territoriale It o di utilizzazione territoriale Ut, prescritti per la zona.

L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati. La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al successivo titolo III.

- f) La rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definirne la consistenza e le caratteristiche;
- g) La relazione tecnica generale illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano di lottizzazione.
- h) Schema di convenzione di cui al successivo art.16 contenente l'impegnativa con la quale i lottizzanti dichiarino di eseguire direttamente o di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute negli articoli seguenti.
- i) Preliminare di accordo intervenuto con l'ENEL o altra impresa fornitrice di energia elettrica ai sensi di quanto disposto in merito nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 13/1/1970 n.227, ovvero dichiarazione sostitutiva del progettista e delle ditte lottizzanti circa l'impegno ad osservare ogni prescrizione in merito disposta dai suddetti enti.
- l) Relazione tecnica ai fini di quanto previsto dagli articoli 12 e 13 della Legge Regionale n.48 del 19/8/1974 e dell'art.36 della Legge Regionale n.62 del 27/5/1985 in materia di scarichi degli insediamenti civili e produttivi.
- m) Relazione geologica per gli ambiti ricadenti in classe 2 e 3 nella "carta della fattibilità geologica delle azioni di piano e classi di fattibilità del nuovo PRG" dello studio geologico allegato al PRG.

L'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere anche per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto delle costruzioni nella zona di lottizzazione.

Qualora non sia espressamente escluso dal piano attuativo, e' possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Ai sensi del penultimo comma dell'art.28 della Legge 17/8/1942 n.1150 in caso di inerzia dei proprietari interessati, accertata nei modi di legge, l'Amministrazione Comunale può promuovere la compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate, con invito a dichiarare entro congruo

termine se intendono attuarlo rimborsando al Comune le spese sino ad allora sostenute. Ove i proprietari non siano consenzienti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di variare il progetto in conformità con le eventuali richieste degli interessati o di procedere mediante espropriazione all'attuazione diretta dal piano.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo accettato di presentare un progetto di lottizzazione, non lo abbiano presentato in modo completo nel termine assegnato, o lo abbiano presentato con previsioni difformi rispetto alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Art.15 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.  
Programmi integrati di intervento.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree da conservare, risanare o ricostruire o da destinare ad utilizzazioni diverse da quelle preesistenti od originarie.

I Piani di recupero sono attuati:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi e i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi.
- b) dal Comune direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:
  - 1 - per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
  - 2 - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
  - 3 - per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti dal contributo.

Ai sensi dell'art.6 L.R. 14/84 e della deliberazione della G.R. n.3/38054 del 10.04/84 la documentazione necessaria a corredo dei Piani di Recupero deve essere costituita da:

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
2. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
3. Estratto catastale con le indicazioni degli immobili e con l'elenco delle proprietà;
4. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
5. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;

6. Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché' gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
7. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
8. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
9. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui al successivo articolo 16.

Per i programmi integrati di intervento si intendono qui richiamate le norme dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992 N° 179 che definiscono in particolare il programma integrato come caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalle integrazioni di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

I programmi integrati di intervento saranno costituiti di massima dalla seguente documentazione:

- a) Titolo di proprietà o promessa di vendita registrata delle aree e/o edifici interessati dagli interventi;
- b) Estratto degli strumenti urbanistici in vigore relativi agli interventi previsti dal programma;
- c) Schema planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 e il progetto di massima in scala non inferiore a 1:200;
- d) Progettazione edilizia in scala 1:100 nel caso di interventi su aree assoggettate a vincolo ambientale o vincolo idrogeologico, nonché nel caso in cui l'approvazione del programma costituisca variante automatica rispetto alle previsioni urbanistiche e regolamentari;
- e) Relazione descrittiva dello stato degli immobili da recuperare, che segnali anche l'esistenza dei vincoli monumentali o ambientali e presenze di occupanti;
- f) Piano finanziario, con l'indicazione di eventuali finanziamenti regionali e con la ripartizione fra singoli soggetti attuatori;
- g) Relazione tecnica con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di quelle progettate;
- h) Estratti di mappe catastali o i certificati censuari;
- i) Stima quantitativa dei nuclei familiari interessati dal programma integrato di recupero edilizio, nonché l'indicazione delle modalità di alloggiamento temporaneo degli stessi e della loro definitiva sistemazione;
- l) Stima del numero degli alloggi di temporaneo trasferimento e di rotazione per consentire lo spostamento degli attuali occupanti;
- m) Convenzione tra soggetti attuatori e l'amministrazione comunale competente;
- n) Pareri previsti, qualora gli interventi del programma integrato interessino immobili o aree sottoposti a vincoli ai sensi della legge 1089/1939, concernente "Tutela delle

- cose di interesse artistico o storico", o siano ricompresi in parchi statali o regionali o in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione;
- o) Ogni altro elemento che serve a determinare le priorità per la concessione dei finanziamenti di cui all'articolo 6 della Legge n. 23/1990;
  - p) Dichiarazione irrevocabile di assenso dei proprietari relativi a tutti i contenuti del programma e alla esecuzione degli interventi previsti nello stesso, qualora gli immobili non siano di proprietà comunale.

## Art. 16 - Programmi di recupero urbano.

I programmi di recupero urbano, ai sensi dell'art. 11 della legge 4 Dicembre 1993 N° 493, sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposte al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il Comune definisce le priorità di detti programmi sulla base dei criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.1990 n°142.

## Art.17 - Convenzioni nei Piani Attuativi.

Ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art.36 della Legge Regionale 5.12.1977 n.60, il rilascio dell'autorizzazione ai Piani attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una Convenzione che preveda:

- 1) l'esecuzione a spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) le modalità ed i tempi per l'esecuzione a spese della proprietà della rispettiva quota parte delle opere per l'urbanizzazione secondaria o per allacciare la zona ai pubblici servizi previsti dal P.R.G. o comunque indispensabili a norma del precedente articolo 5;
- 4) i termini di ultimazione e le successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi dalla convenzione, in misura non inferiore al 60% del costo preventivato delle opere da eseguirsi;
- 6) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla loro definitiva cessione all'Amministrazione Comunale;
- 7) l'assunzione dell'obbligo da parte del lottizzante di non mutare le destinazioni degli edifici senza concessione rilasciata dal Comune.

Alla convenzione dovranno inoltre essere allegati:

- a) l'intero Piano attuativo come descritto agli articoli precedenti;
- b) nel caso che il Piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni del P.R.G. ed ai propri programmi di attuazione. La quota parte di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici previsti dal Piano di lottizzazione.

In caso di monetizzazione delle aree a standards come indicato al precedente articolo 14, la convenzione specificherà le forme ed i tempi per il versamento al Comune delle relative somme. La convenzione deve essere registrata e trascritta a cura e spese delle proprietà richiedenti.

Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante agli obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale, questa, previa diffida all'interessato, avra' facolta' di eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 15% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno prelevate dal deposito cauzionale costituito a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione.

Lo svincolo della cauzione sara' applicato su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'60% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e a spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Le opere di collaudo devono essere effettuate entro 3 mesi dal compimento delle opere.

## Art.18 - Intervento edilizio diretto.

Nelle zone e/o sulle aree ove non siano previsti gli strumenti della pianificazione particolareggiata esecutiva di cui all'art.11 delle presenti Norme, l'attuazione del PRG avviene per intervento edilizio diretto mediante il semplice rilascio della Concessione Edilizia in conformità alle prescrizioni delle Tavole di azionamento alle disposizioni delle presenti Norme, nonché dei Regolamenti comunali e delle Leggi Vigenti.

Il rilascio della Concessione edilizia per l'intervento edilizio diretto è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nella zona e a servizio dell'area interessata, ed inoltre per le opere soggette, alla corresponsione del contributo di cui all'art.3 della Legge 28.1.1977 n.10.

Ove al servizio dell'area interessata all'intervento edilizio diretto le opere di urbanizzazione primaria non esistano o siano incomplete, ai sensi del quinto comma dell'art.31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150, il Sindaco, applicando la procedura prevista dall'art.8 della Legge Regionale 5.12.1977 n.60, può rilasciare la Concessione Edilizia in subordine alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto, che lo impegni alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere stesse, entro e non oltre i termini fissati per il completamento delle costruzioni oggetto della Concessione e in osservanza delle eventuali prescrizioni particolari dell'Amministrazione.

## Art.19 - Obbligo di richiedere la Concessione edilizia.

Ai sensi dell'art.1 della Legge 28.1.1977 n.10, l'esecuzione delle opere di cui all'art.2 delle presenti norme, anche quando siano in attuazione di strumenti della Pianificazione particolareggiata esecutiva di cui all'art.11, è subordinata alla richiesta e al rilascio di Concessione edilizia con le modalità, la procedura e gli effetti stabiliti dal Regolamento edilizio in conformità agli artt.31 e 32 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 nonché all'art.4 della già citata Legge 28.1.1977 n.10 e dell'art.7 della Legge Regionale 5.12.1977 n.60.

La Concessione Edilizia è sostituita da un'autorizzazione comunale ovvero da una procedura amministrativa semplificata nei casi di manutenzione straordinaria, nei casi indicati dall'art.7 della Legge del 25.3.1982 n.94, ovvero negli altri casi indicati dalle prevalenti normative regionali e/o nazionali purchè non in contrasto con il presunto strumento urbanistico e secondo le limitazioni e le modalità indicate nelle normative medesime.

L'istanza per l'autorizzazione comunale si intende accolta qualora il Responsabile del procedimento non si pronunci nel termine di 60 gg. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, ed assumendosi comunque la responsabilità della loro conformità con norme di legge, di regolamenti edilizi o di strumenti urbanistici vigenti nonché con gli eventuali vincoli a tutela dei beni ambientali ed architettonici.

La Concessione edilizia può essere ottenuta solo per opere conformi alle prescrizioni e alle previsioni delle tavole di azionamento del PRG, alle disposizioni delle presenti Norme, di quelle del Regolamento edilizio e degli altri Regolamenti comunali nonché ad ogni altra Legge vigente in materia urbanistico edilizia.

Nelle zone ove sia previsto l'intervento urbanistico preventivo devono essere inoltre rispettate le Norme particolari e le prescrizioni degli strumenti della Pianificazione particolareggiata esecutiva approvati e le Convenzioni ad essi relative.

Come specificato al successivo art.24, la Concessione edilizia comporta la corresponsione del contributo di cui all'art.3 della Legge 28.1.1977 n.10 determinato, per le opere in progetto, secondo le modalità previste dalle Delibere Comunali e Regionali inerenti in conformità alle Leggi vigenti in materia.

Il contributo di cui al comma precedente non è dovuto nei casi espressamente previsti dal Regolamento edilizio in osservanza dell'art.9 della Legge 28.1.1977 n.10.

La Concessione è attribuita dal Responsabile del procedimento ai proprietari, o a coloro i quali dimostrino di essere in possesso del diritto di uso e/o di superficie, degli immobili interessati alle opere in progetto, fatte salve le disposizioni vigenti per le opere eseguite dalle Amministrazioni statali.

Il suo rilascio è subordinato alla preventiva verifica di quanto disposto dal secondo comma, dall'esecutività degli strumenti della Pianificazione urbanistica particolareggiata nelle zone ove siano previsti dal PRG, all'assolvimento degli obblighi finanziari previsti dal terzo comma e di ogni altro obbligo previsto dal Regolamento edilizio.

L'inizio e il termine dei lavori per l'esecuzione delle opere oggetto della Concessione sono previsti nel relativo provvedimento secondo quanto disposto dal Regolamento edilizio in conformità al quarto comma dell'art.4 della Legge 28.1.1977 n.10.

La Concessione può essere annullata d'ufficio per violazioni sostanziali di quanto prescritto dalle Leggi vigenti, dal PRG e dal Regolamento edilizio.

La Concessione è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla Legge 28.1.1977 n.10 e, quando l'esecuzione delle opere divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute (frane, ritrovamenti di reperti archeologici, ecc.).

Nei casi di edilizia residenziale di cui all'art.33 delle presenti norme, il concessionario può stipulare una convenzione ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 28.1.77, n.10, al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione; inoltre, limitatamente però agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, il concessionario può stipulare una Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.9 lettera b della suddetta legge n.10 al fine di ridurre anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Il procedimento amministrativo per il rilascio delle Concessioni Edilizie è regolato dall'art.4 della legge 04.12.1993 n.493 come modificato dal comma 60 dell'art.2 della legge 23.12.1996 n.662.

## TITOLO III

### URBANIZZAZIONI

#### Art.20 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di aree ed opere necessarie a rendere edificabile un'area ai sensi dell'art.31 della Legge urbanistica 17.8.1942 n.1150 e sue modificazioni.

Ai sensi dell'art.4 della Legge 29.9.1964 n.847 e in base alle Circolari Ministeriali LL.PP. 28.10.1967 n.3210, 13.1.1970 n.227, 31.3.1972 n.2015, l'insieme di cui al comma precedente si considera costituito da:

- a) Le strade urbane secondarie e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiede, aree di sosta e parcheggio ecc.)
- b) Le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti ecc.).
- c) Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie.
- d) La rete di energia elettrica e gli impianti di illuminazione pubblica.
- e) Le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali e i relativi spazi.
- f) I parcheggi e i relativi spazi di manovra a stretto servizio dell'insediamento.
- g) La rete telefonica e del gas e le relative opere accessorie.

## Art.21 - Spazi di parcheggio relativi all'urbanizzazione primaria.

Gli spazi di sosta e parcheggio di cui al punto f del secondo comma del precedente art.19 delle presenti Norme vanno considerati integrativi di quelli richiesti ai sensi dell'art.41 sexies della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e sue successive modificazioni nella misura minima di 1mq/10 mc al lordo dello spazio di accesso e manovra.

I suddetti spazi di sosta e parcheggio, in quanto relativi all' urbanizzazione primaria, sono altresì da considerarsi aggiuntivi a quelli previsti dalle Tavole di azionamento del PRG ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15.04.1975 n°51.

Tali spazi di sosta e parcheggio devono essere obbligatoriamente previsti dai Piani di lottizzazione e dagli altri strumenti di intervento urbanistico preventivo di cui all'art.10 delle presenti norme e non potranno essere suscettibili di monetizzazione salvo il caso di piani particolareggiati o di piano recupero in zona omogenea A, in cui sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno del comparto di attuazione. Le relative aree ed opere dovranno essere cedute al Comune ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150.

La quantità di area da destinare agli spazi di sosta e parcheggio relativi all'urbanizzazione primaria è determinata dai rapporti seguenti:

- |  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| - insediamenti residenziali:           | \ | minimo mq. 3/abitante teorico |
| - insediamenti produttivi:             |   | minimo mq. 3/100 mq di SIp    |
| - insediamenti terziari e direzionali: |   | minimo mq. 3/100 mq di SIp    |
| - insediamenti sportivi e ricettivi:   |   | minimo mq. 3/ 50 mq di SIp    |
| - insediamenti commerciali:            |   | minimo mq. 3/ 10 mq di SIp    |

Tali spazi di sosta e parcheggio possono essere previsti, sia su aree accorpate, sia in fregio alla carreggiata stradale purché all'interno del perimetro degli strumenti attuativi richiamati al terzo comma del presente articolo ed essere sempre di libero accesso pubblico.

Sono obbligatoriamente soggetti a quanto disposto dal presente articolo, esclusivamente gli interventi edilizi che interessano lotti o comparti edificatori superiori a mq. 3.000.

Art.22 - Verde attrezzato relativo all'urbanizzazione primaria.

Le aree a verde attrezzato di cui al punto e) del secondo comma del precedente art.19 sono da considerarsi aggiuntive a quelle previste dalle Tavole di azionamento del PRG ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale 15.4.1975, in quanto relative all'urbanizzazione primaria.

Tali aree possono essere previste dai Piani Attuativi e dagli altri strumenti di intervento urbanistico preventivo di cui all'art.10 delle presenti Norme ed esse dovranno essere cedute al Comune complete delle opere ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150.

La quantità delle aree a verde attrezzato relative all'urbanizzazione primaria è determinata dai rapporti seguenti:

- |                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| - insediamenti residenziali:       | minimo mq.1,5/abitante teorico |
| - insediamenti produttivi:         | minimo mq.1,5/100 mq SIp       |
| - insediamenti terziari in genere: | minimo mq.3/100 mq SIp         |

Tali aree a verde attrezzato possono essere previste sia concentrate sia diffuse purché all'interno del perimetro degli strumenti attuativi richiamati al II° comma del presente articolo e debbono sempre essere di libero accesso pubblico.

Su tali aree dovrà essere prevista una piantumazione secondo un progetto di massima da concordare con l'Amministrazione.

Sono obbligatoriamente soggetti a quanto disposto dal presente articolo, esclusivamente gli interventi edilizi che interessano comparti edilizi superiori a mq. 10.000.

Art.23 - Urbanizzazione secondaria ed opere per allacciare le zone ai pubblici servizi.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di aree ed opere atte a dotare la zona delle fondamentali infrastrutture urbane ed a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformita' con le previsioni del P.R.G.

In riferimento agli artt. 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2.4.1968, all'art.44 della Legge 22.10.1971 n.865, integrativo dell'art.4 della Legge 29.9.1964 n.847, e in base alle indicazioni della Circolare Ministeriale LL.PP. del 28.10.1967 n.3210, l'insieme di cui al comma precedente si considera costituito dalle seguenti attrezzature di servizio:

- a) Gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne e dell'obbligo).
- b) Gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali, amministrative e religiose.
- c) I parchi o giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago.
- d) Parcheggi pubblici cittadini.

Le attrezzature di servizio agli insediamenti di cui al comma precedente sono previste dal PRG mediante individuazione puntuale sulle Tavole di azionamento delle aree necessarie alla loro realizzazione, nel rispetto dei minimi stabiliti dall'art.22 della Legge Regionale 15.4.1975 n.51.

Art.24 - Infrastrutture generali ed opere necessarie ad allacciare le zone urbane ai pubblici servizi.

Per opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi s'intendono:

- a) Le attrezzature e le relative aree di servizio ed opere d'arte di collegamento con la rete della grande viabilità e delle strade principali previste dalle tavole di P.R.G.;
- b) Le condotte fognanti, gli impianti di depurazione, le condotte di adduzione idrica e del gas, nonché le linee telefoniche ed elettriche di collegamento con le reti principali dei servizi tecnologici.

## Art.25 - Corrispettivo delle concessioni.

Ogni attivita' comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale soggetta a concessione comporta ai sensi della legge n.10 del 28.1.77 la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, e, nei casi di costruzioni e impianti destinati ad attivita' industriali o artigianali di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, gassosi e liquidi.

A scomputo totale e parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono richiedere nell'istanza di concessione di essere autorizzati a realizzare direttamente una o piu' opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta conveniente per l'interesse pubblico, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, invita i richiedenti a presentare il relativo progetto esecutivo accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia o Prezziario Regionale Opere Pubbliche pubblicato sul B.U.R. della Regione Lombardia e dall'offerta di congrue garanzie finanziarie, secondo le modalita' previste dall'art.13 della Legge 14 gennaio 1978, n.1, ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi.

Il Responsabile del procedimento puo' autorizzare l'esecuzione di tutte e di alcune delle opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie.

Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per le urbanizzazioni primaria e secondaria dalla relativa Delibera Consiliare, dovra' essere corrisposta la differenza.

Il rilascio delle concessioni previste dalla Legge 28 gennaio 1977, n.10 e' subordinato alla sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

Il rilascio delle concessioni, relative all'attuazione di Piani Attuativi deve prevedere con le modalita' e i tempi previsti nella Convenzione, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita o in base agli accordi di convenzione la monetizzazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima stabilita dalle norme vigenti in materia.

La concessione e' gratuita nel caso di interventi edilizi da realizzarsi ai sensi degli art. 2 e 3 della L.R. 93/80 in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza degli imprenditori agricoli singoli o associati, iscritti all'Albo di cui alla Legge regionale 13.4.1974 n.8 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive agricole.

In questi casi, comunque, la concessione e' subordinata all'impegno da parte del richiedente a provvedere a proprie spese alla fornitura dell'acqua potabile o all'allacciamento alla rete dell'acquedotto, nonché alla costruzione di opere di fognatura e depurazione secondo la normativa della Legge n.319 del 10.5.1979 e della Legge

Regionale n.48 del 19.8.1974, ovvero di provvedere all'allacciamento alle linee elettriche.

## TITOLO IV

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, CATEGORIE D'INTERVENTO

Art.26 - Descrizioni e definizioni generali.

Gli indici di edificabilità considerati nel successivo titolo V delle presenti Norme si riferiscono alle seguenti definizioni:

1) St = Superficie territoriale

E' la superficie reale delle aree e/o zone d'intervento a destinazione d'uso omogenea misurate al lordo di tutte le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, (comprese quelle destinate alla viabilità urbana esistente e di progetto) specificamente individuate nelle tavole del PRG, come interne agli ambiti di intervento da eseguirsi mediante pianificazione attuativa.

2) Sf = Superficie fondiaria

E' la superficie reale dell'area edificabile misurata sui mappali catastali al netto degli spazi di uso pubblico relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e previsti.

L'estensione e la localizzazione delle aree edificabili e' definita da appositi simboli grafici "a retino" nelle tavole di azionamento.

Nei casi di aree o zone di intervento subordinate ad intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria viene definita in sede di piano attuativo.

3) Sc = Superficie coperta

E' la superficie reale della proiezione orizzontale di tutte le strutture edificate fuori terra; non sono comunque computate come superficie coperta gli aggetti dell' edificio profondi non più di ml.1,50 le sistemazioni e le attrezzature delle aree libere purché non costituiscano volumi cavi. All'esterno della proiezione orizzontale di tutte le strutture edificate fuori terra, sono ammesse e non sono computate come superficie coperta le costruzioni nel sottosuolo quando non occupano più del 50% della superficie scoperta del lotto, hanno copertura con estradosso a quota non superiore a ml.1.00 misurata dalla quota del marciapiede sono ricoperte almeno per una superficie pari al 50% con uno strato di terreno coltivabile di spessore non inferiore a ml.0,30.

4) Sa = Superficie utile abitabile.

E' la somma delle superfici chiuse destinate all'abitazione, come locali di soggiorno, camere da letto, cucine, bagni, disimpegno, ripostigli ecc.

E' misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre dei collettori fissi verticali come scale, vano ascensore, nonché di logge e balconi.

5) Sn = Superficie non abitabile

E' la somma delle superfici costruite destinate ad attivita' accessorie all'abitazione. Comprende gli androni d'ingresso, i porticati, le logge ed i balconi e tutti gli ambienti coperti e chiusi di servizio all'abitazione; i locali destinati ad attivita' culturali, ricreative e collettive compresi in edifici plurifamigliari; i locali destinati al ricovero degli automezzi a cantina e sgombero, ad attivita' manuali legati alla vita familiare come lavanderia, stenditoio, manutenzione e riparazione di oggetti nonché i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici come locale caldaia, locale macchine ascensore ecc..

E' misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre e dei collettori fissi verticali (scale, vano ascensore)

6) Sl = Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici chiuse destinate ad attivita' produttive, commerciali e direzionali.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che gli spazi chiusi per i depositi di merci ed attrezzi nonché i locali per gli impianti tecnici. E' misurata al lordo delle murature perimetrali e dei collettori verticali (scale, vano ascensore) ed al netto delle parti coperte ma non chiuse o riscaldabili.

7) H = Altezza degli edifici

Definisce l'altezza media degli edifici dal livello del suolo. E' misurata sia in termini metrici (Hm) che parametrici (Hp).

La verifica in termini metrici si effettua misurando l'altezza intercorrente tra la quota marciapiede (+0,20 dalla quota strade) e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura non piana si calcola la quota media ponderale. Nel caso che l'edificio prospetti su due o più strade di uso pubblico, comprese le strade vicinali, vale come riferimento la quota media ponderale.

La verifica in termini parametrici si effettua calcolando il numero dei piani abitabili e non abitabili ammessi fuori terra, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto al livello del terreno.

E' sempre ammessa la costruzione di una quota non eccedente il 20% della volumetria dell'ultimo piano, oltre le altezze consentite dagli indici di zona.

8) V = Volume edifici

E' definito dal prodotto delle superfici utili abitabili (Sa) per l'effettiva altezza netta dal pavimento all'intradosso del solaio superiore e comunque per una costante minima di ml.3,00.

Concorre inoltre alla formazione del volume edificabile la superficie non abitabile (Sn) qualora ecceda il 50% della superficie abitabile (Sa) oltre a mq.18 per alloggio, destinati a ricovero autovetture, comunque non computabili ed intendendosi tuttavia esclusa la superficie non abitabile relativa ad ambienti

completamente interrati e quella dei balconi in aggetto rispetto al perimetro dell'edificio (Pe).

Nel caso di seminterrati il conteggio del volume va effettuato computando esclusivamente l'altezza fuori terra rispetto alla quota media, marciapiede (+20 dalla quota media delle strade circostanti).

Non concorrono alla formazione del volume i fabbricati (esistenti o di nuova costruzione) delle cabine secondarie per l'erogazione dell'energia elettrica.

Il calcolo del volume come sopra indicato, viene effettuato applicando la definizione di superficie utile (Sa), di superficie non abitabile (Sn) e di altezza (Hm) anche nel caso di superfici non destinate alla residenza, semprechè ammesse dalla normativa di zona.

9) Pe = Perimetro degli edifici

Definisce il perimetro delle strutture edificate fuori terra al fine della verifica delle distanze ammissibili dal ciglio stradale e dai confini di proprietà'.

E' definito da qualunque struttura edificata verticale comprese pilastri, lesene, lame ecc. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte ecc.) non vengono calcolate ai fini di cui sopra qualora non eccedano la misura di ml.1,50.

10) CS = Ciglio stradale (in zone urbane)

E' definito dalla linea che separa la sede stradale dall'area edificabile.

La sede stradale comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

11) Pf = Parete finestrata

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aereoilluminazione di locali.

12) P = Parcheggio

E' la quantità di superficie costruita o libera destinata al parcheggio di autovetture di pertinenza dell'edificio. Può essere realizzata sia all' interno che all' esterno della recinzione

Art.27 - Indici urbanistici.

I seguenti indici di edificabilità servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica delle varie zone in cui è suddiviso il PRG:

It - Indice di fabbricabilità territoriale:

definisce il volume (V) massimo realizzabile su un mq. di superficie territoriale (St)

If - Indice di fabbricabilità fondiaria:

definisce il volume (V) massimo realizzabile su un mq. di superficie fondiaria (Sf)

Ut - Indice di utilizzazione territoriale:

definisce la superficie lorda di pavimento (Sl) massima realizzabile su un mq. di superficie territoriale (St).

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:

definisce la superficie lorda di pavimento (Sl) massima realizzabile su un mq. di superficie fondiaria (Sf).

Qc - Superficie copribile:

definisce la massima superficie coperta (Sc) ammissibile per un mq. di superficie fondiaria (Sf).

Dc - Distanza dai confini di proprietà:

definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà.

Ds - Distanza dal ciglio stradale:

definisce la distanza minima ammessa tra il perimetro dell'edificio (Pe) e il ciglio stradale (Cs).

Df - Distanza da edifici esistenti:

definisce la distanza minima ammissibile tra edifici di nuova costruzione e pareti finestrate (Pf) di edifici esistenti.

Hm - Altezza metrica degli edifici:

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.

Hp - Altezza parametrica degli edifici: (n.piani)

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici. (n.piani)

P - Superficie destinata a parcheggi di pertinenza:

definisce la quantità minima di superficie da destinare a parcheggi di pertinenza per ogni mc. di volume (V) o per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.

## Art.28 - Distanze minime.

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano in proiezione orizzontale a partire dal perimetro degli edifici come definito al precedente art.25, fino al ciglio stradale (inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti) oppure fino ai confini di proprietà o fino al perimetro di un altro edificio.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo solamente in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultano da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti e limitatamente ai fabbricati interni all'intervento, o nel caso di sopralzi di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., in via transitoria per un periodo di 5 anni dalla data di entrata in vigore del P.R.G.

### 1) Distanze minime tra fabbricati.

Per i nuovi edifici in tutte le zone residenziali industriali ed artigianali e' prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parte di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo assoluto di ml.10.00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per i fabbricati accessori di altezza inferiore a ml.2,60 misurata all'estradosso, la distanza da altri fabbricati insistenti su lotti di proprietà diverse può essere ridotta fino a ml.3,00, salvo il rispetto delle distanze minime prescritte dai confini.

Nelle zone agricole le norme sopraindicate per le distanze tra pareti finestrate valgono solo nel caso di edifici con destinazione residenziale e non per le attrezzature produttive agricole.

### 2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità anche a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti (fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale (da ciglio a ciglio) maggiorata di:

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

Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone residenziali esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione o di sopralzi ed ampliamenti, la distanza dal ciglio della strada potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti.

Nelle zone agricole la distanza minima degli edifici dalle strade dovrà essere di ml.5.00 salvo maggiori prescrizioni nel caso di strade statali, provinciali e comunali.

### 3) Distanze minime dei fabbricati dai confini

Nelle zone residenziali esistenti e di completamento in caso di sopraelevazione

degli edifici esistenti, e' ammessa una distanza minima uguale a quella esistente purché l'edificio non fronteggi pareti finestrate, nel qual caso la distanza minima dovrà essere di ml.6,00.

Nel caso tuttavia di innalzamento della linea di gronda al fine esclusivo di consentire altezze interpiano abitabili, e' ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Per i nuovi edifici e per gli ampliamenti in tutte le zone residenziali, artigianali ed industriali esistenti, di completamento e di espansione la distanza fra i fabbricati ed i limiti di proprietà e di zona pubblica non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m.5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml.0,00, se preesiste parete in confine, o se e' intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, mediante apposita scrittura privata o convenzione.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi solamente in caso d'intervento urbanistico preventivo quando le stesse siano relative ai confini interni all'intervento e quando risultino da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti.

In deroga alla norma, all'interno di una stessa zona omogenea, l'Amministrazione ha facoltà di consentire una distanza dal confine di proprietà inferiore alla minima consentita, comunque mai minore a ml.3,00, quando alla richiesta di Concessione Edilizia è allegato un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto, che impegni il proprietario del lotto, confinante al rispetto della distanza dai frontespizi finestrati o chiusi, nonché degli altri parametri di zona anche per gli ulteriori vincoli all'edificazione, conseguenti all'applicazione della deroga.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza misurata dal suo piano cortile al colmo del tetto non supera i m.2,60 è sempre ammessa la costruzione a confine, purché la nuova costruzione non fronteggi edifici residenziali principali posti a distanze inferiori di ml.3,00.

Nelle zone agricole valgono le norme indicate per le zone residenziali; nel caso di ampliamento e sopraelevazione di edifici per attrezzature agricole la distanza dai confini, può essere ridotta a mt.0,00 previo accordo con il confinante mediante apposita scrittura privata o convenzione.

In caso di nuova costruzione di attrezzature agricole la distanza minima dai confini di zona e' di mt.10,00 salvo diverse prescrizioni determinate da motivi di ordine igienico e sanitario.

Art.29 - Parcheggi privati.

Ai sensi dell'art.4 sexies della Legge urbanistica 17.8.1942 n.1150 a servizio delle costruzioni e all'interno dell'area di pertinenza, deve essere prevista una superficie destinata ai parcheggi privati non inferiore a:

- mq. 1 ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini della determinazione della superficie di cui al comma precedente possono essere considerate le aree scoperte, non destinate al verde e alle piantumazioni, utilizzabili per lo stazionamento, l'accesso e la manovra e/o le superfici al lordo delle murature, dei box ricavati all'interno del volume della costruzione principale o in costruzioni accessorie.

#### Art.30 - Saturazione delle aree.

La costruzione delle massime volumetrie, o superfici utili, consentite su una determinata area dagli indici di edificabilità e di utilizzazione, esclude ogni successiva richiesta di altre Concessioni edilizie sull'area stessa tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni del PRG vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso.

## Art.31 - Definizione delle categorie d'intervento edilizio.

Considerando l'articolazione che assume l'intervento edilizio in rapporto alle diverse zone di previsione del PRG, delle diverse modalità d'attuazione e, in particolare, agli obiettivi di recupero del Centro Storico e più in generale del patrimonio edilizio esistente, vengono definite le seguenti categorie d'intervento.

### 1) - Interventi di nuova costruzione.

Per nuova costruzione s'intendono gli edifici e le strutture edilizie da realizzare in aree libere al momento della richiesta di Concessione Edilizia, o occupate da strutture precarie, rustici in disuso, ruderi o comunque da strutture precarie di nessuna rilevanza storica e ambientale.

Sono da considerare alla stregua degli interventi di nuova costruzione le opere di ricostruzione di un immobile precedentemente demolito e gli ampliamenti edilizi di unità esistenti.

Sono altresì da considerare come interventi di nuova costruzione la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria: la posa di involucri insistenti sul suolo con ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni ancorati al terreno.

Ad eccezione delle opere costituenti pertinenze di costruzioni residenziali esistenti di cui al successivo articolo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Concessione Edilizia.

### 2) - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 consolidamento, il ripristino e 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).

L'intervento di restauro in particolare riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti e tende al ripristino dei valori architettonici originali dell'edificio nell'obiettivo di una conservazione integrale delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche. E' consentito l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari se compatibili con la conservazione delle caratteristiche sopracitate.

L'intervento di risanamento conservativo, tende al recupero degli organismi edilizi nel rispetto degli elementi essenziali della tipologia e della struttura dei fabbricati senza pertanto alterarne l'apparato distributivo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, salvo i casi in cui sono ammesse dalla normativa nazionale e/o regionale procedure amministrative semplificate sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Per le altre destinazioni d'uso o in presenza di un mutamento della destinazione

d'uso, sempreché' consentito dalle norme di zona, gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Concessione Edilizia.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

Nei casi in cui l'intervento edilizio riguardi edifici vincolati ai fini della tutela di interesse artistico e storico, della protezione delle bellezze naturali o della tutela idrogeologica e boschiva il richiedente la concessione o l'autorizzazione edilizia deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta delle autorità competenti.

3) - Interventi di ristrutturazione.

Consistono in lavori di trasformazione dell'organismo edilizio, 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (legge 457/73 art.31). È quindi consentito, nel rispetto delle prescrizioni di zona, il mutamento delle destinazioni d'uso e non sono posti limiti all'intervento all'interno dell'involucro edilizio.

Il cambio di destinazione d'uso, l'aumento della superficie utile, la demolizione con ricostruzione anche parziale, comportano l'onerosità della Concessione Edilizia.

4) - Interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione di singoli edifici)

Per sostituzione si intende la demolizione e la nuova costruzione di un edificio. Quando l'intervento di sostituzione è attuato nel centro storico, la nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante risultando possibile comunque un incremento volumetrico per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico nella misura massima del 10% della volumetria esistente.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni, del P.R.G., nonché delle disposizioni delle presenti Norme, del Regolamento edilizio e di ogni altra Legge nazionale e regionale vigente in materia, di costruzioni edilizie.

5) - Interventi di demolizione.

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione o di sostituzione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione.

6) - Interventi di adeguamento igienico.

Per adeguamento igienico e tecnologico si intende quel complesso di opere e di lavori edilizi volti ad assicurare alle singole unita' edilizie un normale livello di attrezzature e servizi igienico-sanitari e tecnologici, anche in ordine a specifiche norme, regolamenti e standards vigenti, senza alterazione della destinazione d'uso degli edifici, delle loro caratteristiche funzionali e tipologiche nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio.

L'intervento di adeguamento igienico, che non sia limitato a semplici opere interne, come descritto al successivo articolo, e' soggetto a Concessione Edilizia.

7) - Intervento di ampliamento

Per ampliamento s'intende l'intervento edilizio su aree occupate da costruzioni esistenti, che non siano strutture precarie, rustici in disuso e ruderi, volto a realizzare un aumento della volumetria o della superficie utile esistente.

Gli ampliamenti sono subordinati a Concessione Edilizia e sono consentiti in base alle prescrizioni di zona del P.R.G. oltre alle altre disposizioni vigenti in materia edilizia.

8) - Interventi di variazione della destinazione d'uso.

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi che introducono, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, utilizzazioni diverse da quelle preesistenti nelle unita' edilizie o nelle singole unita' immobiliari.

La domanda di concessione a titolo oneroso per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unita' immobiliari sia la compatibilita' del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione a titolo oneroso per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, e' soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal regolamento edilizio, per i diversi tipi di intervento.

## Art.32 - Altre categorie d'intervento edilizio.

Oltre agli interventi edilizi descritti precedentemente all'art.30 delle presenti Norme vengono definite le seguenti categorie relative ad opere edilizie minori.

### 1) - Interventi di manutenzione ordinaria.

Per manutenzione ordinaria s'intende quel complesso di lavori che consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Legge n.457/78 art.31).

Essi non comportano perciò mutamento delle caratteristiche originarie dell'immobile salvo che per le eventuali sostituzioni delle finiture interne e non intervengono sulle parti strutturali dell'edificio limitandosi all'obiettivo di preservarne il buono stato di conservazione.

L'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria deve essere preventivamente segnalata in carta semplice all'Amministrazione Comunale, alla quale resta la facoltà di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite e di ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che l'intervento non si configuri come opera di manutenzione ordinaria o comunque comporti contrasti con le disposizioni vigenti in materia edilizia.

Sulla base della normativa che precede si ritiene, in via esemplificativa che, singolarmente considerati, possano essere ricondotti al concetto di manutenzione ordinaria, risultando pertanto esclusi dal regime della concessione o autorizzazione, interventi quali:

- 1) riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti, di rivestimenti, delle pavimentazioni, delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavedi ecc.;
- 2) ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- 3) sostituzione degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili, con materiali identici a quelli esistenti;
- 4) riparazione dei terrazzi e dei balconi con sostituzione di elementi;
- 5) stucchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;
- 6) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori simili a quelli preesistenti con esclusione delle facciate in stabili vincolati o interessati da vincolo ambientale, per le quali ogni intervento è soggetto a richiesta di concessione o autorizzazione;
- 7) apertura e chiusura vani-porta all'interno della stessa unità immobiliare;

2) - Interventi di manutenzione straordinaria.

Per manutenzione straordinaria s'intende quel complesso di lavori ed opere 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 non comportino mutamento della destinazione d'uso (Legge 457/78 art.31). Possono essere considerati relativi alla manutenzione straordinaria quindi quelle opere edilizie relative a parti dell'edificio in stato di deterioramento, che non si configurino nel loro complesso come interventi di restauro o ristrutturazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, non sono soggetti a Concessione Edilizia, ma a semplice autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, ovvero a procedure amministrative semplificate in base a specifiche norme di livello nazionale e/o regionale.

Per gli edifici soggetti a tutela di interesse artistico e storico, alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica e boschiva, il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita (non si applica il silenzio-assenso) ed il richiedente l'autorizzazione deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta delle autorità competenti.

Resta fermo che l'insieme di più interventi, che configurino una riqualificazione dell'immobile, anche in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, non rientrano nella fattispecie degli interventi di manutenzione straordinaria, essendo invece assimilabili, secondo le diverse caratteristiche al restauro o al risanamento conservativo ovvero alla ristrutturazione edilizia.

3) - Opere interne.

Sono considerati come opere interne alle costruzioni quegli interventi che, non essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona A di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

L'effettuazione di opere interne come sopra definite possono essere eseguite anche senza autorizzazione sulla base delle prescrizioni e delle modalità previste da prevalenti normative nazionali e/o regionali in materia di semplificazione delle procedure amministrative.

4) - Interventi relativi a pertinenze.

Si intendono interventi relativi a pertinenze quelle opere ad esclusivo servizio delle costruzioni esistenti quali verande aperte su due lati, recinzioni, tettoie, insegne e targhe professionali e simili purché' conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497.

Tali interventi sono subordinati ad autorizzazione del Sindaco ovvero alle procedure amministrative semplificate previste da specifiche norme di livello nazionale e/o regionale.

5) - Interventi diversi o per opere minori.

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali documenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole funerarie;
- interventi edilizi per sistemazioni di aree scoperte;
- abbattimento di alberi di alto fusto di particolare pregio.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione del Sindaco ovvero a procedure amministrative semplificate in base a specifiche norme a livello nazionale e/o regionale.

### Art.33 - Costruzioni accessorie.

Si considerano costruzioni accessorie fuori terra (box, depositi, ricoveri, scale esterne), quelle che hanno un'altezza misurata all'estradosso del piano di copertura non superiore a ml.2,60.

Le costruzioni di cui al comma precedente possono essere realizzate in tutte le zone nel rispetto di tutti gli indici urbanistici previsti.

Le costruzioni accessorie possono essere realizzate in aderenza alle costruzioni principali e, in deroga alle norme sulla distanza dai confini stabiliti per ciascuna zona, possono essere edificate sul confine di proprietà, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti, purché la loro altezza all'estradosso del piano di copertura non sia superiore a ml.2.60, e purché la nuova costruzione non fronteggi edifici residenziali principali posti a distanze inferiori di ml.3,00.

Le tettoie aggettanti, aperte per più di metà del loro perimetro ed i corpiscala realizzati in aderenza di edifici già esistenti alla data di adozione delle presenti norme non sono computate ai fini della verifica degli indici If, Uf e Q.

## TITOLO V

### AZZONAMENTO: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E RELATIVE PRESCRIZIONI.

#### Art.34 - Delimitazioni del territorio comunale

Ai sensi dell'art.18 della legge 22.10.71 n.865 risultano individuate per il territorio comunale le delimitazioni dei centri edificati. In base a tali delimitazioni, riportate con apposito simbolo grafico nelle tavole di azzonamento, sono distinte, come prescritto dall'art.15 della legge regionale n.51 del 15.4.1975 le parti di territorio comunale allora urbanizzato dalle restanti parti.

In applicazione dell'art.16 della citata legge regionale 51/75 per le aree comprese all'interno del perimetro del centro edificato vengono individuate con appositi simboli grafici la perimetrazione del centro storico e dei nuclei urbani di interesse storico, artistico e ambientale (qualificate in legenda come zone del nucleo di antica formazione), le zone di completamento e le zone industriali, commerciali e artigianali esistenti.

In tutto il territorio comunale vengono comunque individuate con apposito simbolo grafico le zone di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

I seguenti articoli specificano la disciplina urbanistica da osservarsi in ciascuna zona.

Ai sensi dell'art.27 della legge 5.8.78 n.457, viene determinata come zona di recupero l'area compresa nel perimetro della zona di recupero individuato nella tavola 14.

Mediante tale delimitazione risultano individuate per il territorio comunale le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante la ricostruzione e la migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito della zona di recupero, con apposito simbolo grafico e con sigla PR, sono individuati i complessi edilizi e le aree per i quali il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla formazione di specifici piani di recupero da adottarsi ai sensi degli art. 28 e 30 della citata legge del 05.08.1978 n. 457, con l'avvertenza che per i piani che interessino aree ed immobili compresi nella zona del nucleo di antica formazione (zona omogenea A) o nella zona destinata ad attrezzature di interesse generale, gli interventi edilizi ammessi dovranno essere assoggettati alla modalità di intervento del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione in base alla classificazione riportata nella tav.14.

Nell'ambito della zona di recupero, non obbligatoriamente soggetta a piano di recupero; i privati possono comunque proporre al Consiglio Comunale l'adozione di specifici piani di recupero ai sensi dell'art. 30 della citata legge 457/78 e conformemente alle prescrizioni normative di zona di cui al successivo art. 39 lettera a).

Per le aree e per gli immobili non assoggettati obbligatoriamente al Piano di Recupero, mediante semplice Concessione Edilizia possono essere attuati tutti gli interventi previsti nella tav. 18 secondo la specifica normativa delle modalità di intervento di cui al successivo articolo 39 lettera a).

Ai sensi della d.g.r. n. s/24483 del 30.06.1992 viene infine identificato nelle tavole di azzonamento, con apposita simbologia il perimetro del "Parco Collinare", parco locale di

interesse sovracomunale, proposto ai sensi dell'art.34 della L.R. 86/83.

Le aree comprese nel suddetto perimetro si intendono pertanto sottoposte a piano particolareggiato di interesse sovracomunale.

Nelle more di adozione del suddetto piano particolareggiato valgono le disposizioni applicabili in base alle classificazioni delle aree definite dall'azzonamento del presente strumento urbanistico.

## Art.35 - Suddivisione in zone omogenee.

Ai sensi dell'art.7 della Legge urbanistica 17.8.1942 e sue successive integrazioni e modificazioni, del Decreto Interministeriale 1.4.1968 e 2.4.1968 le parti del territorio comunale indicate nel precedente art.34 delle presenti Norme sono suddivise nelle seguenti zone urbanistiche:

1 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali.

- a) - viabilità esistente
- b) - viabilità futura

2 - Zone interessate dai corsi d'acqua.

3 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale:

- a) - Zone per l'istruzione;
- b) - Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose;
- c) - Zone a verde attrezzato;
- d) - Zone a verde sportivo;
- e) - Zone per parcheggi pubblici;
- f) - Zone per impianti tecnologici;

4 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale:

- a) - Zone del nucleo di antica formazione - Zona A;
- b) - Zone residenziali esistenti e di completamento - Zona B;
- c) - Zone residenziali di espansione - Zona C;
- d) - Zone residenziali relative ad aree dismesse o da dismettere - Zona RC
- e) - Zone a verde privato;

5 - Zone per insediamenti produttivi:

- a) - Zone artigianali ed industriali:
  - a1) - Zone artigianali e industriali esistenti e di completamento - Zona D1;
  - a2) - Zone artigianali di espansione - Zona D2;
- b) - Zone terziarie e commerciali esistenti - Zona D3;
- c) - Zone speciali:
  - c1) - Zone per attrezzature turistiche-termali - zone G1
  - c2) - Zone per impianti di distribuzione del carburante - zone G2.

6 - Zone agricole e zone speciali del territorio extraurbano;

- a) Zone destinate alla coltivazione della terra e ad insediamenti rurali - Zona E1;
- b) Zone agricole di interesse ambientale - Zona E2;
- c) Zona destinata alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale edificato - Zona E3
- d) Zona agricola speciale - Zona E4;

7 - Zone per attrezzature ed impianti sportivi di iniziativa privata - Zona IS

8 - Zone di interesse paesistico

9 - Zone per attrezzature cimiteriali.

Le zone urbanistiche sono indicate graficamente nelle Tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000.

Per gli immobili ed agglomerati di interesse storico ed artistico, sono inoltre individuate con apposita planimetria le diverse modalità di intervento in scala 1:2000.

Nelle Zone Urbanistiche predette gli interventi edilizi sono soggetti alle disposizioni dei successivi articoli delle presenti Norme.

## Art.36 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali

Le aree per la viabilità sono riservate a:

- a) strade di grande e media importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;
- b) strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
- c) strade locali;
- d) strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- e) percorsi pedonali.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

L'indicazione grafica del tracciato delle nuove strade o dei tratti di viabilità da ristrutturare, ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi di realizzazione e/o di modifica dell'opera. Per i casi in cui vengano dismessi alcuni tratti di strada in seguito all'esecuzione della ristrutturazione di un tracciato viabilistico, decade anche la previsione di azionamento delle relative fasce di rispetto laterali.

L'azionamento del P.R.G. identifica con distinti simboli grafici le strade esistenti e le aree destinate alla viabilità futura da programarsi eventualmente con gli Enti sovracomunali interessati.

Ove le zone destinate alla viabilità ricadano all'interno di comparti soggetti a piano attuativo, la loro previsione deve intendersi vincolante per la formazione del Piano attuativo medesimo.

Le aree di rispetto laterali sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada. Esse corrispondono a quelle stabilite dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e sono individuate graficamente nella tavola di P.R.G., per gli assi stradali esterni al centro abitato esistenti o di futura realizzazione.

All'interno del perimetro del centro abitato, anche se non individuate graficamente come aree di rispetto, nell'edificazione devono essere rispettate le distanze fissate dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 per eventuali strade classificate come strade di tipo D (strade urbane di scorrimento ex art. 2 D.L. 30.04.1992 n° 285). Negli altri casi valgono le distanze prescritte dalle norme specifiche di zona di cui ai successivi articoli.

Sulle aree di rispetto laterale alle strade sono ammessi solo, mediante apposita convenzione e nel rispetto delle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, impianti di distribuzione del carburante, cabine di trasformazione dell'energia elettrica realizzate dall'ENEL, previo nulla osta dell'Ente preposto alla viabilità (Comune, Provincia, A.N.A.S.).

Mediante la convenzione sopramenzionata verranno definite specificatamente le caratteristiche dell'insediamento, individuando l'intera area necessaria per il tipo di impianto previsto, anche in deroga alle prescrizioni delle limitrofe zone, salvo il caso in cui si tratti di ambito soggetto ad intervento urbanistico attuativo preventivo.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto laterali potranno essere ampliati verso il limite esterno della fascia ovvero in sopraelevazione fino a un massimo di tre piani compresi gli esistenti e sempreché l'aumento volumetrico sia possibile in base agli indici e parametri di zona, di cui ai successivi articoli.

E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie sovrastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purchè venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.

La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nonché di reti tecnologiche per lo smaltimento dei reflui fognari, è sempre comunque consentita nella zona di cui al presente articolo.

## Art.37 - Zone interessate dai corsi d'acqua.

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative fasce ripariali.

Per tali zone, se esterne al centro abitato e' vietata qualunque manomissione che non sia attinente al regime idraulico, a necessità agronomiche, alle derivazioni d'acqua e alla difesa di sponde, ovvero alle opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità, ovvero a necessità derivanti da attività di tempo libero, sportive, o agrituristiche ammesse, secondo la presente normativa, nelle zone limitrofe e sempreché siano autorizzati dagli enti preposti alla gestione delle acque stesse.

Qualora i corsi d'acqua risultino compresi in ambienti subordinati a piani attuativi, essi dovranno subire modificazioni del loro assetto, secondo le esigenze di organizzazione urbanistica del piano attuativo stesso, salvo i casi indicati nelle specifiche norme di zona e comunque sempre previa autorizzazione degli enti gestori delle acque stesse, i quali non sono tuttavia tenuti a partecipare al piano attuativo in qualità di lottizzanti anche nel caso in cui risultino proprietari dei terreni occupati dall'alveo dei corsi d'acqua medesimi.

Per le zone dei corsi d'acqua ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato oltre a quanto sopracitato sono consentite le opere di copertura purché realizzate salvaguardando le attuali portate e rispettando le norme vigenti e le consuetudini locali relativamente agli aspetti igienici e alle esigenze di ispezione e manutenzione del corso d'acqua.

Per i corsi d'acqua pubblici ai sensi degli artt.95-96-97 e 98 del R.D. n.523/1904 sono vietate le attività indicate all'art.96 del R.D. suddetto ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di ml.10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde o comunque secondo quanto indicato graficamente nelle tavole 10 e 11, le seguenti attività:
  - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
  - gli scavi;
- entro la fascia di ml.4 dai limiti come sopra definiti:
  - le piantagioni;
  - lo smuovimento del terreno;

Sono ammesse, a distanza di ml.4,00 delle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art.95 del R.D. n.523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt.97 e 98 del citato R.D. n.523/1904.

Dovrà inoltre essere rispettato quanto disposto dalla legge 08.08.1985 n.431.

## Art.38 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale

Le zone per attrezzature di interesse generale sono suddivise come specificato ai commi seguenti del presente articolo.

Per ciascuna sotto-zona si applicano le disposizioni indicate, fatta salva ogni altra norma o procedura regionale o statale attinente le opere pubbliche. In queste zone il P.R.G. si attua mediante il rilascio di concessione edilizia e/o deliberazione dell'Amministrazione Comunale di approvazione.

Ove le zone destinate ad attrezzature di interesse generale ricadono all'interno di comparti soggetti a piano attuativo la loro individuazione come aree in cessione gratuita al Comune deve intendersi vincolante per l'approvazione del piano attuativo medesimo. Gli edifici ricadenti nella zona destinata ad attrezzature di interesse generale ma individuati nelle tavole di azionamento come immobili ed agglomerati di interesse storico ed artistico sono soggetti alle modalità di intervento di cui agli artt. 31.2 e 31.3 secondo la classificazione riportata nell'elaborato grafico n°10.

Per le aree destinate ad attrezzature di interesse generale che ricadano all'interno della zona soggetta a vincolo paesaggistico prevalgono le norme di cui al successivo art. 44, tenuto conto di quanto specificato all'ultimo comma dell'articolo medesimo.

### a) Zone per l'istruzione.

Destinazioni ammesse: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

If = 2,00 mc/mq

Hm = 10,50 ml

Dc = 5,00 ml.

Ds = 7,50 ml.

P = 1,00 mq per ogni 10 mc di volume(V)

Q = 1/3

### b) Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose.

Destinazioni ammesse: costruzioni di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.

If = 3,00 mc/mq

Hm = 10,00 ml

Dc = 5,00 ml

Ds = come da art.28.

P = 1,00 mq per ogni 10 mc di volume(V)

Q = 2/3

### c) Zone a verde attrezzato.

Destinazioni ammesse: costruzioni per il gioco, lo svago, il riposo ed il diporto ricreativo.

Hm = 15,00 ml

Dc = 5,00 ml

$D_s = 10,00 \text{ ml}$   
 $P = 1,00 \text{ mq per ogni } 10 \text{ mc di volume}(V)$   
 $Q = 1/3$

Nella zona a verde attrezzato è ammessa anche la realizzazione di impianti di sollevamento e delle canalizzazioni necessarie per il collettamento dei reflui fognari all'impianto di depurazione.

d) Zona a verde sportivo.

Destinazioni ammesse: costruzioni e impianti sportivi.

$H_m = 15,00 \text{ ml}$   
 $D_c = 5,00 \text{ ml}$   
 $D_s = 10,00 \text{ ml}$   
 $Q = 1/2$

e) Zona per parcheggi pubblici.

Comprendono quelle parti di territorio destinate alla sosta e al parcheggio dei veicoli. Esse saranno realizzate a livello stradale, con un'adeguata piantumazione con alberi d'alto fusto. Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità'.

f) Zona per impianti tecnologici.

Comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.R.G. all'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse collettivo, come gli impianti di acquedotto, di depurazione delle acque, ecc.

$H_m = 15 \text{ ml}$  salvo attrezzature speciali.  
 $Q = 2/3$

In tali zone è consentita una sola residenza per gli addetti alla custodia e alla manutenzione degli impianti, con superficie utile massima di mq. 95.

Nelle zone in cui esistono o siano previsti impianti di depurazione, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977, con riferimento particolare alla presenza di idonea fascia di rispetto, di estensione non inferiore a 100 metri, nei confronti di abitazioni viciniori, come indicato graficamente nelle tavole 10 e 11.

Fra le zone per impianti tecnologici devono ritenersi comprese le aree occupate dai pozzi dell'acquedotto pubblico, ancorché non specificatamente "azzonate". Come individuato nelle tavole 10 e 11 per i pozzi suddetti, ai sensi del DPR 24.05.1988 n. 236 è istituita una zona di tutela assoluta per un raggio di ml. 10 ed una zona di rispetto di ml. 200.

Nella zona di tutela assoluta e nella zona di rispetto di cui sopra vigono rispettivamente i divieti di cui agli articoli 5 e 6 del dpr 236 sopracitato.

## Art.39 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale.

Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse.

Sono consentiti studi ed uffici professionali; attività commerciali; banche, magazzini e attività di trasformazione di prodotti agricoli a conduzione familiare, depositi di piccola entità; attività artigiane che non richiedono fabbricati appositi e che non siano causa di molestia e purchè non siano ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.94 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, autorimesse, impianti di lavaggio auto, elettrauto; esercizi pubblici; alberghi, ristoranti; sale per lo spettacolo, lo svago ed i giochi; istituti di istruzione privata; edifici ed uffici di interesse generale, servizi sociali e culturali; associazioni politiche, sindacali e religiose.

Sono esclusi tassativamente le case di cura, gli ospedali, le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, le scuderie e tutte quelle attività in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa la edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi seguenti del presente articolo e differenziati per ciascuna zona omogenea dell'azonamento del P.R.G.

### A) Zona del nucleo di antica formazione - Zona omogenea A

La zona di cui al titolo comprende le aree del territorio comunale di particolare interesse storico-ambientale; in esse si può procedere con le modalità di cui ai successivi commi al consolidamento, al restauro, al risanamento del patrimonio edilizio esistente; non è ammessa mediante semplice Concessione Edilizia, la costruzione di nuovi volumi, né ampliamenti delle strutture edilizie esistenti.

Sono ammessi porticati liberi con copertura in coppi per il ricovero automezzi nel limite di un posto macchina per alloggio ove fosse documentata l'impossibilità di ricoveri sotterranei o di costruzioni accessorie ai sensi del precedente art. 33.

I nuovi interventi edilizi, con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e restauro che non comportino alterazione delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico, sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati ovvero di piani di recupero se trattasi di aree interne alla zona di recupero come definita al precedente art.34, estesi ad almeno ogni isolato, od unità di azionamento ed aventi lo scopo di:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici;
- promuovere, attraverso progetti redatti a scala non inferiore ad 1/1000, le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli insediamenti, finalizzati al loro uso sociale, anche mediante l'applicazione della legge 22.10.71 n.865.
- definire particolari standards urbanistici ed edilizi;

- individuare:

- 1) le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano, gli interventi siano autorizzati mediante licenza edilizia singola;
- 2) le aree dove gli interventi siano autorizzabili, previo progetto planivolumetrico convenzionato;
- 3) i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

Negli ambiti obbligatoriamente subordinati alla redazione di piani di recupero o piani particolareggiati, come perimetrati nella tavola 14 ed identificati con la sigla PR, gli interventi edilizi saranno determinati per ogni singola area o immobile dai piani di recupero, i quali dovranno recepire tuttavia le indicazioni prescrittive del P.R.G. circa la modalità di intervento sui singoli immobili risultanti nella medesima tav.14.

In assenza del piano di recupero o del piano particolareggiato sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'art. 14 della legge n° 179 del 17.02.1992 e cioè quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5.08.1978 n° 457, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, nonchè gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma del citato art. 31 che riguardino globalmente uno più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purchè il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune a cura dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune e concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.01.1977 n° 10 e successive modificazioni.

All'esterno degli ambiti in cui è prevista obbligatoriamente la preventiva approvazione dei piani di recupero o dei piani particolareggiati gli interventi ammissibili mediante semplice concessione o autorizzazione edilizia sono i seguenti:

1 - per le unità edilizie contraddistinte nella tav. 14 dal simbolo grafico del restauro: esclusivamente interventi edilizi che rientrino nella definizione riportata all'art.31.2 oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione come definite all'art.32 punti 1 e 2, alle opere interne come definite all'art.32.3, e alle opere derivanti dalle necessità di adeguamento igienico purché compatibili con la conservazione delle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente in scala almeno 1:50.

La rappresentazione grafica deve comprendere tutti i prospetti dell'edificio e le planimetrie di tutti i piani.

Deve essere inoltre corredata da un esauriente documentazione fotografica.

Le aree a corte di particolare pregio architettonico e ambientale, dovranno essere tenute libere da manufatti e recinzioni di qualsiasi tipo.

2 - Per le unità edilizie contraddistinte nella tav.14 dal simbolo grafico del risanamento conservativo: esclusivamente interventi edilizi che rientrino nella

definizione riportata all'art.31.2, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, alle opere interne e alle opere di adeguamento igienico come sopradefinite.

Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare aumento delle volumetrie ed alterazioni delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.

Se per ragioni di sicurezza fosse necessario procedere alla sostituzione di parti strutturali dell'edificio, cio' sara' consentito solo utilizzando materiali omogenei a quelli sostituiti.

Ogni intervento e' subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente in scala almeno 1:50.

La rappresentazione grafica deve comprendere tutti i prospetti dell'edifici e le planimetrie di tutti i piani.

Deve essere inoltre corredato da un esauriente documentazione foto grafica.

Le aree a corte di particolare pregio architettonico e connesse agli edifici di cui sopra dovranno essere tenute libere da manufatti e recinzioni di qualsiasi tipo.

3 - Per le unita' edilizie contraddistinte nella tav. 14 dal simbolo grafico della ristrutturazione oltre agli interventi di cui ai punti 1 e 2 precedenti sono ammessi anche interventi che rientrino nella definizione riportata all'art.31.3 delle presenti norme.

Fermi restando prioritariamente gli usi e le necessita' legati all'attivita' tradizionale, gli edifici possono essere in tutto o in parte utilizzati a fini residenziali, nel rispetto della morfologia, dell'uso dei materiali e delle caratteristiche architettoniche esistenti.

Non e' comunque ammessa la chiusura degli avamportici.

Ogni intervento e' subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente e di una completa documentazione fotografica.

4 - Per tutte le altre unita' edilizie, oltre gli interventi edilizi gia' menzionati ai precedenti punti sono altresì consentiti gli interventi di sostituzione di cui all'art.31.4 delle prescritte norme.

In base alla classificazione riportata nella tavola 14, la ricostruzione dovrà avvenire mantenendo inalterato l'assetto compositivo dell'edificio ovvero procedendo anche ove necessario, ad una ricomposizione planivolumetrica a condizione che tale ricomposizione non determini sull'area di pertinenza della proprietà del soggetto richiedente la Concessione Edilizia, una densità maggiore di 2mc per ogni mq di superficie fondiaria e purchè sia ridotta al limite massimo di 3 mc/mq nel caso che la volumetria preesistente ecceda tale limite.

L'intervento di sostituzione deve essere orientato al ripristino del complesso originario o comunque alla formazione di una struttura edilizia conforme alla tipologia della zona del nucleo di antica formazione.

Tale orientamento dovra' essere rispettato anche ricorrendo quanto piu' possibile all'uso dei materiali tradizionali.

Per gli edifici contrassegnati dalla sigla TR, l'intervento di ricomposizione planivolumetrica dovrà avvenire mediante trasferimento volumetrico in aree situate nelle vicinanze di quelle occupate da tali edifici.

Per ciascuna delle categorie sopracitate, qualora particolari condizioni di vetusta' e

di fatiscenza degli edifici, dovessero prefigurare uno stato di pericolosità, imponendosi pertanto la necessità di una demolizione e ricostruzione dell'edificio, tale ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei volumi, delle altezze e delle caratteristiche architettoniche ed ambientali preesistenti e la demolizione dovrà essere preventivamente autorizzata sulla base di una specifica relazione circa la consistenza statica dell'edificio e dopo opportune verifiche e sopralluoghi eseguiti dal Tecnico Comunale.

Nel caso in cui, all'esterno degli ambiti in cui sia prevista obbligatoriamente la preventiva approvazione dei piani di recupero, si intenda comunque procedere mediante Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78, su proposta dei privati interessati, oltre a quanto previsto nella tav. 14 circa le modalità di intervento per ogni singolo edificio a norma del precedente art. 31, è comunque consentito un ampliamento volumetrico e della superficie utile esistente, da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti e dei limiti di distanza di cui all'art. 28 nonché di quelli del Codice, nella misura necessaria ad adeguare la densità di affollamento esistente fino a 150 mc. per abitante residente ovvero nella misura necessaria all'eventuale realizzazione di servizi e impianti igienici e tecnologici carenti e comunque in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

Le carenze sopracitate devono essere adeguatamente documentate in sede di redazione del Piano di Recupero.

Per i progetti di Piano di Recupero è richiesta una documentazione dettagliata dello stato di fatto degli edifici interessati sia per quanto attiene agli elementi storico-architettonici, con allegate fotografie e planimetrie storiche. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità degli interventi proposti con progetto redatto in scala almeno 1:200.

In tutta la zona del nucleo di antica formazione dovranno essere mantenuti i collegamenti pedonali e gli spazi comuni esistenti fra più lotti.

Dovranno inoltre essere ripristinati quei collegamenti che fossero stati interrotti recentemente ai fini di assicurare l'accessibilità globale anche ai lotti e agli isolati più esterni e garantire comunque la continuità nell'uso degli spazi aperti.

#### B) Zona residenziale esistente e di completamento. Zona B

Riguarda le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale, già edificate e consolidate, che non presentano i caratteri degli agglomerati di antica formazione, nè particolari valori ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi edilizi, (compresa la demolizione e ricostruzione e la traslazione planivolumetrica) che non comportino eccedenze volumetriche o della superficie utile rispetto ai volumi e alle superfici utili ottenuti applicando i seguenti indici e parametri:

If = 1,5 mc/mq

Hm = 11,40 ml

Q = 0,40 mq/mq

P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V)

Dc = vedi art. 28

Ds = vedi art. 28

Df = vedi art. 28

Hp = 3 piani abitabili + ~~1 piano a servizi accessori~~ (salvo sottotetti ai sensi della L.R. 22/99 e seminterrato)<sup>1</sup>.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., ai fini della verifica dell'indice fondiario If e Q, non e' computato il volume delle autorimesse private, corrispondente ad una superficie utile complessiva inferiore o uguale ai 18 mq per abitazione, salvo il rispetto di ogni altra prescrizione inerente le costruzioni accessorie alla residenza.

C) Zona residenziale di espansione. Zona C.

Riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti a prevalenza residenziale.

Per queste zone il P.R.G. si attua mediante rilascio di concessioni edilizie subordinate alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione redatto secondo le modalita' e le forme di cui agli artt.14 e 17 delle presenti norme.

E' precisato per ogni ambito di lottizzazione il perimetro di intervento.

Nei casi ove risulta indicata all'interno dei perimetri una zona a standards o destinata alla viabilità, tale previsione e' vincolante per quanto riguarda la sua ubicazione.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

It = 10.000 mc/ha

Hm = 8,700 ml.

P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V)

Q = 1/3

Hp = 2 piani abitabili + ~~1 piano a servizi accessori~~ (salvo sottotetti ai sensi della L.R. 22/99 e seminterrato)<sup>2</sup>.

Dc = vedi art.28

Ds = vedi art.28

Df = vedi art.28

Sono ammesse per le zone C distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici planivolumetricamente definiti, purchè ciò sia specificatamente previsto dal piano di lottizzazione.

Oltre al rispetto degli indici e delle prescrizioni di ordine generale, indicati nei precedenti commi i piani di lottizzazione dei singoli ambiti di intervento dovranno essere verificati anche alla luce delle seguenti ulteriori specifiche:

Per il PL1 dovrà essere prevista a carico della ditta lottizzante la realizzazione di un adeguato collegamento con la via Roma del calibro di almeno ml.6.

Per il PL1b dovrà essere prevista a carico del lottizzante l'esecuzione di tutte le opere di completamento necessarie per ultimare adeguatamente la viabilità comune con il comparto PL1<sup>3</sup>.

Per il PL2 dovrà essere previsto a carico della ditta lottizzante l'allargamento della

<sup>1</sup> La parte cancellata è la modifica introdotta dalle Regione Lombardia con dGR 49475 del 07/04/2000 mentre la parte in corsivo è stata aggiunta dal Consiglio Comunale con delibere nn 8 e 20 del 2003.

<sup>2</sup> La parte cancellata è la modifica introdotta dalle Regione Lombardia con dGR 49475 del 07/04/2000 mentre la parte in corsivo è stata aggiunta dal Consiglio Comunale con delibere nn 8 e 20 del 2003.

<sup>3</sup> La parte in corsivo è stata aggiunta dal Consiglio Comunale con delibere nn 8 e 20 del 2003.

sede stradale di via Roma ed una congrua partecipazione alle spese di sistemazione dell'incrocio con la via Nobili.

~~Per il PL3 dovrà essere previsto a carico della ditta lottizzante l'allargamento della viabilità di accesso al comparto edificatorio dalla via Roma. Per i PL3a e PL3b dovrà essere previsto a carico delle ditte lottizzanti l'allargamento della viabilità d'accesso al comparto edificatorio di Via Roma<sup>4</sup>.~~

L'area necessaria sarà acquisita dal Comune o direttamente dai lottizzanti interessati, i quali, a loro volta la cederanno gratuitamente al Comune.

In caso di espropriazione per pubblica utilità i lottizzanti saranno tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute.

Inoltre resteranno a carico dei lottizzanti le spese per lo spostamento delle recinzioni e le spese di completamento delle opere stradali necessarie.

*Nel caso i due comparti PL3a e PL3b non vengano attuati congiuntamente, la sistemazione della viabilità d'accesso al comparto sarà effettuata ripartendo gli interventi necessari fra i due ambiti.*

*Per quanto riguarda la realizzazione della strada interna e delle relative reti tecnologiche l'intervento dovrà comunque risultare il più possibile completo, anche con eventuali anticipazioni di spesa da parte del Comune, che provvederà al recupero delle eventuali spese sostenute in relazione al 1° comparto in grado di essere realizzato, in sede di convenzionamento per l'attuazione del 2°<sup>5</sup>.*

Per il PL6 dovrà essere prevista idonea fascia di rispetto verso la contigua zona D1-artigianale ed industriale esistente e di completamento e dovrà essere realizzata idonea barriera verde con alberi ad alto fusto.

Per il PL6 e per il PL7 la realizzazione della semisede stradale a nord può essere tralasciata in caso di mancato accordo con i lottizzanti del PL7 e del PL12, fermo restando l'obbligo della cessione al Comune dell'area necessaria ed a condizione che vengano comunque adeguatamente disimpegnati i lotti edificabili previsti.

~~Per il PL8 dovrà essere prevista idonea fascia di rispetto verso la contigua zona D1-artigianale ed industriale esistente e di completamento e dovrà essere realizzata barriera verde con alberi sempreverdi ad alto fusto.~~

~~Per il PL8 e per il PL9) dovrà essere previsto a carico delle ditte lottizzanti il costo di acquisizione e di realizzazione della viabilità di accesso alla via Dante, nonché una congrua partecipazione alle spese di sistemazione dell'incrocio stradale adiacente ai comparti edificatori interessati. In caso di attuazione temporalmente disgiunta dei due piani di lottizzazione, si potrà procedere con quote di anticipazione rese disponibili dal Comune o dall'operatore interessato, che potranno essere recuperate a conguaglio in sede di completamento delle previsioni urbanistiche.~~

~~Per il PL13 dovrà essere prevista idonea fascia di rispetto verso la contigua zona D1-artigianale e industriale esistente e di completamento e dovrà essere realizzata barriera verde con alberi ad alto fusto<sup>6</sup>.~~

Per il PL12 dovrà essere prevista idonea fascia di rispetto verso la zona residenziale prevista nell'ambito indicato dalla siglia PL6 e dovrà essere realizzata idonea barriera verde con alberi ad alto fusto.

---

<sup>4</sup> Con delibere del Consiglio Comunale nn. 8 e 20 del 2003 la parte cassata è stata sostituita dalla parte in corsivo.

<sup>5</sup> La parte in corsivo è stata aggiunta dal Consiglio Comunale con delibere nn 8 e 20 del 2003.

<sup>6</sup> Modifica introdotta dalle Regione Lombardia con dGR 49475 del 07/04/2000.

#### D) Zona residenziale relativa ad aree dismesse o da dismettere - Zona RC.

Riguarda aree occupate, anche solo parzialmente, da insediamenti produttivi dismessi o da trasferire perchè non compatibili con le esigenze del tessuto edilizio o dell'ambiente circostante.

Per queste zone il P.R.G. si attua mediante rilascio di concessioni edilizie subordinate alla preventiva approvazione di un piano di recupero redatto secondo le modalità e le forme di cui agli artt.15 e 17 delle presenti norme, mediante il quale saranno definite anche le modalità dell'eventuale recupero delle volumetrie esistenti. E' precisato per ogni ambito soggetto a piano di recupero il perimetro di intervento. Nei casi ove risulta indicata all'interno dei perimetri una zona a standards o destinata alla viabilità, tale previsione è vincolante per quanto riguarda la sua ubicazione. L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

It = 8.000 mc/ha compreso l'eventuale recupero di volumetrie esistenti.

Hm = 8,7 ml.

P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V)

Q = 1/3

Hp = 2 piani abitabili ~~+ 1 piano a servizi accessori~~ (salvo sottotetti ai sensi della L.R. 22/99 e seminterrato)<sup>7</sup>.

Dc = vedi art.28

Ds = vedi art.28

Df = vedi art.28

Sono ammesse per le zone RC distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici planivolumetricamente definiti purchè ciò sia specificatamente previsto dal piano di recupero.

#### E) Zona a verde privato

Riguarda aree inedificabili destinate al mantenimento e alla formazione di orti o di giardini e parchi privati.

Sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla tutela o alla crescita della vegetazione e delle coltivazioni orticole ed interventi di sistemazione delle aree mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti, fontane ecc.

E' ammessa con apposita concessione onerosa la realizzazione di ricoveri per attrezzi, porticati e pergolati per una superficie coperta pari ad 1/10 della superficie fondiaria, nonchè di attrezzature sportive scoperte (campo tennis, piscina ecc.) non aperte all'uso pubblico. I locali accessori e gli spogliatoi dovranno essere ricavati nell'ambito dei fabbricati già esistenti.

---

<sup>7</sup> La parte cancellata è la modifica introdotta dalle Regione Lombardia con dGR 49475 del 07/04/2000 mentre la parte in corsivo è stata aggiunta dal Consiglio Comunale con delibere nn 8 e 20 del 2003.

Art. 40 - Zone per insediamenti produttivi.

A) Zona artigianale ed industriale:

Le zone di cui al presente paragrafo sono destinate agli insediamenti produttivi e ai servizi ad essi collegati come le abitazioni dei custodi, dei proprietari, i servizi tecnici ed amministrativi, i depositi anche all'aperto e i magazzini, le mense e/o servizi di ristoro, i servizi sociali e le attività ricreative di circolo dopolavoristici e simili. Sono ammessi anche locali di vendita dei prodotti tipici delle attività artigianali.

Nei limiti di ammissibilità planivolumetrica generale sono consentite anche abitazioni esclusivamente riservate ai titolari delle aziende e/o in uso ai custodi delle stesse, nella misura massima del 10% della s.l. per insediamenti superiori a mq. 1500 di s.l. e con il limite di mq. 150 per abitazione negli altri casi.

Ogni insediamento di natura industriale o artigianale dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici l'innocuità degli scarichi e dei fumi, secondo le disposizioni ed i parametri ammessi dalle autorità competenti e dalle norme vigenti in materia.

L'innocuità degli scarichi e dei fumi è la condizione primaria perché venga concessa la realizzazione degli insediamenti produttivi.

Dovranno essere anche osservate le norme vigenti in materia di inquinamento acustico e di produzione di rifiuti solidi.

Oltre a quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa la edificabilità delle aree, l'edificazione potrà avvenire rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi seguenti e differenziati per zone omogenee dell'azonamento di P.R.G..

a-1) Zona artigianale ed industriale esistente e di completamento - Zona D1

Riguarda aree già utilizzate per insediamenti artigianali o industriali esistenti o in via di completamento.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto mediante semplice Concessione Edilizia.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

$H_m = 10,00 \text{ mt}$  (esclusi impianti tecnologici e volumi tecnici).

$P = 1 \text{ mq ogni } 3 \text{ mq di SL}$

$Q = 0,6 \text{ mq/mq}$

$D_c = \text{vedi art.28}$

$D_s = \text{vedi art.28}$

$D_f = \text{vedi art.28}$

a-2) Zona artigianale di espansione - Zona D2.

Riguarda aree da destinare all'insediamento di nuovi complessi produttivi secondo le destinazioni d'uso di cui al primo comma del presente articolo e con l'ulteriore

possibilità di prevedere in sede di piano di lottizzazione comparti ad uso commerciale e direzionale fino al 25% della superficie territoriale.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Concessioni Edilizie rilasciate in esecuzione di piani di lottizzazione di cui agli artt. 14 e 17 delle presenti norme.

E' precisato per ogni ambito di lottizzazione il perimetro di intervento.

Nei casi ove risulta indicata all'interno dei perimetri una zona a standards o destinata alla viabilità, tale previsione è vincolante per quanto riguarda la sua ubicazione.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut = 0,6 mq/mq

Hm = 12 mt (esclusi impianti tecnologici e volumi tecnici)

P = 1 mq ogni 3 mq di SL

Q = 0,5 mq/mq

Dc = vedi art.28

Ds = vedi art.28

Df = vedi art.28

~~Per il PL11 dovrà essere previsto a carico della ditta lottizzante la realizzazione del necessario collegamento viario alla via Roma, anche per la parte esterna al comparto<sup>8</sup>.~~

Al fine di rendere piu' decoroso l'ambiente nei nuovi insediamenti dovrà essere realizzata una superficie a verde piantumato con alberi d'alto fusto, pari almeno al 1,5% della SI in progetto; la superficie da destinare a parcheggio potrà essere ricavata anche sotto gli alberi.

#### B) Zone terziarie e commerciali esistenti - Zona D3.

Le zone di cui al presente paragrafo sono destinate agli insediamenti industriali e/o terziari, direzionali e commerciali nonché ai servizi ad essi collegati come le abitazioni dei custodi, dei proprietari ed ad uso foresteria, i servizi tecnici ed amministrativi, i depositi e magazzini, le mense e/o servizi di ristoro e i servizi sociali. Le abitazioni dei custodi e dei proprietari e quelle ad uso foresteria sono ammesse solo se richieste contestualmente all'edificazione delle attrezzature tecniche, direzionali o commerciali e nei limiti massimi del 10% della superficie lorda, fatta salva comunque una superficie utile di mq. 100 per ogni insediamento nei casi in cui la percentuale del 10% della s.l. risultasse inferiore a mq. 100.

L'edificazione dovrà avvenire rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi seguenti e differenziati per zone omogenee dell'azonamento di P.R.G.:

Riguarda aree già utilizzate per insediamenti terziari e commerciali. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto mediante semplice concessione edilizia.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,5 mq/mq

Hm = 12 ml (esclusi impianti tecnologici e volumi tecnici)

P = 1 mq ogni 3 mq di sl

---

<sup>8</sup> Modifica introdotta dalle Regione Lombardia con dGR 49475 del 07/04/2000.

Q = 0,5 mq/mq  
Dc = vedi art. 28  
Ds = vedi art. 28  
Df = vedi art. 28

Per quanto riguarda gli spazi di sosta e parcheggio dovranno comunque essere assicurate le dotazioni di aree di uso pubblico (in cessione o mediante costituzione di apposita servitù) di cui al precedente art. 21 in base alle diverse ipotesi di destinazione d'uso.

### C) Zone speciali

#### c1 - Zona per attrezzature turistico-termali - Zona G1

Riguarda aree situate nei pressi della zona termale di Miradolo da destinare ad attrezzature turistiche ricettive.

Sono ammessi perciò:

- impianti termali;
- impianti ricreativi;
- impianti per attività sportive non agonistiche;
- alberghi, ristoranti, bar e negozi per il commercio al minuto;
- servizi tecnici ed amministrativi;
- locali per il ritrovo e lo spettacolo;
- rivendita giornali, tabacchi e generi di prima necessità;
- abitazioni di servizio, "residences" ed abitazioni ad uso foresteria, residenze per il tempo libero e relative autorimesse private nei limiti fissati dall'art.2 della legge 24.03.1989 n.122;
- ambulatori medici, farmacie;
- locali per fitness e saune;
- residenze nel settore dell'assistenza agli anziani;
- impianti termali ed attrezzature ed impianti industriali atti allo sfruttamento delle risorse idrominerarie;

Le previsioni sopraindicate saranno realizzate in base a concessione edilizie subordinate alla preventiva approvazione di un piano attuativo, riguardante tutto il comparto individuato con apposita perimetrazione nelle planimetrie di azionamento. Il piano attuativo dovrà definire le tipologie delle edificazioni, gli impianti e le attrezzature necessarie, nonché le aree di uso pubblico da cedere al Comune o da monetizzarsi o da asservire all'uso pubblico e dovrà correlare fra loro in modo organico le diverse destinazioni di zona e contemperare le opere di iniziativa privata con le esigenze di interesse pubblico (comprese quelle attinenti all'assetto viabilistico di accesso alla zona) coordinando anche i tempi di attuazione di diversi interventi.

La convenzione correlata al piano attuativo dovrà prevedere, in base alle destinazioni funzionali ammesse nella zona ricettiva l'esecuzione delle opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi eventualmente mancanti, la quota di aree di uso pubblico o relativa monetizzazione, ai termini dell'art.22 della L.R. 15.04.1975, nonché la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo concessorio di cui alla legge 28.01.1978 n.10.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

It = 8.000 mc/ha di St  
Hm = ml. 11,70 ml.  
Q = 1/3 di Sf  
Hp = 3 piani abitabili + 1 piano a servizi accessori  
Dc = vedi art.28  
Ds = vedi art.28  
Df = vedi art.28

Nelle more di adozione del piano attuativo sopracitato, la zona di cui al presente articolo resta destinata all'utilizzazione e valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio agricolo esistente applicandosi gli indici e parametri nonché le prescrizioni e le limitazioni di cui al successivo art.41.

c2) Zona per impianti di distribuzione carburante - Zona G2

Riguarda specificatamente zone riservate alla realizzazione di impianti di distribuzione del carburante. Oltre alle attrezzature strettamente attinenti tale attività è consentita anche la realizzazione di edifici di servizio per vendita di accessori, per la prima assistenza agli autoveicoli e come punto di ristoro, nei seguenti limiti di edificabilità.

Uf = 0,1 mq/mq  
Q = 0,5 mq/mq  
Dc = vedi art. 28  
Ds = 5,00 salvo prescrizioni ANAS  
Df = vedi art. 28  
Hm = ml.5,7 (salvo impianti tecnologici e volumi tecnici)  
Hp = 2 piani abitabili

## Art. 41 - Zona agricola.

Le aree di cui al presente articolo sono riservate all'utilizzazione e valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio agricolo esistente, assicurando la tutela e l'efficienza delle unita' produttive, degli insediamenti, delle attrezzature ed impianti agricoli, zootecnici e di conservazione dei prodotti della terra.

E' comunque ammessa nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nonchè di reti tecnologiche per lo smaltimento dei reflui fognari.

Tali aree sono raggruppate in tre sottozone per le quali si applicano le prescrizioni e gli indici di seguito riportati:

### a) Zone destinate alla coltivazione della terra e ad insediamenti rurali. Zona E1.

In tale zona sono consentiti nuovi interventi edilizi esclusivamente realizzati in funzione della conduzione del fondo e connessi alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo singolo o associato e dei dipendenti dell'azienda, nonchè nuovi interventi edilizi relativi alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive quali, stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli ed altre costruzioni analoghe strettamente connesse con lo svolgimento dell'attivit  produttiva delle aziende singole ed associate. Per tali interventi si applicano i seguenti indici massimi:

- per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti:

If = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli,

If = 0,6 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata,

If = 0,01 mc/mq per un massima di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente.

- per le attrezzature e infrastrutture produttive:

Q = 1/10 della superficie aziendale (tranne nel caso delle serre per le quali tale rapporto e' elevato a 2/5 della predetta superficie).

Al fine di tale computo e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tali aree (comutate ai fini edificatori) ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 93 del 7.6.80 deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione all'eventuale variazione della normativa urbanistica.

Per le nuove edificazioni dovranno altresì essere rispettati i seguenti indici edilizi:

Hm = 10,5 (esclusi corpi tecnici ed impianti);

Distanza dai confini = pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml.500 (salvo casi di contiguita' convenzionata).

Distanza dalle strade = mt. 10 (salvo allineamenti a distanza maggiore derivanti dal rispetto per le strade provinciali, comunali e vicinali).

I nuovi insediamenti suinicoli non sono ammessi a distanza inferiore a ml.1.000 dagli agglomerati residenziali.

Per gli altri tipi di allevamento la distanza minima da osservare rispetto agli agglomerati residenziali viene fissata in ml.300, fatti salvi gli allevamenti esistenti per i quali non è comunque ammessa la possibilità di convertire gli allevamenti esistenti in allevamenti suinicoli.

L'introduzione di nuovi allevamenti è tuttavia ammessa solo subordinatamente alla verifica di compatibilità di tali insediamenti con i criteri e la normativa prevista dalla L. n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni e solo nel caso in cui sia dimostrata la disponibilità di terreno per l'uso agricolo dei liquami animali nei rapporti vigenti in base a leggi o disposizioni degli Enti competenti in materia.

La Concessione Edilizia può essere ottenuta a titolo gratuito per gli interventi sopracitati, esclusivamente dall'imprenditore agricolo singolo o associato iscritto all'albo di cui alla legge regionale 13.4.1974 n. 18, ed a titolo oneroso e solo per la realizzazione delle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, anche dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa agricola, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 della legge regionale n. 93 del 7.6.80.

La Concessione Edilizia è tuttavia subordinata, ai sensi dell'articolo sopracitato:

- a) alla presentazione di un atto di impegno circa il mantenimento della destinazione d'uso agricola, da trascriversi sui registri della proprietà immobiliare,
- b) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda,
- c) nel caso di realizzazioni richieste dal titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola, alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione che attesti, anche in termini quantitativi le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono sempre consentiti, nel rispetto degli indici urbanistici del presente articolo, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di ampliamento e di sostituzione così come definiti all'art. 31 delle presenti norme, qualora essi siano orientati al mantenimento della destinazione d'uso agricola esistente o nel caso di una conversione all'uso agricolo.

Gli edifici residenziali esistenti in questa zona prima dell'adozione del presente P.R.G. ed utilizzati da non addetti all'agricoltura possono essere mantenuti nella loro destinazione attuale e qualora non siano classificati come immobili ed agglomerati di interesse storico ed artistico possono essere comunque ampliati fino ad un massimo del 10% del volume esistente, e comunque fino a mq.50 di superficie utile o accessoria, nei casi in cui la quota del 10% del volume determinasse una superficie inferiore a mq.50, quando sussistano motivate esigenze di adeguamento igienico-tecnologico e/o delle caratteristiche tipologiche, purché l'indice If risultante complessivamente non sia superiore a 4,5 mc/mq, limite di cui al secondo comma dell'art. 23 della L.R. 15.4.1975 n. 51.

Sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi, salvo quelle per il pascolo del bestiame.

Sono ammesse recinzioni in rete metalliche nelle aree adibite ad orti e frutteti o direttamente connesse ad abitazioni.

Le recinzioni in muratura fuori terra sono ammesse, previa Autorizzazione Edilizia, solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche, dei complessi produttivi e tecnologici o degli edifici residenziali esistenti.

Nel caso di cessazione o trasferimento delle attività agricole attualmente esistenti nella zona, il Comune di Inverno e Monteleone potrà stipulare accordi di programma ai sensi della legge.

Nell'area della zona destinata alla coltivazione della terra e ad insediamenti rurali (zona E1), contrassegnata da un asterisco e delimitata con apposita perimetrazione, gli interventi edilizi e gli scavi che eccedano quelli connessi alla normale aratura dei terreni, sono soggetti a preventivo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica.

b) Zone agricole di interesse ambientale - Zona E2.

In tale zona sono consentite le opere di rimboschimento e di natura fondiaria tendenti a qualificare la produzione agricola, nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona. Gli interventi edilizi ammessi sono solo quelli relativi alle costruzioni già esistenti alla data di adozione del P.R.G. e che si limitino all'ordinaria manutenzione e/o alle opere di adeguamento igienico e statico-tecnologico, con mantenimento della destinazione d'uso esistente.

~~E' ammesso un ampliamento massimo delle strutture edilizie finalizzate alla conduzione del fondo e facenti parte di un unico complesso produttivo, nella misura massima di mq. 300 di s.l.p. da eseguirsi in continuità con gli edifici esistenti e nel rispetto degli elementi morfologici e tipologici tradizionali tipici dell'architettura rurale della zona come ad esempio: edifici in linea con coperture a due falde, avamportici con falde in continuità con quelle dell'edificio principale, coperture in coppi, serramenti esterni in legno con gelosie, davanzali in pietra naturale, rivestimenti ad intonaco a civile ecc.<sup>9</sup>.~~

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente con reti metalliche nelle aree direttamente connesse ad abitazioni.

Inoltre è consentita anche la realizzazione di edifici sparsi per ricovero attrezzi e macchine agricole anche senza opere di urbanizzazione, per le necessità pertinenti l'attività agricola, orticola e di giardinaggio nei limiti di 0,03 mc/mq e comunque sempre inferiori ai 90 mc., per ogni proprietà con le caratteristiche tradizionali di cui al comma precedente.

La zona agricola di interesse ambientale ricadente all'interno del perimetro del "Parco Collinare" di cui al precedente articolo 34, è soggetta a scelte di pianificazione di interesse sovracomunale che, dal momento in cui verranno adottate, devono intendersi prevalenti rispetto alle disposizioni del presente strumento urbanistico.

c) - Zona destinata alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale edificato - Zona E3

La zona di cui al presente comma è finalizzata, mediante il recupero del patrimonio edilizio rurale non più utilizzato per attività agricole, all'insediamento residenziale (di prima o di seconda casa) e relative funzioni connesse. E' ammessa la formazione di "residences" ed abitazioni ad uso foresteria, nonché attività di ristorazione o ricettiva.

---

<sup>9</sup> Modifica introdotta dalle Regione Lombardia con dGR 49475 del 07/04/2000.

Le destinazioni d'uso di cui sopra potranno essere introdotte solo previa formazione di un piano di recupero edilizio di cui all'art.15 delle presenti norme, riguardante i comparti individuati con apposita "retinatura" nelle planimetrie di azionamento, in base al quale saranno definite anche le specifiche modalità di intervento sui singoli corpi edilizi nell'ottica della salvaguardia dei principali caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti esistenti.

Il piano attuativo dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso degli edifici, gli impianti e le attrezzature necessarie, nonché le aree di uso pubblico da cedere al Comune o da monetizzarsi o da asservire all'uso pubblico e dovrà correlare fra loro in modo organico diverse destinazioni d'uso e temperare le o per di iniziativa privata con le esigenze di interesse pubblico.

La convenzione correlata al piano attuativo dovrà prevedere, in base alle destinazioni funzionali che saranno specificate l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi eventualmente mancanti, la quota di aree di uso pubblico o relativa monetizzazione ai termini dell'art. 22 della L.R. 15.04.1975, nonché la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo concessorio di cui alla legge 28.01.1978 n. 10.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

It = volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG, incrementata di una quota massima del 10% per recupero funzionale e tecnologico.

Hm = 10.50 ml (esclusi impianti tecnologici e volumi tecnici)

Q = 0,5 mq/mq

P = 1 mq. ogni 3 mq. di SU

Dc = vedi art.28

Ds = vedi art.28

Df = vedi art.28

Aree a standard primario e secondario come da titolo III delle presenti norme e come da legislazione regionale vigente in materia

Nelle more di adozione del Piano attuativo sopracitato, la zona di cui al presente comma resta destinata all'utilizzazione agricola con possibilità di intervento edilizio limitato alla ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'art. 32.1 e 32.2 delle presenti norme e alle opere di cui all'art. 14 della legge n. 179 del 17.02.92. *Fino ad approvazione dei Piani di Recupero potranno essere consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c), dell'art. 310 della legge 457/78<sup>10</sup>.*

Per gli edifici esistenti che abbiano già legittimamente acquisito una destinazione d'uso residenziale (abitazioni ed accessori) o per gli edifici che vengano mantenuti nella loro destinazione agricola (attrezzature agricole o abitazioni di imprenditori agricoli o addetti di aziende agricole) sono sempre consentiti gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di sostituzione così come definiti all' art. 31 delle presenti norme, nonché di ampliamento nella misura massima del 10% del volume esistente e comunque fino a mq.50 di superficie utile o accessoria, nei casi in cui la quota del 10% del volume determinasse una superficie inferiore a mq.50, per esigenze di adeguamento igienico-tecnologico e/o delle caratteristiche tipologiche, semprechè l' indice If risultante complessivamente non sia superiore a 4,5 mc/mq.

d) - Zona agricola speciale - Zona E4.

---

<sup>10</sup> La precisazione in corsivo è stata introdotta dalle Regione Lombardia con dGR 49475 del 07/04/2000.

La zona di cui al presente paragrafo è finalizzata alla realizzazione di strutture edilizie funzionali alla conduzione del fondo agricolo cui risultano connesse come indicato al primo comma del precedente paragrafo a), e specificatamente alla realizzazione di strutture per la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se provenienti da fondi agricoli di terzi.

L'edificabilità di tale zona è comunque limitata alla volumetria esistente con incremento massimo di mq.350 di sl ed è subordinata per il transito dei mezzi pesanti alla realizzazione a cura e spese dell'interessato di un idoneo accesso alla viabilità principale, con sbocco sulla S.P.93 Monteleone-Graffignana o alla S.P. 32 della Casottina (via Miradolo).

Art.42 - Zone per attrezzature ed impianti sportivi di iniziativa privata - Zona IS

Le zone di cui al presente articolo sono destinate ad attrezzature ed impianti sportivi di iniziativa privata per l'attività amatoriale ed agonistica e per addestramento.

Gli interventi edilizi saranno attuati mediante Concessione Edilizia onerosa e dovranno risultare conformi ai seguenti indici e parametri:

If = 0,3 mc/mq

Hm = 15,00 ml

Dc = 10,00 ml

Ds = 10,00 ml

Q = 1/5

Oltre alle attrezzature sportive è consentita la realizzazione di una abitazione per i proprietari e/o per il custode nei limiti massimi del 25% della superficie lorda di pavimento ammissibile, fatta salva comunque una superficie utile di mq. 100 per i casi in cui la percentuale del 25% della s.l. risulti inferiore.

Gli edifici esistenti, che alla data di adozione del PRG risultino assentiti per destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, potranno essere utilizzati a tal fine solo previo versamento dei contributi concessori dovuti e previa stipulazione di convenzione con il Comune circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti nonchè circa la cessione gratuita o monetizzazione delle aree a standards secondario valutato nella misura del 20% della SIp.

Per gli edifici sopraccitati è ovviamente consentito anche il mantenimento della destinazione d'uso assentita o legittimamente acquisita, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati alla straordinaria manutenzione.

#### Art.43 - Zona di interesse paesistico

La zona di cui al presente articolo è finalizzata la recupero naturalistico dell' ambiente preservando la geomorfologia dei luoghi e favorendo il riassetto vegetazionale della zona sulla base delle fitocinesi esistenti.

In tale zona sono pertanto ammessi esclusivamente il diporto pedonale o ciclabile ed il transito a cavallo.

Il transito motorizzato sarà consentito solo per esigenze di servizio.

Sono ammessi interventi di conservazione delle formazioni vegetali e di ricostruzione dell'ambiente boschivo con le specie arboree esistenti.

La zona di interesse paesistico ricadente all'interno del perimetro del "Parco Collinare" di cui al precedente art.34, è soggetta a scelte di pianificazione sovracomunale che, dal momento in cui verranno adottate, devono intendersi prevalenti rispetto alle disposizioni del presente strumento urbanistico.

#### Art.44 - Zone per attrezzature cimiteriali

Tale zona è destinata alle attrezzature cimiteriali e relativa area di rispetto. In essa è consentito l'ampliamento delle strutture del cimitero esistente, nonché la formazione di parcheggi e spazi a verde, nel rispetto di quanto disposto dall'art.338 del T.U.LL.SS.-R.D. 1265/34.

Fino alla realizzazione degli interventi di ampliamento del cimitero o di formazione di parcheggi e spazi a verde come sopra indicato le aree possono essere utilizzate per la normale coltivazione agricola restando comunque esclusa ogni tipo di attività edificatoria.

La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nonché di reti tecnologiche per lo smaltimento dei reflui fognari è sempre consentita nella zona di cui al presente articolo.

Art.45 - Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico

La tavola 18 di PRG individua gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche se per essi non sono stati emessi i decreti di vincolo di cui alla L.S. 1089/39.

Gli interventi ammessi in tali complessi sono quelli del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione secondo la classificazione riportata nella suddetta Tav.18. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, comunque previo parere della Soprintendenza ai monumenti nei casi in cui sia operante il vincolo di cui alla legge 1089/39.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.

Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e i verdi esistenti devono essere mantenuti.

Art.46 - Adeguamento alla normativa vigente.

Le disposizioni contenute nelle presenti N.T.A., derivano direttamente dall'attuale normativa statale e regionale in materia.

Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, comporta automaticamente il rispetto della nuova normativa.

Art.47 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica.

Riguardano la disciplina relativa alla realizzazione di cabine di trasformazione, elettrificazione nei P.L. (nuove aree di espansione abitativa e produttiva), elettrodotti ad alta tensione (380-220-130 KV). Per tali realizzazioni le prescrizioni specifiche sono:

A) Cabine di trasformazione:

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

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densita' edilizia;
- 2) la superficie coperta della cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprieta', in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima, fuori terra, non superiore a ml.5,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue, invece, mantengono nei confronti dei confini di proprieta' il distacco previsto nelle varie zone delle Norme di Attuazione;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n.5980 del 30 dicembre 1970.

B) Elettrificazione nei P.L.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante, dovra' attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 3.1.1970 n.227.

In particolare dovra' esibire alle Autorita' Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una impegnativa all'accordo con l'Enel in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

C) Elettrodotti ad alta tensione:

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni e' esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla legge 28.1.1977 n.10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto dovranno comunque essere rispettate le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare le seguenti zone di rispetto di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.92:

a) linee a 380 KV = ml 28 per ciascuna parte dell'asse linea;

b) linee a 220 KV = ml 18 per ciascuna parte dell'asse linea;

c) linea 132 KV = ml 10 per ciascuna parte dell'asse linea.

E' fatto comunque obbligo all'Enel di presentare al Comune i progetti relativi alla realizzazione di cui sopra, che saranno esaminati dalla A.C. con particolare riferimento alla qualita' estetica di essi in relazione al corretto e organico inserimento ambientale.