

Città di Luino

Provincia di Varese

Regione Lombardia

Piano Regolatore Generale

(Variante Generale)

Norme Tecniche di Attuazione

Modificate in accoglimento delle osservazioni

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2005

Dott. arch. Stefano Introini

Dirigente Servizio Tecnico

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO	5
ART. 2 FINALITÀ DELLE NORME	5
ART. 3 DESTINAZIONE D'USO	5
ART. 4 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	6
TITOLO II - DEFINIZIONI GENERALI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	6
ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
6.1 Opere di urbanizzazione primaria	7
6.2 Opere di urbanizzazione secondaria	8
ART. 7 INDICI URBANISTICI	8
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	14
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	14
ART. 9 DISCIPLINA PREMIALE CONNESSA AI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.	14
ART. 10 FATTIBILITÀ GEOLOGICA	15
10.1 - Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)	15
10.2 - Fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3)	17
10.3 - Fattibilità con gravi limitazioni (classe 4)	24
TITOLO IV - NORME TIPOLOGICHE	27
ART. 11 DISPOSIZIONI GENERALI	27
ART. 12 INGOMBRO	27
ART. 13 SUPERFICI SCOPERTE	28
ART. 14 RECINZIONI	28
ART. 15 AUTORIMESSE E FABBRICATI ACCESSORI	29
ART. 16 SPAZI DI SOSTA VEICOLI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI	29
ART. 17 CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE DI AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.	30
TITOLO V - NORME DI ZONA	32
ART. 18 DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI	32

ART. 19	DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI	34
ART. 20	NORME EDIFICATORIE PER LE ZONE A	34
ART. 21-	PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI	40
ART. 22 -	AREE INEDIFICATE ALL'INTERNO DELLE ZONE A	43
ART. 23 -	REGOLAMENTAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI NELLE ZONE A	43
ART. 24	ZONA B-Vp - VERDE PRIVATO	44
ART. 25	ZONA B1 - COMPLETAMENTO	46
ART. 26	ZONA B2 - COMPLETAMENTO	46
ART. 27	ZONA B3 - COMPLETAMENTO	47
ART. 28	ZONA B4 - PIANI ATTUATIVI APPROVATI E/O IN ITINERE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG	47
ART. 29	ZONA BT - TURISTICO-ALBERGHIERA ESISTENTE	48
ART. 30	ZONA C1 - ESPANSIONE	48
ART. 31	ZONA C2 - ESPANSIONE	48
ART. 32	ZONA CT - NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO-ALBERGHIERI	49
ART. 33	ZONA D1 - PRODUTTIVO ESISTENTE	50
ART. 34	ZONA D2 - PRODUTTIVE - ESPANSIONE	50
ART.35 -	MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)	52
ART. 36 -	MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.	55
ART. 37 -	GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)	56
ART. 38	ZONA E1 - AGRICOLA	57
ART. 39	ZONA E2 - BOSCHIVA	60
ART. 40	ZONA E3 V.P.A. - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE	61
Art. 41 -	VERDE PRIVATO VINCOLATO	64
ART. 42	ZONA F1 - AREE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	64
ART. 43	ZONA F2 - AREE DI INTERESSE COLLETTIVO	65
TITOLO VI -	ZONE SPECIALI	66
ART. 44	ZONE DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE (MA)	66
ART. 45	ZONE PER SERVIZI ALLA PRODUZIONE	66
ART. 46	ZONA F3 - AREE TECNOLOGICHE, FERROVIARIE E DI SERVIZIO DEL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI	67

ART. 47	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI E FERROVIARIE	67
ART. 48	FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	68
TITOLO VII - ZONE A DESTINAZIONE POLIFUNZIONALE		69
ART. 49	AREE A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, RICETTIVO-ALBERGHIERA, DIREZIONALE E DI SERVIZI.	69
	ZONA Z 1	70
	ZONA Z 2	71
	ZONA Z 3	73
	ZONA Z 4	75
	ZONA Z 5	77
	ZONA Z 6	79
	ZONA Z 7	81
	ZONA Z 8	83
	ZONA Z 9	84
	ZONA Z 10	85
TITOLO VIII - AREE IN USO ALLA MOBILITÀ		87
ART. 50	VIABILITÀ	87
TITOLO IX - NORME PARTICOLARI		88
ART. 51	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA	88
ART. 52	ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DI CAVA	88
ART. 53	MOVIMENTI DI TERRA E REGIMAZIONE DELLE ACQUE	89
ART. 54	DEROGHE	89
ART. 55	SANZIONI	89
ART. 56	RINVIO	89

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente Legislazione Urbanistica statale e regionale. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei regolamenti comunali per quanto non in contrasto con esse, fermo restando la prevalenza sul Regolamento Edilizio, per i parametri urbanistico-edilizi, della presente variante e dei criteri di calcolo correlati. Si recepiscono, con la presente Variante, le trasformazioni urbanistico-edilizie conseguenti le procedure di sanatoria concluse ex L. 47/85 e successive modificazioni.

Eventuali modifiche del Regolamento Edilizio e del Regolamento Comunale di Igiene dovranno essere vagliate dalla Azienda Sanitaria Locale A.S.L. della Provincia di Varese, secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

Costituiscono riferimento di indirizzo per la assunzione dei programmi integrati di intervento ai sensi della L.R. 9/99 – (P.I.I). - il “documento di inquadramento” e sue varianti.

ART. 2 FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di difforme previsione tra NTA e tavole grafiche prevalgono le indicazioni di queste ultime.

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione del suolo e dei fabbricati deve essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio e documentata catastalmente alla data di adozione del PRG o attraverso pratiche edilizie già agli atti del Comune.

Il PRG indica le destinazioni d'uso principali per ogni zona omogenea.

Indica inoltre eventuali destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili

Salvo quanto previsto al precedente comma il cambio di destinazione d'uso è ammesso.

Fermo restando le specifiche indicazioni dettate dalle presenti norme per il settore del commercio, i mutamenti ammissibili di destinazione d'uso di aree od edifici attuati senza opere edilizie

non comportano aumento o variazione del fabbisogno degli standard laddove non sia prevista la pianificazione attuativa.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi al PRG e non comportanti la realizzazione di opere edilizie sono soggetti a preventiva comunicazione dell'interessato al comune ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta. Nelle zone A i disposti di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti. Non sono considerati edifici gli accessori individuati nelle tavole di modalità di intervento nelle zone A, ove non definibili volumetricamente ai sensi dell'art.7.

I mutamenti di destinazione d'uso con opere sono comunque soggetti alla corresponsione dei contributi afferenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

ART. 4 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale:

1. I seguenti elaborati che hanno carattere prescrittivo:

- Tavole di azionamento
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- Carta di fattibilità geologica

2. I seguenti elaborati che hanno carattere illustrativo:

- Relazione tecnica
- Tavole descrittive dello stato di fatto o di analisi

3. L'azionamento è riportato su cartografia aerofotogrammetrica, su supporto informatico georeferenziato, con trasposizione raccordata dei lotti catastali; le linee dei lotti catastali riportati sulla cartografia costituiscono riferimento dei limiti di zona, ove coincidenti.

Fra le tavole grafiche a scala diversa prevale la tavola a scala di maggiore dettaglio.

TITOLO II - DEFINIZIONI GENERALI

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dal testo unico in materia edilizia ex DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia
nuova costruzione
ristrutturazione urbanistica

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree e opere, che possiedono i requisiti necessari per rendere edificabile una porzione di territorio, ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica n. 1150/42 e sue successive modificazioni.

Esse sono, ai sensi dell'art. 4 della Legge N. 847/64:

a) Strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche indicate dai competenti Organi ed Uffici del Comune.

b) Spazi di sosta o parcheggio

Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio per gli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto, secondo quanto previsto nelle seguenti Norme.

c) Fognature e tombinature

Si intendono per fognature e tombinature tutti i condotti idonei allo scorrimento rispettivamente delle acque di rifiuto e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati, secondo limiti di accettabilità e i requisiti tecnici costruttivi ricavabili dalle vigenti normative in materia di scarichi degli insediamenti civili e industriali nonché dei Regolamenti Statali, Regionali e Comunali.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di collegamento dei comparti edificatori alla rete principale urbana. Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recapiti che consentono la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

d) Rete idrica

È formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono

È formata dalle reti per l'erogazione e le distribuzioni per l'energia elettrica per usi industriali e domestici del gas combustibile per uso domestico e del telefono per le comunicazioni urbane e interurbane.

f) Pubblica illuminazione

È formata dalle reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) Spazi di verde primario attrezzato

Si intendono quelle aree a verde anche alberate e/o attrezzate per il gioco bambini, ecc. di servizio al quartiere con esclusione delle aree pubbliche di cui all'art. 22 della L.R. 51/75.

6.2 Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i presupposti urbanistici necessari alla razionale organizzazione della città e dei quartieri.

Esse sono:

a) Le attrezzature collettive, di interesse pubblico, di livello comunale e intercomunale di cui

Legge n.847/64 integrata dalla Legge n. 865/71:

- asili-nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo ivi comprese strutture e complessi per istruzione superiore (Legge 11/3/88 n.67 art. 17 c. 44)
- mercati di quartieri
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere.

b) le opere di urbanizzazione secondaria a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali di cui la L.R. n. 51/75, che sono:

- parcheggi
- verde ed attrezzature sportive
- centri e servizi sociali
- mense ed attrezzature varie.

ART. 7 INDICI URBANISTICI

Laddove non diversamente specificato dal piano, la verifica degli indici urbanistici deve comprendere le volumetrie esistenti sulla superficie fondiaria di proprietà, di pertinenza alla data del 11/12/97, data di adozione del Piano Regolatore Generale (adottato con Deliberazione Consigliare n. 48 del 11/12/1997).

St - Superficie Territoriale

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono da escludere ai fini del suo computo:

le aree destinate alla rete della viabilità principale e dei trasporti, con le relative aree per snodi e svincoli, individuati nell'azzonamento di PRG.

Sf - Superficie Fondiaria

È l'area edificabile al netto delle aree pubbliche e/o di uso pubblico indicate nell'azzonamento del P.R.G. e/o ricavate nell'ambito dei Piani Attuativi.

It - Indice della densità territoriale

È il numero che indica il rapporto tra il volume e la superficie territoriale.

If - Indice della densità fondiaria

È il numero che indica il rapporto tra il volume e la superficie fondiaria.

Rc - Rapporto massimo di copertura

E' il rapporto percentuale tra superficie coperta (SC) e superficie fondiaria (Sf).

Si calcola determinando in percentuale la superficie coperta dell'edificio e degli accessori, anche se staccate dal corpo di fabbrica in rapporto alla superficie netta del lotto, computata in analogia a quanto contenuto nell'indice If, fatta la superficie uguale a 100 %.

Sc - Superficie coperta (SC)

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dalle murature perimetrali. Nella superficie coperta sono da includere i portici mentre sono escluse le proiezioni di aggetti aperti, balconi e sporti di gronda scale ecc. quando non superino lo sporto di ml. 1,20.

Qn - Quota del terreno allo stato naturale

È la quota del terreno naturale da rappresentarsi con tecniche di rilievo topografico con stazioni di riferimento in punti certi permanenti.

Qs - Quota del terreno risistemato

È la quota del terreno risultante dalle opere di sistemazione formalmente autorizzate.

H - Altezza massima delle costruzioni (ml.)

Si misura dalla quota zero, data dal piano di spiccatto del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto o il terreno presenti dislivelli, dalla quota media di intersezione dell'edificio (baricentro) col terreno allo stato naturale (Qn) (salvo il caso in cui sia stata preventivamente richiesto e rilasciato regolare provvedimento edilizio finalizzato alla risistemazione del terreno propedeutica agli interventi edilizi), fino all'intradosso del solaio "di copertura" dell'ultimo piano abitabile o agibile, per edifici con copertura impostata ad una quota massima di 50 cm al di sopra dell'estradosso del solaio medesimo e pendenza media inferiore al 35 %, ovvero fino all'intradosso della copertura dell'edificio negli altri casi. Nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima del fabbricato non potrà di norma superare sulle fronti a valle l'altezza massima consentita maggiorata del 20 %.

Nel medesimo caso, previa valutazione da parte dei competenti Organi Comunali, è consentito il superamento del limite sopra detto sino ad una altezza complessivamente pari a quella del primo piano interrato o seminterrato per non più del 40 % della lunghezza di ciascuna facciata. Ai fini del computo delle distanze dai confini e dagli edifici contigui, si misureranno le altezze totali ed effettive delle singole fronti.

In caso di edifici articolati derivanti dall'aggregazione di più costruzioni o caratterizzati dalla presenza di piattaforme comuni, le disposizioni relative all'altezza massima ammissibile si applicano a ciascuna singola porzione qualora la stessa, per dotazione di accessi e scale, costituisca autonoma entità funzionale.

Ps - Pendenza sottotetti e tetto e abbaini

È il numero percentuale che esprime il rapporto tra la proiezione verticale e quella orizzontale della falda del tetto. È regolato ai successivi artt. 12.2 e 20.8.1.

La tipologia degli abbaini è regolata al successivo articolo 12.4

Slp - Superficie lorda di pavimento

È la superficie di pavimento misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo; la Slp dei sottotetti è quella identificabile in tutte quelle porzioni che in pianta presentano una altezza media maggiore o uguale a ml. 2,10.

Esclusione dal calcolo per:

- piani seminterrati ed interrati con qualunque destinazione con una altezza massima fino a ml. 1,50 fuori terra (calcolando la quota media del piano di campagna) e comunque con una altezza massima interna non superiore a ml. 2,50;
- vani ascensori, impianti tecnologici funzionali all'insediamento ritenuti dall'ufficio strettamente necessari al soddisfacimento delle esigenze di adeguamento;
- loggiati aperti su di un lato fino alla profondità di ml. 2,50; la maggiore profondità dei loggiati costituisce Slp., quindi volume;
- gli aggetti e i balconi;
- porticati aperti su almeno due lati;
- cabine o locali ad uso tecnologico per impianti e reti pubbliche; tali manufatti sono ammessi in ogni zona omogenea compatibilmente al corretto inserimento nel contesto ambientale circostante;
- in tutte le zone omogenee (escluse le zone A) di una dotazione per autorimesse nella misura di 1 mq./ 10 mc. di costruzione se inserite nell'edificio principale e 1 mq./ 20 mc. se corpo isolato, con altezza massima, compresa copertura, di ml. 2,50;
- tettoie di 20 mq. massimi aperte almeno su due lati con altezza massima, copertura compresa, di ml. 2,40.

Tali manufatti, conteggiati in Sc., sono assoggettati al rispetto delle norme sulle distanze prevista dal Codice Civile fermo restando la distanza minima di ml. 3,00 da edifici e proprietà se non in aderenza.

Per le costruzioni a confine di proprietà richieste non contestualmente dovrà essere prodotto atto bilaterale di obbligo e assenso soggetto a registrazione e trascrizione ai sensi di legge.

V - CALCOLO DEL VOLUME (mc.)

Il volume delle costruzioni è il prodotto della Slp per l'altezza reale di ogni singolo piano o interpiano, compresi i solai e fino all'estradosso dell'ultimo piano dell'edificio, copertura compresa.

Per tutti gli edifici esistenti a destinazione residenziale ovvero per la quota di edifici a tale destinazione, alla data del 11/12/97, data di adozione del Piano Regolatore Generale (adottato con Deliberazione Consigliare n. 48 del 11/12/1997)., valgono le presenti disposizioni:

è consentito *unicamente per gli edifici uni e bifamiliari*, nelle zone B2, B3, BT, B-Vp, per una sola volta un limitato incremento volumetrico in misura non superiore al 10 % del volume esistente alla data del 11/12/97, data di adozione del Piano Regolatore Generale (adottato con Deliberazione Consigliare n. 48 del 11/12/1997).; comunque, sempre per gli edifici uni e bifamiliari, è consentito un incremento fino alla concorrenza massima di mc. 180 anche quando questo valore assoluto sia superiore al rapporto percentuale del 10%; la presente disposizione si applica nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Per gli edifici ricadenti nelle zone B3 ed interamente destinati a funzioni non residenziali, costituenti attività compatibili con le destinazioni di zona, è ammesso un incremento volumetrico una-tantum pari al 30% del volume esistente per comprovate esigenze di razionalizzazione e/o ampliamento dell'attività.

L'incremento volumetrico, per le zone B2, B3, B-T e B - Vp., laddove sia proposto per la formazione di mansarde e il recupero residenziale dei sottotetti, è consentito con l'incremento dell'altezza massima di zona di + 1,50 ml.; quest'ultima da misurarsi fino all'intradosso del punto medio della copertura, copertura che deve assicurare la pendenza delle falde compresa tra 35% e 50%. L'applicazione del presente articolo dovrà essere esplicitamente richiamata nel provvedimento autorizzativo.

Per i piani seminterrati ed interrati calcolati in SIp. l'altezza, degli stessi, è da calcolarsi fino all'estradosso del piano medesimo.

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml.)

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, compresi i marciapiedi, ove esistenti, indicate nel P.R.G. (balconi, gronde, cornici escluse purché lo sporto non superi i ml. 1,20).

Dcf - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml.)

Si determina misurando la distanza della massima sporgenza delle costruzioni (con la sola esclusione di cornici, gronde e balconi con sporti non superiori a ml. 1,20), dai confini di proprietà nel punto più stretto.

Df - Distacco tra fabbricati (ml.)

È la distanza che separa ortogonalmente le fronti di due edifici prospicienti. Si misura nel punto della minima distanza partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza delle costruzioni, con la sola esclusione di gronde, cornici e balconi con sporti non superiori a ml. 1,20.

Nelle zone soggette a pianificazione urbanistica esecutiva, con previsione planivolumetrica, le distanze minime tra i fabbricati sono definite dai singoli piani di intervento. In tutte le altre zone, salvo diversa prescrizione nelle norme di zona, si prescrive che:

la distanza minima tra pareti finestrate (anche quando una sola parete sia finestrata) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00.

Per pareti o parti di pareti non finestrate, deve essere rispettata una distanza minima pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto.

Rp - Rapporto di impermeabilità

È il numero percentuale ricavato tra l'area impermeabile e la superficie fondiaria.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.R.G. si attua mediante:

1. Piani Attuativi: (preliminari alle concessioni edilizie)

- a) Piani Particolareggiati (P.P., di cui la Legge 1150/42 art. 13 e seguenti)
- b) Piani di Recupero (P.R., di cui la Legge 457/78 art. 27 e 28)
- c) Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P., di cui la Legge 167/62 e 865/71)
- d) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P., di cui la Legge 815/71 art. 27)
- e) Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L. di cui la Legge 1150/42 art. 28 e successive modifiche)
- f) Programmi Integrati di Intervento

Nelle Zone D2 l'ambito da assoggettare a pianificazione attuativa è da intendere, ove non diversamente specificato, esteso all'intera area campita senza soluzione di continuità. L'Amministrazione comunale ha comunque facoltà di prevedere una diversa articolazione del perimetro dei piani attuativi, suddividendo la Zona in più ambiti di attuazione.

2 -Permesso di costruire.

3 Denuncia di inizio attività.

ART. 9 DISCIPLINA PREMIALE CONNESSA AI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.

La realizzazione di interventi in attuazione del P.R.G., coerenti con le indicazioni del Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche assunto dal C.C in data e sue successive modificazioni ed integrazioni, mediante ricorso a Programma Integrato di Intervento, ai sensi della l.r. 9/99, consente l'utilizzazione degli incrementi premiali definiti come segue:

nelle zone Z incremento fino al 5% dell'It previsto e possibilità di modificazione e integrazione delle destinazioni d'uso previste nelle tabelle delle singole zone; tale facoltà di modificazione non si applica alle destinazioni pubbliche.

nelle altre zone di piano, ove è ammessa l'edificazione, un incremento fino al 10% dell'indice volumetrico di zona nel rispetto delle destinazioni d'uso previste.

La realizzazione di interventi mediante ricorso a PII, al fine di conseguire il maggior interesse pubblico, comporta la corresponsione di oneri, aree e servizi in misura comunque maggiore alla semplice soddisfazione dello standard urbanistico di legge relativo alla capacità insediativa prevista dall'intervento, compresa quella derivante dall'applicazione della presente norma premiale.

ART. 10 FATTIBILITA' GEOLOGICA

In base agli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici riconosciuti, sono state individuate sul territorio comunale le seguenti classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, riportate sulla tav. 63a e 63b (carta della fattibilità geologica):

Classe 2	Fattibilità con modeste limitazioni
Classe 3	Fattibilità con consistenti limitazioni
Classe 4	Fattibilità con gravi limitazioni

Le prescrizioni sulla fattibilità geologica sono prevalenti su ogni altra disposizione in materia edificatoria contenute nelle presenti norme.

Per ogni classe di fattibilità vengono descritte le tematiche prevalenti e vengono posti in evidenza le indagini e gli studi da effettuare per un'adeguata definizione dei fenomeni ai fini edificatori.

Vengono inoltre fornite indicazioni generali in ordine alle cautele necessarie da adottare in fase di realizzazione delle opere, come pure gli studi e le indagini da eseguire per le singole problematiche che si possono presentare.

Nelle classi a gravi limitazioni sono evidenziati gli interventi necessari alla riduzione del rischio geologico connesso a specifiche problematiche.

10.1 - Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono tuttavia indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Ricadono in questa classe le aree comprese nelle seguenti tipologie di pericolosità, con le relative unità di sintesi:

2-F: Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici

- *F.1:* Aree pianeggianti (0° - 5°) di fondovalle senza particolari fenomeni geologici, idrogeologici e di dinamica geomorfologica di rilievo;
- *F.2:* Aree semipianeggianti o a debole acclività (5° - 15°) senza particolari fenomeni geologici, idrogeologici e di dinamica geomorfologica di rilievo;
- *F.3:* Aree di versante a media acclività (15° - 35°) con substrato roccioso affiorante o subaffiorante senza fenomeni geologici e di dinamica geomorfologica di rilievo.

Per l'utilizzo edificatorio deve essere affrontato in modo approfondito il problema fondazionale, con la realizzazione di *indagini geognostiche* volte a definire in modo preciso, puntuale e dettagliato le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta e le soluzioni più idonee da adottarsi. Gli interventi edificatori dovranno inoltre prevedere, attraverso adeguati studi, l'interazione con la circolazione idrica sotterranea e lo smaltimento delle acque meteoriche e degli scarichi delle acque reflue. Per tali zone i progetti degli interventi di urbanizzazione dovranno porre particolare attenzione al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica.

In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriranno lo scorrimento non controllato delle acque e che impediscano l'assorbimento naturale nel suolo. Per le nuove opere, pur non essendo stati individuati fenomeni geologici e geomorfologici di rilievo, i progetti dovranno tenere conto delle possibili problematiche geologiche a scala locale, con riferimento al D.M. del 11.03.1988 : "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

10.2 - Fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate. Queste condizioni possono essere per lo più rimosse con interventi idonei alla eliminazione o minimizzazione del rischio, realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un suo intorno significativo. L'utilizzo delle zone, ai fini urbanistici ed edificatori è subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, per accertare la compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziali e consentire di precisare le esatte volumetrie e ubicazioni, le idonee destinazioni d'uso, nonché le eventuali opere di difesa.

Le aree a consistenti limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità e dalle relative unità di sintesi:

3-A Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti

- A.17.1: Aree a pericolosità potenziale per naturale arretramento dell'orlo di scarpata principale;
- A.17.3: Aree potenzialmente interessate da fenomeni di instabilità, in relazione all'elevata acclività dei versanti ed alla litologia e dalla presenza di locali eventi di dissesto;
- A.17.4: Aree di frana relitta;
- A.17.5: Aree potenzialmente interessate da fenomeni di instabilità dei versanti;
- A.8: Aree interessate da carsismo profondo (caratterizzate da inghiottitoi e doline)

In tali settori gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, previa analisi puntuale ed areale della proposta, in riferimento alle situazioni di rischio presente.

In generale l'edificazione deve essere subordinata all'esecuzione di uno studio geologico-geomorfologico di dettaglio, al fine di valutare il grado di pericolosità e conseguente rischio per le nuove edificazioni, e di relazioni geologico-tecniche supportate da indagini e prove geognostiche specifiche e puntuali atte ad accertare, nel dettaglio del singolo lotto edificatorio, le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta delle fondazioni. In particolare nelle aree di pendio le verifiche geologiche e geotecniche dovranno definire:

- la stratigrafia del sito e l'assetto idrogeologico con particolare riferimento all'individuazione dei processi morfodinamici potenzialmente attivi;
- la caratterizzazione geotecnica delle terre e/o ammassi rocciosi mediante indagini in sito e/o laboratorio;
- l'analisi di stabilità globale opera-versante con verifica di un settore areale di pendio, soprastante l'intervento, ritenuto adeguato;

- la verifica dell'assetto di evoluzione morfologica delle aree;
- interazione con la dinamica territoriale relativa allo stato di degrado degli ammassi rocciosi e dei versanti;
- definizione dei presidi temporanei e/o definitivi attinenti sia alla fase di cantiere sia all'opera finita;

3-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

- *B.1.2: Zona di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile (zona di rispetto);*
- *B.5: Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.*

Le aree situate all'interno delle fasce di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (all'interno delle fasce di rispetto determinate con criterio geometrico per le sorgenti) saranno soggette alle disposizioni del d.lgs 152/99 e della d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21, comma 6, del d.lgs 152/99 e successive modificazioni" ed alle direttive indicate nella D.G.R. N° 7/12693 del 10 aprile 2003.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali ;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

- c) opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le aree in classe di sintesi B.5, che secondo la D.G.R. n. 7/6645 dell'ottobre 2001 rientrano in classe di fattibilità 4 sono declassate in classe di fattibilità consistenti limitazioni (3). La riduzione di classe tiene conto della natura alluvionale della piana di Voldomino Inferiore, quindi con presenza, in superficie, di litotipi prevalentemente fini di protezione, a grande scala, delle acque di falda.

In queste aree ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque della falda superficiale e, qualora possa essere interessata, anche di quella profonda. Sarà quindi necessario produrre un'apposita relazione geologica-idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di locale potenziale vulnerabilità del territorio e fornisca apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Per ogni nuovo intervento dovrà essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il trend di evoluzione della stessa in un arco di tempo sufficientemente lungo.

Nel caso sia verificata l'interazione tra l'opera e la falda, l'opera in progetto dovrà garantire, attraverso specifiche indicazioni progettuali, la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva dell'opera, sia successivamente.

Per tutta l'area B.5 (piana di Voldomino inferiore) bisognerà tenere in considerazione anche quando prescritto per le classi di sintesi C.4, D.1 e D.3 in ambito di sovrapposizione.

3-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

- C.4: Aree allagate in occasione di meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente tempi di ritorno superiori a 100 anni) e/o con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche, aree soggette ad esondazioni lacuali
- C.8: Aree potenzialmente interessate da flussi di detrito in corrispondenza dei conoidi pedemontani di raccordo collina – pianura

Area idonea all'utilizzazione urbanistica a condizione che, per le nuove edificazioni, vengano realizzati interventi tecnici a protezione delle eventuali acque di inondazione. Dovranno essere chiaramente indicate, mediante uno studio idraulico ed idrogeologico specifico, che verifichi la quota di inondabilità del lotto edificabile in relazione alla piena di riferimento e l'interazione tra l'intervento e la circolazione idrica sotterranea, le metodologie per la messa in sicurezza delle opere previste.

Tutti gli interventi, dalle nuove opere alla ristrutturazione, dovranno essere conformi ai seguenti aspetti prescrittivi:

- le acque reflue e meteoriche dovranno essere raccolte ed adeguatamente smaltite nella rete fognaria;
- la realizzazione di locali interrati dovrà essere limitata se non vietata nelle zone prospicienti il lago ed i corsi d'acqua;
- ogni tipo di superficie abitabile e sede di processi industriali e di impianto tecnologico dovrà preferibilmente essere progettato considerando la massima quota di esondazione valutata almeno con tempi di ritorno centennali;

Per le nuove edificazioni devono essere eseguite specifiche e puntuali indagini atte ad accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta delle fondazioni ed il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica specifica che definisca nel dettaglio:

- l'analisi dell'assetto idrologico ed idrogeologico sia del sito di costruzione e/o intervento di modifica/trasformazione sia delle aree potenzialmente interagenti con il settore e definizione delle metodologie e soluzioni tecniche da adottare, comprendendo nell'analisi sia quanto attuabile come soluzione tecnica direttamente nell'opera sia quanto necessario realizzare a difesa del sito con eventuali interventi esterni;
- l'analisi del reticolo superficiale e la tipologia della dinamica morfologica del bacino;
- le portate di piena del reticolo idrografico presente, l'individuazione di eventuali punti critici e definizione del grado di deflusso delle sezioni esistenti;
- la valutazione della possibile evoluzione territoriale e degli interventi attivi e/o passivi proponibili al fine di mitigare il rischio.

I progetti, correlati da relazioni idrogeologiche e geotecniche, dovranno prevedere opere drenanti per evitare sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione.

3-D Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

- *D.1:* Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;
- *D.3:* Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali;
- *D.4:* Aree con riporti di materiale.

Gli interventi in queste aree devono essere preceduti da relazione geologica e relazione geotecnica ai sensi del D.M.11/03/88 e successiva Circ. LL.PP. 30483 del 24 settembre 1988, dove in dettaglio si dovrà:

- Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo a mezzo di indagini spinte fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti e per un intorno significativo;
- caratterizzare, mediante indagini e prove geognostiche puntuali (spinte al di sotto del piano di posa delle fondazioni e interessanti lo spessore di terreno sul quale andrà ad agire il carico) e/o di laboratorio, estese ad un intorno significativo, la meccanica dei terreni di fondazione e definire l'interazione strutture-terreno; il tipo di fondazione dovrà essere valutato dal progettista solo in seguito al risultato delle prove;
- analizzare eventuali fronti di scavo relativamente alla stabilità a breve e lungo termine, con verifica delle possibili interazioni areali.

10.3 - Fattibilità con gravi limitazioni (classe 4)

In questa classe sono individuate le aree ove l'alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica alla destinazione d'uso del territorio.

In tale ambito è **esclusa qualsiasi** nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come previsti dall'art. 31, lettere a) b) e c) della L. 457/1978;
- modesti interventi relativi alla sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza di edifici preesistenti (quali rampe, recinzioni, muretti, opere a verde, ecc.), purché non comportino modifiche all'assetto idrogeologico del territorio e purché si configurino come interventi edificatori di cui alle lettere a) b) e c) dell'art. 31 della L. 457/1978;

inoltre sono consentiti:

- sottoservizi a rete che interessano tracciati stradali esistenti ed altre opere di urbanizzazione primaria che non comportano modifiche all'assetto idrogeologico del territorio;
- l'ampliamento e la ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile. Le opere pubbliche potranno essere realizzate a condizione che l'intervento non modifichi in senso peggiorativo gli equilibri idrogeologici esistenti: ciò dovrà essere dimostrato con studi specifici da valutare attentamente;
- le opere di regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

A tal fine dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico presente.

Nei territori individuati in questa classe è pertanto necessario impedire la realizzazione di nuove costruzioni che prevedano la presenza continuativa di persone; per le popolazioni residenti dovranno essere previsti idonei piani di protezione civile e potranno essere individuati sistemi di monitoraggio geologico a salvaguardia della pubblica incolumità.

Le aree a gravi limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità e dalle relative unità di sintesi:

4-A Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti

- A.2: Aree interessate da distacco e rotolamento di blocchi provenienti da depositi superficiali;
- A.3: Aree di frana attiva (scivolamenti, colate ed espansioni laterali);
- A.4: Aree di frana quiescente (scivolamenti, colate ed espansioni laterali);
- A.5: Aree a franosità superficiale attiva diffusa (scivolamenti, soliflusso);
- A.9: Aree a pericolosità potenziale per crolli a causa della presenza di pareti in roccia fratturata e stimata area di influenza;

4-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

- *B.1.1: Zona di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile (zona di tutela assoluta);*

Per le aree ricadenti nell'unità di sintesi B.1.1, vigono le disposizioni previste dal d.lgs 152/99 e della D.G.R. N° 10 7/12693 aprile 2003 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21, comma 6, del d.lgs 152/99 e successive modificazioni".

La zona di tutela assoluta deve essere, ovunque possibile, opportunamente recintata, prevedendo l'allontanamento delle acque meteoriche ed eventualmente l'impermeabilizzazione del terreno superficiale e la difesa da esondazioni di corpi idrici superficiali; deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

TITOLO IV - NORME TIPOLOGICHE

ART. 11 DISPOSIZIONI GENERALI

In occasione del rilascio di permessi di costruire ovvero in sede di istruttoria delle Denunce di inizio attività potranno essere dettate prescrizioni particolari in ragione dei valori ambientali ed urbanistico - architettonici dell'area in cui ricade l'intervento. Prescrizioni specifiche potranno essere altresì imposte a tutela dell'edificato nelle zone A "nucleo storico" oggetto d'interventi di recupero, nonché dell'ambiente circostante, a seconda del grado di interesse storico ambientale, relativo a ciascun immobile oggetto ad intervento (grado che sarà evidenziato per le zone A in apposita cartografia, con riferimento al seguente art. 20 nonché ove la N.T.A. lo prescrivano).

Relativamente agli immobili di rilevante pregio architettonico e ambientale già individuati nell'azzonamento del P.R.G., ogni intervento edilizio dovrà essere finalizzato al rispetto degli elementi costruttivi e costitutivi delle facciate e delle coperture, per cui ogni eventuale integrazione dovrà risultare consona al contesto ambientale.

ART. 12 INGOMBRO

1. L'ingombro di ogni nuovo edificio (ampliamento e ricostruzioni compresi) prospettante su sede stradale dovrà essere, di norma, contenuto nei profili ideali delle facciate degli edifici contigui e di quelli prospicienti, comunque tenuto conto degli allineamenti previsti nella Tavola di Azzonamento, e nelle presenti N.T.A. in sede di definizione delle distanze.

2. Pendenza tetti e sottotetti

Nel caso di tetti a falda inclinata la pendenza non potrà di norma essere inferiore al 10% né superiore al 40 %. La pendenza del tetto sarà la stessa del sottotetto e/o comunque compresa nel parametro tra 10 e 40 %. Sono escluse, di norma, coperture piane tranne per i box e per locali tecnici; le coperture piane sono totalmente escluse, sempre di norma, nelle zone A.

3. Abbaini

La linea di colmo degli abbaini dovrà essere orizzontale e non superare l'altezza massima del tetto. La proiezione orizzontale degli abbaini non potrà superare il 15 % della superficie del sottotetto abitabile. La larghezza del prospetto non potrà in alcun caso superare quella delle aperture ricavate sulle facciate dell'edificio. La lunghezza del colmo dell'abbaino non

potrà di norma superare in proiezione orizzontale la misura pari al 70 % della proiezione orizzontale interna della falda del tetto in cui l'abbaino è ricavato.

ART. 13 SUPERFICI SCOPERTE

Fatte salve le specifiche prescrizioni delle Norme di zona, di norma, almeno il 50 % delle superfici scoperte delle aree di pertinenza degli insediamenti ammessi, dovrà essere sistemato a verde, possibilmente piantumato; eventuali delimitazioni di proprietà saranno consentite con le caratteristiche stabilite al successivo art. 14.

ART. 14 RECINZIONI

Si individuano tre tipi di recinzione:

1. trasparenti, con le seguenti caratteristiche:

completamente in legno oppure in pali di legno (scortecciati o non, comunque lasciati rotondi al naturale), o con paline in ferro zincato e/o plastificato, rete metallica zincata o plastificata. I colori di questi tipi di recinzione sopra indicati sono quelli della gamma delle terre e il verde di tonalità scura, il grigio scuro e il nero opaco.

Le recinzioni dei tipi descritti al punto 1) sono ammesse in tutte le zone, ad eccezione della zona VPA ed E2, dove saranno ammesse soltanto per dimostrata necessità di protezione di colture specializzate e/o allevamenti di animali o per particolari esigenze da motivare e documentare.

Nelle zone agricole sono ammesse senza cordolo e con sottostante spazio libero di almeno cm 30 per assicurare il passaggio degli animali selvatici, salvo la dimostrata necessità di protezione di colture specializzate e/o allevamenti di animali o per particolari esigenze da motivare e documentare.

2. semiopache, con le seguenti caratteristiche:

zoccolo in muratura strollata o con intonaco tirato a frattazzo grosso, H media cm 50, con sovrastante cancellata in legno ovvero in metallo, ovvero rete zincata, rete plastificata e plastica nei colori sopra descritti, cotto; fino ad una altezza massima di 1,80 ml. e di 1,50 ml. nelle zone A.

Le recinzioni dei tipi descritti al punto 2) *non* sono ammesse nelle porzioni territoriali soggette a vincolo idrogeologico e ambientale, nelle zone E1, E2 e VPA, nelle fasce di rispetto stradale dell'azzonamento del P.R.G. e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (con riferimento alle distanze stabilite dal demanio).

3. opache, con le seguenti caratteristiche:

eseguite in pietra naturale tipo a secco o in muratura con intonaco strollato o in malta tirata a frattazzo grosso nei colori del cemento, e in cotto con esclusione di prefabbricati che non utilizzino le finiture sopra descritte.

Le recinzioni dei tipi descritti al precedente punto 3) sono ammesse solo nelle zone A, previa specifica verifica della loro compatibilità e ambientale e congrua dimostrazione delle esigenze architettoniche. Potranno essere assentite in altre zone solo se a protezione di unità immobiliari soggette al vincolo di cui alla legge n. 1497 e 1089 del 1939, salvo il compimento della sopraddetta verifica. Sono ammesse a protezione e delimitazione dei cimiteri e degli edifici a carattere monumentale, di quelli destinati al culto, nonché di quelli appartenenti al patrimonio rurale tradizionale esistente.

ART. 15 *AUTORIMESSE E FABBRICATI ACCESSORI*

Qualora le autorimesse ed i fabbricati accessori costituiscano fabbricato a sé stante possono essere realizzati a confine di proprietà purché l'altezza massima, copertura compresa, non superi i 3,00 ml. e, purché non fronteggino altro edificio sul fondo limitrofo fino ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine di proprietà; diversamente dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dal confine di proprietà. La distanza minima di tali fabbricati, se parzialmente o totalmente fuori terra, dal ciglio della strada è quella prevista dalle presenti norme; se invece sono totalmente interrati la distanza minima dal ciglio della strada non dovrà essere inferiore a ml. 2,50.

In ogni caso per la costruzione a confine di proprietà, non contestualmente reciproca, è necessario produrre atto di assenso del confinante, registrato e trascritto. I fabbricati accessori o autorimesse a confine, realizzati o conformi alle presenti norme, impongono la distanza minima di 5 ml. dalle nuove costruzioni.

ART. 16 *SPAZI DI SOSTA VEICOLI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI*

Nelle nuove costruzioni (ampliamenti compresi) e nelle ricostruzioni, nonché in occasione di interventi di recupero edilizio con cambio di destinazione, devono essere assicurati spazi per parcheggio privato almeno nella misura sotto indicata, salva l'osservanza del rapporto prescritto dall'art. 2.2 della Legge n. 122/89:

- un posto macchina ogni 50 mq. (o frazione) di SIp a destinazione residenziale;
- un posto macchina ogni 40 mq. (o frazione) di SIp a destinazione uffici;
- un posto macchina ogni 15 mq. (o frazione) di SIp a destinazione commerciale;

- un posto macchina ogni 40 mq. (o frazione) di SIp a destinazione artigianale o industriale fino a 200 mq.;
- un posto macchina ogni 80 mq. (o frazione) di SIp a destinazione artigianale o industriale oltre i predetti 200 mq.;
- un posto macchina ogni 4 posti letto o a sedere, relativamente agli insediamenti ricettivi o sanitari e/o assistenziali ovvero turistici e/o alberghieri, nonché agli insediamenti della ristorazione, della cultura, dello spettacolo, dello sport ed agli insediamenti similari;
- un posto macchina ogni 100 mq. di superficie di campo da gioco all'aperto.

Ogni posto macchina deve avere una superficie minima di 12,5 mq. al netto dello spazio di manovra.

Ove non vi sia oggettiva disponibilità di area, tutti gli spazi di cui sopra potranno essere reperiti ed asserviti in zona limitrofa (con ubicazione di gradimento dell'Amministrazione).

La verifica della dotazione degli spazi di sosta sopra specificati è autonoma dalla dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico ai sensi dell'art. 22 della Legge 15/04/1975, n. 51 e successive modifiche.

ART. 17 CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE DI AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

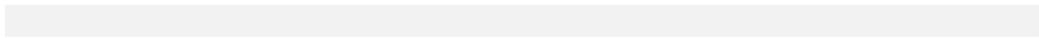
Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati, ove occorra, alla sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto da trascriversi a cura e spesa degli interessati per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalle Normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento; la disponibilità degli spazi per l'installazione dei servizi strumentali alla esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto dell'intervento edilizio dovrà sempre essere assicurato.

Nell'ambito dei Piani Attuativi dovranno di norma essere reperite e cedute gratuitamente al Comune, oltre alle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle afferenti all'urbanizzazione secondaria pertinenti all'intervento nella misura stabilita dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 e successive modifiche ed integrazioni, pari a 26, 5 mq per abitante teorico insediabile. La detta cessione avrà carattere obbligatorio in termini di quantità di aree da cedere qualora il P.R.G. preveda vincoli specifici di aree pubbliche nell'ambito del comparto soggetto a Piano Attuativo.

Qualora nell'ambito del comparto soggetto a Piano Attuativo non siano presenti aree pubbliche previste dal P.R.G. il Comune potrà consentire la monetizzazione, in tutto o in parte alternativa

alla cessione della quantità di aree pubbliche necessarie alla verifica della dotazione delle aree medesime in relazione al peso insediativo e alle destinazioni d'uso degli edifici nel piano attuativo. Il prezzo della monetizzazione verrà stabilito con idonea stima economica delle aree a standard non materialmente cedute, correlata sia alla valorizzazione dell'utilità economica conseguente alla mancata cessione da parte del promotore dell'iniziativa di trasformazione urbanistica, sia al costo da sostenere da parte del Comune per il reperimento di aree od attrezzature necessarie al soddisfacimento delle necessità indotte dall'iniziativa.

Nel caso che nell'ambito di intervento venissero ricavati, d'intesa tra il Comune e gli attori, spazi destinati ad uso pubblico, il prezzo di monetizzazione potrà essere ridotto per un valore determinato, tenuto conto dell'uso concesso, per la quota di aree ad esso assoggettato.



TITOLO V - NORME DI ZONA

ART. 18 *DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI*

Il territorio Comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dalle tavole "AZ-ZONAMENTO" del Piano Regolatore Generale, secondo la seguente classificazione:

Zone residenziali

- A Nucleo Storico Esistente
- B-Vp Verde Privato
- B 1 zona di completamento
- B 2 zona di completamento
- B 3 zona di completamento
- B 4 Piani Attuativi approvati e/o in itinere
- B-T zona turistico-alberghiera esistente
- C 1 nuova espansione
- C 2 nuova espansione
- C-T zona di nuova espansione turistico-alberghiera
- Vp zona a verde privato vincolato

Zone produttive

- D1 zone produttive esistenti
- D2 zone produttive di espansione

Zone vegetazionali

- E1 zona agricola
- E2 zona boschiva
- E3 VPA (verde di protezione ambientale)

Zone pubbliche e di interesse generale - STANDARDS

- F 1 aree pubbliche di interesse generale
- F 2 aree private di interesse collettivo

Zone tecnologiche e in uso alla mobilità

- F3 aree tecnologiche e ferroviarie
- F4 aree in uso alla mobilità

Zone speciali

Z zone polifunzionali

MA zone di miglioramento ambientale

ART. 19 DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Zone a destinazione principale residenziale.

In queste zone sono altresì ammessi :

- a) uffici e studi professionali nonché attività di uso collettivo;
- b) negozi di vicinato o medie superfici di vendita con superficie di vendita inferiore a 500 mq;
- c) laboratori per l'artigianato di servizio purché non dannoso e molesto sulla base delle Normative Nazionali e Regionali vigenti,;
- d) attività ricettive, ristoranti, alberghi;
- e) parcheggi e autorimesse private.

.

In queste zone non sono ammessi:

depositi o magazzini di merce all'ingrosso e di materiali infiammabili o nocivi, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e laboratori per l'artigianato di servizio qualora risultino dannosi o molesti, macelli, stalle, ricoveri di animali; ogni altra attività incompatibile con il carattere residenziale delle zone, in ogni caso gli interventi compatibili che risultino superiori ai 500 mq. di SIp sono soggetti a Piano Attuativo. Gli edifici esistenti con le sopra elencate destinazioni: non possono peraltro essere ampliati o ristrutturati né sostituiti con analoghe costruzioni; sono consentiti interventi di adeguamento igienico e/o tecnologico.

La sistemazione delle aree libere dalle costruzioni interessata dalle trasformazioni dovrà far parte integrante del progetto da presentare per l'approvazione comunale. Il progetto dovrà indicare i profili dell'area e le eventuali modifiche altimetriche, le caratteristiche dei muri di recinzione e di contenimento, gli accessi, l'indicazione delle alberature di alto fusto esistenti e della loro essenza, la conformazione materiale prevista per le zone pavimentate, carrabili, pedonali, le essenze e le siepi arboree da impiantare con preferenza per quelle indigene.

ART. 20 NORME EDIFICATORIE PER LE ZONE A

La zona A (zone residenziali esistenti di carattere storico) del P.R.G. è definita a partire dall'estensione dei nuclei abitati originari esistenti sul territorio comunale. come risultano dalla prima levata cartografica in scala 1:25.000, realizzata dall'Istituto Geografico Militare nel 1886, integrata con le parti di territorio che, per contiguità, caratteri dell'edificazione o degli spazi liberi ne costituiscono logico complemento.

In queste zone non sono consentite:

- le destinazioni produttive, con l'eccezione per i laboratori artigianali la cui attività non determini inquinamento o molestia;

Su tutti gli edifici di questa Zona, anche se non esplicitamente indicata è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici all'interno della Zona A sono classificati nelle schede di "rilievo tipologico degli edifici" (All. 18/26/34/42) secondo i gradi di vincolo indicati nelle schede stesse e nelle Tavv. 69/72/75/77/79 di P.R.G.

Sui disposti della norma relativa ai gradi di intervento, ove non diversamente specificato, prevalgono le prescrizioni relative ai prospetti degli edifici di cui all'art. 20bis.

Gli interventi ammessi per ciascun grado di vincolo sono quelli indicati dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con le seguenti specificazioni.

Grado 1

Caratterizza gli edifici monumentali, recinzioni o allineamenti murari di valore storico, chiese e complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di restauro con le seguenti specificazioni:

(R) Restauro

Si definiscono opere di restauro le opere atte alla conservazione della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico (quando esso già mostri tali caratteristiche) ovvero al ripristino e alla riproposizione del medesimo (quando le stesse caratteristiche risultino celate o anche parzialmente perdute).

Ciò comporta il restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari o incongrui.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma o di prospetto, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei criteri di cui al comma precedente.

È previsto il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei

caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

È consentita l'installazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nonché l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Grado 2

Caratterizza gli edifici di pregio architettonico che presentano una sostanziale leggibilità dell'impianto originario, dei caratteri distributivi interni, dei prospetti sugli spazi pubblici, con elementi di particolare qualità formale.

Fanno inoltre parte di questa categoria gli edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di risanamento conservativo con le seguenti specificazioni.

(RS) Risanamento conservativo

Questi interventi si applicano a quegli edifici che, nonostante la complessità architettonica e la stratificazione delle modificazioni subite, presentano un impianto tipologico e distributivo recuperabile.

La finalità del RS è la conservazione morfologica dell'edificio da raggiungere attraverso il mantenimento della tipologia e della tecnologia costruttiva.

Si fa obbligo di:

- conservare le facciate e le loro partiture, salvo nel caso di adeguamento dei rapporti aeroidilluminanti, l'andamento di massima delle coperture e l'intero apparato decorativo, fasce, marcapiano, cornici ecc.
- conservare le originali strutture verticali e quelle orizzontali quando si tratti di volte e pregevoli solai in legno
- conservare i collegamenti verticali e quelli orizzontali (scale, balconi, ballatoi) caratterizzanti la tipologia del fabbricato, qualora il loro mantenimento non sia incompatibile con una diversa organizzazione tipologica o con l'adeguamento alle prescrizioni del R.L.I. o del R.E.
- conservare e ripristinare le aperture originali
- eliminare le superfetazioni che non abbiano alcun interesse

E' consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.
- installare servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata se in locali non aerati naturalmente
- traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm. 30 dalla loro posizione originale,
- utilizzare ai fini abitabili vani con altezza minima di m. 2,40 qualora la presenza di solai notevoli o la posizione delle finestre non consenta altezze interne superiori
- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura
- modificare la posizione dei tavolati interni, senza compromettere volte o soffitti pregevoli
- utilizzare sottotetti per le destinazioni consentite nel caso in cui si raggiunga l'altezza prescritta dalla L.R. 15/7/96 n. 15 . In nessun caso è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini o terrazzi in falda.

Grado 3

Caratterizza gli edifici con valore storico-ambientale, ovvero quelli con qualità proprie non rilevanti ma che presentano verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con le seguenti specificazioni.

(RT) Ristrutturazione edilizia

La disciplina della RT si applica a quegli edifici che a seguito delle stratificazioni degli interventi presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico originario.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia della qualità edilizia e della marcata specificità dell'edificio.

Essa si consegue attraverso il mantenimento degli elementi architettonici costruttivi principali esistenti e la riorganizzazione del sistema distributivo.

E' obbligatorio:

- conservare la facciate e le loro partiture, l'andamento delle coperture e l'intero apparato decorativo, gronde, fasce marcapiano, cornici ecc.
- conservare le originali strutture verticali se staticamente idonee e quelle orizzontali quando si tratti di volte o pregevoli solai in legno
- conservare e ripristinare le aperture originali qualora l'assetto originale delle facciate sia individuabile
- eliminare le superfetazioni che non abbiano alcun interesse

Tutto ciò qualora il mantenimento degli elementi di cui sopra non sia incompatibile con una diversa organizzazione tipologica o con l'adeguamento alle prescrizioni del R.L.I., del R.E. o delle normative in materia di recupero dei sottotetti.

E' consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.
- modificare la posizione dei tavolati interni
- installare servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata se in locali non aerati naturalmente
- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti

- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura
- utilizzare sottotetti a scopo residenziale nel caso in cui si raggiunga l'altezza prescritta dalla L.R. 15/7/96 n° 15 con possibilità di sopralzo del piano di colmo o di gronda non superiore a cm. 30. E' ammessa l'apertura di nuovi abbaini e la realizzazione di finestre in falda per il raggiungimento degli standard aeroilluminanti. ad esclusione delle falde prospettanti vie e spazi pubblici Nel caso in cui si vogliano utilizzare gli ampliamenti una tantum per scopi residenziali di cui ai seguenti commi, questi potranno essere realizzati anche attraverso il recupero dei sottotetti, con l'adeguamento alle caratteristiche dimensionali di cui sopra.
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alle partiture delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate che non presentano notevoli caratteristiche architettoniche
- sostituire quelle parti di strutture murarie originali laddove il loro recupero sia impossibile o troppo oneroso
- ricavare box nei locali interrati o seminterrati esistenti o realizzarne di nuovi interrati ricadenti totalmente nella superficie coperta dell'edificio.

E' consentito inoltre realizzare locali accessori per il ricovero delle autovetture secondo le prescrizioni della legge n. 122/89

Qualora l'edificio sia composto da più unità immobiliari di proprietà diverse qualsiasi titolo abilitativo sarà subordinata alla presentazione di un progetto unitario di intervento, corredato da un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da ciascuna proprietà per la parte di propria competenza con cui essa si impegna ad attenersi in fase esecutiva al progetto complessivo presentato.

Per gli edifici specificamente individuati nelle tavole delle modalità di intervento (Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie) l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente grado di intervento è subordinata all'obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni, alla conservazione delle aperture che presentino caratteristiche di pregio architettonico e dell'apparato decorativo (piattabande in mattoni, archi in pietra, ecc.). Devono inoltre essere conservati e opportunamente posti in risalto gli elementi distintivi della loro origine rurale.

Grado 4

Caratterizza gli edifici recenti e/o privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

Su tale categoria di edifici sono consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RT) di cui al Grado 3 e quelli di demolizione e ricostruzione di cui al successivo Grado 5, nel rispetto di quanto previsto al successivo art.21, relativo alla definizione del rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Gli edifici compresi nel presente Grado 4 e definiti nelle tavole di modalità di intervento come accessori, qualora non volumetricamente definibili in base ai disposti dell'art. 7, possono essere comunque computati ai fini della determinazione della volumetria esistente alle seguenti condizioni:

- nella misura del 50% del volume virtuale dato dal prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza convenzionale di m. 3,00;
- tale quota volumetrica potrà essere utilizzata esclusivamente nel caso di ristrutturazione edilizia e accorpamento agli edifici principali o riorganizzazione dei volumi, nei termini di cui al successivo art. 23, secondo modalità e forme compatibili e/o congruenti rispetto all'intorno urbano.

Grado 5

Caratterizza gli edifici recenti, privi di valore ambientale ed in contrasto con l'ambiente.

Per tale categoria di edifici è prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con il mantenimento del volume esistente, secondo modalità e forme compatibili o relazionabili rispetto all'intorno urbano.

Gli edifici compresi nel presente Grado 5 e definiti nelle tavole di modalità di intervento come accessori, qualora non volumetricamente definiti in base ai disposti dell'art. 7, possono essere comunque computati ai fini della definizione della volumetria esistente alle seguenti condizioni:

- nella misura del 50% del volume virtuale dato dal prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza convenzionale di m. 3,00;
- tale quota volumetrica potrà essere riutilizzata esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione con accorpamento agli edifici principali o riorganizzazione dei volumi, nei termini di cui al successivo art. 23 e conformemente ai criteri ed alle modalità indicate nel presente grado di intervento.

Fino all'intervento di demolizione e ricostruzione, sull'edificio esistente sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART 21- PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Le facciate delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici (viabilità, piazze, verde, ecc.) definiscono il rapporto tra questi ultimi e gli edifici privati e sono conseguentemente oggetto, lungo i principali percorsi individuati nei Centri Storici, di prescrizioni particolari, riportate graficamente nelle Tavv. 71a/b/c/d/e e 74a/b/c; esse concernono il mantenimento di elementi di valore

architettonico, storico o estetico presenti sulle facciate, la rimozione di elementi incongrui (superfetazioni) il mantenimento o la modifica delle aperture e degli infissi.

Sulla base delle Tavv. 71a/b/c/d/e e 74a/b/c sono individuate:

a) prescrizioni generali

tipologia di facciata 1 – prospetti con obbligo di conservazione integrale delle aperture, degli aggetti dei balconi e delle scale originari, dell'apparato decorativo e del profilo delle coperture con obbligo di eliminazione delle superfetazioni e possibilità di ripristinare elementi originali non più esistenti.

tipologia di facciata 2 – prospetti con possibilità di modificazione limitata al soddisfacimento degli standard igienico sanitari, con l'obbligo di dimensioni congrue e appropriate nel rispetto del sistema delle partiture delle aperture esistenti (vedi rapporto altezza-larghezza) ad eccezione delle aperture sotto gronda che hanno l'obbligo di mantenere la partitura generale.

tipologia di facciata 3 – prospetti da ridefinire e reintegrare nella morfologia generale dei fronti con obbligo di studio delle aperture in relazione ai prospetti degli edifici circostanti e alle norme generali sulla partitura delle aperture.

b) Prescrizioni puntuali:

- elementi di particolare pregio architettonico con obbligo di conservazione
- elementi non originali ed incongrui, superfetazioni con obbligo di eliminazione e possibilità di inserimento di nuovi elementi che si integrino con l'intero fronte
- fronti o porzione di fronti con obbligo di studio delle aperture in relazione all'intero prospetto e ai prospetti degli edifici circostanti, con possibilità di realizzazione di nuove aperture e chiusura di altre
- apertura tamponata con obbligo di riapertura e mantenimento delle dimensioni originarie

Per i prospetti non riportati nelle relative tavole di modalità di intervento, si applicano le prescrizioni in merito, come indicato nel grado di intervento attribuito all'edificio.

Le prescrizioni contenute nelle tavole relative ai gradi di intervento sui prospetti sono prevalenti rispetto a quelle relative al grado di intervento previsto per gli edifici nelle Tavv. 69 e 72 eventualmente difformi.

In generale tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, ove consentiti, comportano l'adeguamento alle prescrizioni di cui alle Tavv. 71a/b/c/d/e e 74a/b/c ed al presente articolo.

Ogni intervento su elementi del prospetto comporta l'adeguamento dell'intera facciata interessata alle prescrizioni sui prospetti di cui alle citate tavole grafiche ed al presente articolo.

Indipendentemente da quanto ivi prescritto è sempre possibile ripristinare elementi o situazioni precedentemente esistenti relative ai prospetti, purché essi siano documentati adeguatamente con fotografie, tavole grafiche o documentazione storica.

Per quanto concerne la realizzazione di nuove aperture esse sono in via di massima consentite purché siano rispettati gli assi orizzontali e verticali esistenti, e siano correlabili a quelle esistenti quanto all'altezza di imposta delle soglie e alla dimensione delle aperture.

In generale, ove si intervenga sulle aperture relative ai prospetti, in tutto il Centro Storico (zona A) il rapporto tra altezza (h) e larghezza delle aperture (l) deve rispettare i seguenti limiti:

$$1,7 \leq h/l \leq 3,0$$

In generale è ammessa l'apertura di finestre sottogronda, purché nel rispetto della partitura (assi verticali) delle aperture esistenti.

Sulle falde di copertura relative ai prospetti su fronti stradali pubblici non è consentita la realizzazione di abbaini. Eventuali nuove aperture consentite in applicazione della prescrizioni per il Centro Storico dovranno essere realizzate con serramenti in pendenza di falda.

Non è consentito l'utilizzo di avvolgibili o tende alla veneziana per l'oscuramento delle finestre sui prospetti dell'intero Centro Storico: i serramenti esterni di questo tipo esistenti devono essere sostituiti nei casi di cui al precedente comma 4.

Sui prospetti di cui alle Tavv. 71a/b/c/d/e e 74a/b/c devono essere mantenuti i materiali esistenti relativi ad intonaci, rivestimenti, paramenti murari, decori e sottogronda.

Su tutti gli altri prospetti del Centro Storico i materiali relativi agli elementi di cui al comma precedente possono essere sostituiti con materiali di uso tradizionale: sono comunque vietati gli intonaci plastici ed i rivestimenti ceramici.

Ove l'intervento comporti la realizzazione di nuove aperture o la eliminazione di aperture esistenti è richiesta la redazione di uno studio unitario di facciata esteso all'intero prospetto che documenti, per quanto possibile, la situazione storica del prospetto e chiarisca la relazione tra proposta e situazione preesistente.

Ove l'intervento preveda l'alterazione del profilo verticale (skyline) dell'edificio, lo studio complessivo di facciata va esteso agli edifici contigui e in aderenza.

Per il rilascio dei titoli abilitativi, l'utilizzo dei colori di facciate su superfici intonacate dovrà essere riportato negli elaborati di progetto per la verifica di compatibilità con l'intorno urbano espressa dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART 22 - AREE INEDIFICATE ALL'INTERNO DELLE ZONE A

Le aree private non utilizzate per l'edificazione, individuate dalla Tav. di P.R.G. devono in via di massima essere mantenute libere, salvo quanto previsto dalle presenti norme per i casi di trasferimenti volumetrici, di cui al successivo Art. 23, o di demolizione e ricostruzione, di cui all'Art. 21 precedente.

Su tali aree, ove esistenti, secondo le risultanze delle Tavv. 70/73/76/78 di P.R.G. citate, le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra vanno mantenute, restaurate o completate.

Ogni intervento sulle pavimentazioni delle aree private libere da edificazione all'interno della Zona A deve essere previsto con modalità e materiali compatibili o relazionabili rispetto all'edificio cui sono correlate e al suo contesto.

Non è consentito l'aumento della superficie impermeabile; al solo fine dell'applicazione di questa norma, non viene considerata superficie impermeabile quella destinata alla realizzazione di percorso veicolari o pedonali, per la parte strettamente necessaria a garantire accessibilità agli spazi privati interni.

La previsione di nuovi posti auto all'aperto all'interno di queste aree è consentita nel rispetto del comma precedente, solo ove sia previsto un parallelo aumento della superficie sistemata a verde di identica estensione.

Nei centri minori di cui alla Tav. 79 nei quali le aree inedificate non sono analiticamente riportate, si applicano comunque le prescrizioni generali di cui al presente articolo.

ART 23 - REGOLAMENTAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI NELLE ZONE A

All'interno della Zona A di P.R.G., indipendentemente dal tipo di intervento edilizio prescritto o programmato, la volumetria massima di progetto non può superare quella preesistente.

In caso di demolizione senza ricostruzione, per gli edifici esistenti ed individuati nella Tav. di P.R.G., le volumetrie esistenti possono essere recuperate in aggiunta ad altri edifici esistenti nell'ambito della stessa proprietà, purché in coerenza con il grado di vincolo (e gli interventi edilizi consentiti in connessione) loro attribuito.

Ove non siano presenti altri edifici cui sia possibile conferire le volumetrie risultanti da una demolizione senza ricostruzione, secondo quanto previsto al comma precedente, esse possono essere conferite ad altri edifici, purché contigui, previo accordo tra le proprietà rispettive e sempre nel rispetto dei gradi di vincolo attribuiti agli edifici.

A tutti gli edifici assoggettati al grado di vincolo 2, 3 e 4 di cui all'Art.20 precedente, è attribuita la facoltà di incremento volumetrico pari al 5% dell'esistente e con un massimo inderogabile di mc 60, per adeguamenti tipologici ed igienico sanitari, da utilizzarsi una sola volta e, per gli edifici con grado di vincolo 3 e 4 solo in concomitanza con interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, in quanto consentiti.

L'incremento volumetrico di cui al precedente comma non è sommabile al trasferimento volumetrico di cui ai commi 2 e 3 precedenti, che deve essere conteggiato, ove realizzato, per la verifica dei limiti quantitativi di cui al citato comma 4.

ART. 24 ZONA B-Vp - VERDE PRIVATO

Questa zona è interessata da edificazione inserita in parchi, giardini e aree di interesse ambientale e vegetazionale. Sono consentiti interventi edilizi che comportino opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e di adeguamento igienico e tecnologico.

Qualora gli interventi comportino l'abbattimento di alberi ad alto fusto e/o comunque di essenze arboree significative, dovrà essere preventivamente richiesta specifica Autorizzazione al Comune.

In dette zone nel caso di interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o comunque demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, con esclusione dell'incremento volumetrico previsto all'art. 7 e delle autorimesse nella superficie massima pari a 1/mq ogni 10/mc di volume esistente dedotta la superficie delle autorimesse esistenti, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a P.A. convenzionato preceduto da richiesta corredata da un progetto di massima planivolumetrico che consideri un'area di intervento avente St minimo di mq/2000 sul quale il Comune esprimerà le proprie determinazioni anche in relazione al perimetro di edificazione proposto ed agli indirizzi per la predisposizione del piano medesimo nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

If	0,30 mc./mq	indice di densità fondiaria
H	5,00 ml	altezza massima delle costruzioni
Rc	10%	rapporto di copertura
Dcf	5,00 ml	distanza dai confini di proprietà
Ds	5,00 ml	distanza dalla sede stradale
Rp	25%	rapporto di impermeabilità

Limitatamente a comparti:

- a) non inferiori a mq. 1000, ferma restando l'area minima di intervento come sopra definita, tale dimensione può essere raggiunta mediante l'asservimento volumetrico di altri sedimi della medesima proprietà all'interno della zona BVp omogeneamente campita nelle tavole di azionamento. Non costituiscono elementi di discontinuità della zona le

strade interposte, le linee ferroviarie, i corsi d'acqua ed ogni altro elemento naturale. L'indice di utilizzazione delle aree asservite è ridotto del 50%. L'atto di asservimento volumetrico deve comportare la dichiarazione di inedificabilità del sedime asservito ed essere trascritto in forma pubblica.

- b) superiori a mq. 10.000 e/o con carattere di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione, la destinazione residenziale non potrà superare l' 80% del volume complessivo del comparto. Per la volumetria residua sono ammesse esclusivamente destinazioni agrituristiche, servizi per il tempo libero, servizi turistici di carattere non ricettivo.

In questi casi il P.A. corredato dalle indagini idrogeologiche dei sedimenti oggetto di trasformazione fisica di cui all'art. 10 delle presenti norme e dalla indicazione delle modalità di scarico dei reflui nonché della loro compatibilità ai sensi delle vigenti normative, dovrà indicare:

- i coni visuali, rispetto alle presenze di rilevanza paesaggistica e ambientale, lago, sistema collinare e montano, corsi d'acqua, nuclei abitati di antica formazione;
- biotopi e geotopi più significativi da salvaguardare;
- le modifiche altimetriche portate allo stato di fatto dei terreni;
- gli accessi, i percorsi pedonali, i parcheggi di pertinenza;
- le sistemazioni a verde con l'ubicazione delle essenze arboree utilizzate.

L'indice volumetrico è quello da calcolare ricomprendendo nel volume edificabile quello degli edifici esistenti nell'ambito del P.A. così come definito dal Comune in sede di preventiva autorizzazione degli interventi. L'attuazione del P.A. è subordinata alla dimostrazione delle preesistenze o della modalità di costruzione, a completo carico e onere dell'operatore, delle urbanizzazioni primarie come previsto dall'art. 12 ex L.R. 60-61/77. La compatibilità degli interventi nei p.a. con le urbanizzazioni, dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione I e II eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione di P.A. regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori. Il progetto del P.A. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui sia specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. Nell'ambito degli stessi P.A. di norma la dotazione di aree pubbliche (standards) sarà verificata mediante monetizzazione. Nel caso il Comune, ritenga di interesse generale la cessione di aree da destinare ad infrastrutture di tipo secondario la quota delle aree cedute sarà scomputata dalla monetizzazione e potrà essere utilizzata ai fini volumetrici fermo restando gli indici e i rapporti sopra stabiliti.

In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

ART. 25 ZONA B1 - COMPLETAMENTO

La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'art. 19 delle presenti Norme.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici:

If	1,50 mc./mq.	indice di densità fondiaria
H	13,00 ml.	altezza massima delle costruzioni:
Rc	1/2	rapporto massimo di copertura
Dcf	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
Ds	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade

In queste zone, considerate pure zone di recupero, possono essere individuati ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, secondo le procedure di legge, e comunque con It. che comunque non deve eccedere 2,5 mc./mq.. In questo caso, previo parere della Commissione Edilizia comunale potranno disporsi allineamenti diversi, tenuto conto dello stato dei luoghi, del tessuto urbano esistente, dello sviluppo delle sezioni, del tracciato stradale esistente e delle necessità oggettive della circolazione.

Sulle zone B1 è istituita un'area di salvaguardia tipologica, identificata nella Tavola di azionamento 5.5 con apposito segno grafico.

All'interno dell'area di cui al comma precedente, fermi restando gli indici di cui al primo comma, non è consentita la sostituzione tipologica degli edifici esistenti: in particolare devono essere conservati come impianto tipologico gli edifici non organizzati in schiera, con parchi o giardini come pertinenze.

Per gli interventi anche parziali di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), all'interno dell'area di salvaguardia tipologica, l'indice If delle zone di salvaguardia tipologica è ridotto a 1 mc/mq.

ART. 26 ZONA B2 - COMPLETAMENTO

La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'art. 19 delle presenti Norme.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici:

If	0,80 mc./mq.	indice di densità fondiaria
-----------	--------------	-----------------------------

H	6,50 ml.	altezza massima delle costruzioni:
Rc	20%	rapporto massimo di copertura
Def	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
Ds	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade

ART. 27 ZONA B3 - COMPLETAMENTO

La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'art. 19 delle presenti Norme.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici:

If	0,50 mc./mq.	indice di densità fondiaria
H	5,50 ml.	altezza massima delle costruzioni:
Rc	20%	rapporto massimo di copertura
Def	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
Ds	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade

ART. 28 ZONA B4 - PIANI ATTUATIVI APPROVATI E/O IN ITINERE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG

In questa zona si applicano i parametri edilizi del PRG vigente approvato con delibera G.R.L. n° 50338 del 22/12/1989 e le norme che seguono.

Gli interventi edilizi in questa zona avvengono sulla base del progetto dei Piani Attuativi redatti in applicazione del PRG vigente e relativa convenzione, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o in coerenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti. Qualora nei termini di efficacia del Piano Esecutivo sopra detto non venissero completate le opere di urbanizzazione e non venissero regolarmente richieste i permessi di costruire previsti è facoltà del Comune di non rilasciare ulteriori permessi e di procedere alla variazione delle previsioni urbanistiche del comparto interessato, salvo sempre l'azione di rescissione della convenzione nel caso di gravi inadempienze dei soggetti attuatori.

Nel caso sopraddetto si applicano comunque le disposizioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 29 ZONA BT - TURISTICO-ALBERGHIERA ESISTENTE

La zona comprende gli insediamenti di carattere turistico-alberghiero esistenti, così come disciplinati e classificati dalla L.R. n° 12/97 e successive integrazioni e modificazioni, delimitati con apposita simbologia nelle tavole del PRG: si applica l'art. 2 II comma lett. a) della L.R. 28.04.97 n. 12 - La tipologia degli insediamenti è quella prevista dall'art. 3 della medesima legge regionale.

Gli interventi comportano la verifica della dotazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico in riguardo alla destinazione d'uso e sono subordinati a Piano Attuativo per l'applicazione dell'ultimo comma del presente articolo.

Si applicano le norme di cui all'art. 25 (zona B1) con il vincolo della destinazione d'uso turistico-alberghiera.

ART. 30 ZONA C1 - ESPANSIONE

Gli interventi edilizi in queste zone sono assoggettati a Piano Attuativo convenzionato, di iniziativa pubblica, o privata e dovranno rispettare i seguenti indici:

It	1,00 mc./mq.	indice di densità territoriale
If	1,20 mc./mq.	indice di densità fondiaria
H	10,50 ml.	altezza massima delle costruzioni:
Rc	25%	rapporto massimo di copertura
Dcf	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
Ds	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade

Il Comune previo parere della commissione edilizia comunale potrà disporre allineamenti diversi, tenuto conto dello stato dei luoghi, del tessuto urbano esistente, dello sviluppo delle sezioni, del tracciato stradale esistente e delle necessità oggettive della circolazione.

ART. 31 ZONA C2 - ESPANSIONE

Gli interventi edilizi in queste zone sono assoggettati a Piano Attuativo convenzionato, di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi dal competente Organo comunale e dovranno rispettare i seguenti indici:

It	0,80 mc./mq.	indice di densità territoriale
If	1,00 mc./mq.	indice di densità fondiaria
H	7,00 ml.	altezza massima delle costruzioni:
Rc	15%	rapporto massimo di copertura
Dcf	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
Ds	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade

Il Comune previo parere della commissione edilizia comunale potrà disporre allineamenti diversi, tenuto conto dello stato dei luoghi, del tessuto urbano esistente, dello sviluppo delle sezioni, del tracciato stradale esistente e delle necessità oggettive della circolazione.

ART. 32 ZONA CT - NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO-ALBERGHIERI

La zona comprende gli insediamenti di carattere turistico-alberghiero in previsione, così come disciplinati e classificati dalla L.R. n° 12/97 e successive integrazioni e modificazioni: si applica l'art. 2 II comma lett. a) della L.R. 28.04.97 n. 12 - La tipologia degli insediamenti è quella prevista dall'art. 3 della medesima legge regionale.

Gli interventi edilizi in queste zone sono assoggettati a Piano Attuativo convenzionato, di iniziativa privata, da approvare dal competente Organo comunale e dovranno rispettare i seguenti indici:

It	2,00 mc./mq.	indice di densità territoriale
If	2,50 mc./mq.	indice di densità fondiaria
H	13,00 ml.	altezza massima delle costruzioni:
Rc	50%	rapporto massimo di copertura
Dcf	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
Ds	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade

Il Comune previo parere della commissione edilizia comunale potrà disporre allineamenti diversi, tenuto conto dello stato dei luoghi, del tessuto urbano esistente, dello sviluppo delle sezioni, del tracciato stradale esistente e delle necessità oggettive della circolazione.

ART. 33 ZONA D1 - PRODUTTIVO ESISTENTE

Sono le aree già destinate agli insediamenti produttivi, industriale, artigianale, produzione di servizi. In queste aree sono ammesse, oltre alle nuove costruzioni, il mantenimento, l'ampliamento e la trasformazione degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

H	10,00 ml.	altezza massima delle costruzioni: ad esclusione di impianti tecnologici
Uf	0,70	indice di utilizzazione fondiaria
Rc	70%	rapporto massimo di copertura
Dcf	distanza dai confini di proprietà: ml. 10,00 per zone non ricomprese tra quelle produttive ml. 5,00 negli altri casi	
Ds	distanza minima dalla sede strade: ml. 10,00 per sezioni stradali superiori a ml. 15,00 ml. 7,50 per sezioni stradali tra 7,00 e 15,00 ml. ml. 5,00 per sezioni stradali inferiori a ml. 7,00.	

All'interno degli indici di zona, è ammessa per ogni unità produttiva, una superficie di mq. 140 di SLP per la residenza del titolare o di addetti alla custodia.

. Per la destinazione "produzione di servizi", si applicano i contributi concessori previsti per il terziario.

Sono comunque ammessi esercizi commerciali di vicinato

ART. 34 ZONA D2 - PRODUTTIVE - ESPANSIONE

Queste sono destinate specificatamente ad impianti destinati alla produzione, alla trasformazione di prodotti industriali ed artigianali e alla produzione di servizi, con esclusione di insediamenti commerciali all'ingrosso; quindi con l'esclusione di depositi e magazzini superiori a 2.000 mq. se non complementari all'attività produttiva insediata.

In queste zone sono altresì ammessi, come funzione complementare alla attività produttiva prevalente e comunque all'interno degli indici di zona:

- a) spazio per esposizione e vendita max 30 % della superficie (Slp) destinata alla produzione;
- b) spazi per residenza esclusivamente per il titolare e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia nella misura di mq. 140 di Slp per unità produttiva.

Si applicano i seguenti indici:

H	10,00 ml.	altezza massima delle costruzioni: ad esclusione di impianti tecnologici
Ut	0,70	indice di utilizzazione territoriale
Uf	0,90	indice di utilizzazione fondiaria
Re	70%	rapporto massimo di copertura
Dcf	distanza dai confini di proprietà: ml. 10,00 per zone non ricomprese tra quelle produttive ml. 5,00 negli altri casi	
Ds	distanza minima dalla sede strade: ml. 10,00 per sezioni stradali superiori a ml. 15,00 ml. 7,50 per sezioni stradali tra 7,00 e 15,00 ml. ml. 5,00 per sezioni stradali inferiori a ml. 7,00.	

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica, anche con P.I.P. ex art. 35 L. 865/71, i relativi standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della perimetrazione dei P.A. e non potranno essere monetizzati.

I parcheggi di previsione, di norma, e salvo diversa prescrizione da parte degli Enti gestori dei tratti stradali, dovranno essere collocati a margine della viabilità principale.

L'estensione del Piano Attuativo di iniziativa privata è assoggettato a preventiva verifica ed autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

All'interno di ciascun Piano Attuativo è consentita la previsione di una sola Media Superficie di Vendita non alimentare, di cui al successivo art. 31 bis.

In questa zona non sono consentite le Media Superfici di Vendita alimentari.

Per la destinazione "produzione di servizi", si applicano i contributi concessori previsti per il terziario; quindi, per la stessa fattispecie, nei P.E. si rapportano gli standards previsti per il terziario.

Le aree libere dagli edifici dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio e indicando forma, caratteristiche e materiali di: percorsi pedonali e carrai, spazi di manovra, parcheggi, aree libere verdi, spazi aperti o semiaperti per depositi. I percorsi veicolari e le aree di mano-

vra, razionalizzate al minimo in favore del verde, quindi i parcheggi, dovranno essere pavimentati o semimpermeabili con inserimento di alberature. Le essenze da utilizzare dovranno essere preferibilmente dei tipi indigeni.

In queste zone sono esclusi:

- a) gli insediamenti produttivi recanti inquinamento dell'aria, dell'acqua e dell'ambiente e molesti e insalubri, sulla base delle disposizioni statali e regionali e dei provvedimenti amministrativi di classificazione degli insediamenti medesimi. Le altezze massime indicate per ciascuna zona sono derogabili previa deliberazione dei competenti Organi Comunali per i volumi tecnici o impianti speciali;
- b) depositi e tettoie dovranno essere convenientemente mascherati in particolare quando prospicienti aree pubbliche e aree incluse in zone omogenee diverse, con elementi di verde alberato e/o arredo urbano.

Il progetto deve essere inoltre corredato con le seguenti indicazioni:

1. specificazione delle attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
2. numero degli addetti previsti e numero massimo raggiungibile;
3. descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste corredate da necessaria documentazione, anche se dimostrativa della necessità di spazi aventi uso residenziale espositivo ed a uffici;
4. specificazione delle modalità di depurazione e scarico di gas, fumi e reflui corredata dal progetto degli impianti tecnologici contenente la dimostrazione della conformità delle emissioni e degli scarichi alle norme vigenti in materia. Specificazione di come si intende procedere all'eventuale stoccaggio e allontanamento dei residui di lavorazione e dei rifiuti solidi e dei presidi idonei ad evitare danni all'ambiente e pericoli alla salute degli addetti e dei residenti in dipendenza del tipo degli scarti e dei rifiuti. Specificazione delle possibili fonti di inquinamento acustico indotti dai processi produttivi previsti e dai presidi progettati per evitare danni alla salute degli addetti e dei residenti nonché all'ambiente;
5. le superfici libere della edificazione dovranno essere di norma a verde piantumato per almeno il 40 % degli spazi liberi.

Sono fatte salve le convenzioni stipulate e si applicano i vincoli di aree pubbliche e/o di uso pubblico stabiliti da Piani Attuativi approvati alla data di adozione delle presenti Norme.

Nell'ambito del Piano Attuativo individuato nell'azzonamento con perimetrazione d'ambito PL n. 1, la S.L.P. massima di sfruttamento è di mq 13.300

ART.35 - MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)

Nelle zone D2 di cui al precedente art. 31 e nelle Zone polifunzionali Z, sono consentite anche destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs. 114/98 e

successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 1500 mq di superficie di vendita e con le seguenti limitazioni:

1. nell'insieme delle zone D2 come definite nell'azzonamento del PRG, è consentita la realizzazione di numero una media superficie di vendita non alimentare;
2. l'insediamento di medie superficie di vendita nelle zone polifunzionali "Z" di cui all'art. 41 è consentito esclusivamente nei comparti Z4, Z5, Z6, Z7. In tali comparti la realizzazione di medie superfici di vendita superiori ai 500 mq ed inferiori ai 1500 mq di superficie di vendita può avvenire esclusivamente per trasferimento, concentrazione e ampliamento di attività commerciali esistenti sul territorio comunale.

Nel caso di medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq le aree da destinare a servizi pubblici (standard), misurata al lordo degli spazi pertinenziali, nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente P.R.G, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% con esclusione della possibilità della monetizzazione.

Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore a 500 mq è subordinata alla approvazione di un P.I.I. ai sensi della L.R. 9/99; in tal caso è prevista la possibilità di negoziare standard qualitativi in relazione alle indicazioni del documento di inquadramento ovvero delle specifiche di ogni zona Z.

Nel caso di medie superfici di vendita con superficie di vendita inferiore a 500 mq devono essere reperite le aree a standard e realizzati sulle stesse parcheggi pubblici come segue:

- in tessuto urbano consolidato, zone omogenee A e B: fino alla concorrenza del limite del 40% delle destinazioni d'uso stabilito dall'art. 19, avuto riguardo del piano generale del traffico urbano e degli strumenti di gestione della sosta a pagamento, nessuna superficie; oltre il limite del 40%, per ogni frazione di superficie, lo standard deve essere computato nella misura del 100% della SLP attribuibile ed in caso di dimostrata impossibilità di reperimento in loco, è possibile procedere alla monetizzazione, ovvero è applicabile l'asservimento di aree secondo quanto disposto dalla legge regionale 22/99. In caso di lotti liberi o in processi di totale demolizione e ricostruzione è in facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre il reperimento in loco delle aree a parcheggio pubblico.
- In ambiti di trasformazione urbana, zona omogenea C ovvero in caso di processo di ristrutturazione urbanistica in zona A o B: devono essere reperite aree a standard e realizzati sulle stesse parcheggi pubblici nella misura minima del 100% della SLP dell'insediamento commerciale previsto.

Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:

- verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
- valutazione di coerenza dell' inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.

L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art.35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n.3 e successive modificazioni e integrazioni, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal vigente P.R.G. a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

Non è consentita l'attivazione di Medie superfici di vendita superiori ai 1500 mq di superficie di vendita.

ART 36 - MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici (standard) nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente P.R.G., secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.

Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione della L.R. 18/1997, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.

Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

ART. 37 - GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)

Non sono previste zone a destinazione commerciale per grandi superfici di vendita, come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art.35 del regolamento regionale 21 luglio 2000 n.3 e successive modificazioni e integrazioni, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

Il trasferimento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti non è possibile, non essendo previste zone a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

ART. 38 ZONA E1 - AGRICOLA

Queste aree sono destinate alle attività agricole; e sono regolate dalla L.R. 93/80.

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'Azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti al successivo punto 32.7.

L'attività agrituristica è regolamentata dalle speciali normative vigenti in materia.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 mc./ mq. su terreni a coltura orticola o floricoltura specializzata;
- b) 0,01 mc./ mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 mc./ mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma del presente articolo le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 % dell'intera superficie aziendale salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 % della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

Non è subordinata a titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

In tutte queste aree, il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. n 13 aprile 1974, n. 18 (3), per tutti gli interventi di cui al precedente art. 2, I comma, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (4);
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;

c) limitatamente ai territori dei Comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. 19 novembre 1976, n. 51 (2), ai soggetti aventi requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'art. 8, punto 4) della L.R. sopra citata, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione per tutti gli interventi di cui al precedente comma I.

Il titolo abilitativo deve essere richiesto specificando e documentando la condizione del soggetto richiedente in ordine alle tre tipologie sopra indicate; quindi l'attività aziendale e l'organizzazione culturale che potrà essere accertata dal comune o dal servizio STAP ex L.R. 93/80

Il permesso di costruzione è tuttavia subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare (tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata operata dagli strumenti urbanistici generali);

b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente I comma, anche alla presentazione al comune che contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal servizio STAP competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione delle verifiche, di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

Il Sindaco, deve rilasciare contestualmente all'atto di concessione, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui al precedente V comma.

La distanza minima, per i soli edifici non utilizzati per l'allevamento del bestiame, dalle strade (Ds) ml. 20,00, dai confini (Dcf) ml. 10,00. Le distanze degli edifici utilizzati per il ricovero del bestiame devono attenersi ai regolamenti d'igiene provinciali e comunali.

Lo smaltimento delle acque di rifiuto deve avvenire secondo le norme vigenti in materia.

Gli interventi ex L. 93/80 e agrituristici *ex l.r. 3/92*, devono essere preceduti da preventivo progetto planivolumetrico.

Il planivolumetrico dovrà essere corredato da uno schema di impegno unilaterale d'obbligo per gli interventi ex L. 93/80 e da uno schema di convenzione per gli interventi agrituristici, regolante gli interventi, in particolare per quanto riguarda le desti-

nazioni d'uso specifiche degli immobili interessati, l'accessibilità, la dotazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e, ove occorra, secondaria esistenti e/o previste; comunque la realizzazione di tali opere sarà a totale cura e spese del richiedente.

Gli atti di impegno e la convenzione dovranno essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

Le costruzioni dovranno essere rispettose delle tipologie e del carattere rurale tradizionale. Di norma sono vietate coperture in materiale traslucido riflettente, finestre monoblocco, balconi e parapetti pieni, e quant'altro non sufficientemente coordinato e inseribile correttamente nel contesto ambientale d'intorno. Ovvero dovrà essere dimostrata nell'architettura la corretta applicazione del linguaggio nello sviluppo delle diverse strutture funzionali.

Gli edifici esistenti in tale zona alla data dell'adozione della presente variante e singolarmente numerati nella tavola di P.R.G.n° 68 (68° e 68b) dal n° 1 al n° 293 possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data.

Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.2 e 3 della L.R. 93/80.

Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici esistenti e registrati nella citata Tav. di P.R.G. come destinati a residenza, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente, con un massimo inderogabile di 90 mc.

Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione, ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà.

E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dimessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella successiva Tabella A allegata agli artt. 38, 39, 40, con riferimento alle schede di rilevamento di cui agli elaborati n° 59a/b/c/d, 60,61a/b/c/d e come planimetricamente individuati nella tav. 58. In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'art. 20, con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali, nel rispetto delle

norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato. Anche per tali edifici. Qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 93/80.

ART. 39 ZONA E2 - BOSCHIVA

Si tratta di zone già prevalentemente a bosco in gran parte soggette a vincolo idrogeologico. In tali zone è vietata ogni forma di edificazione e di trasformazione d'uso del territorio. Sono ammesse soltanto opere connesse con la manutenzione dei boschi nei limiti consentiti dagli artt. 40 e 41 della L.R. n. 51/1975. Trova applicazione in queste zone la L.R. n. 8 del 05/04/1976, 89/89 e successive modifiche e integrazioni.

Gli edifici esistenti in tale zona alla data dell'adozione della presente variante e singolarmente numerati nella tavola di P.R.G.n° 68 (68° e 68b) dal n° 1 al n° 293 possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data.

Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.2 e 3 della L.R. 93/80.

Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici esistenti e registrati nella citata Tav. di P.R.G. come destinati a residenza, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente, con un massimo inderogabile di 90 mc.

Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione, ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà.

E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dimessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella successiva Tabella A allegata agli artt. 38, 39, 40, con riferimento alle schede di rilevamento di cui agli elaborati n° 59a/b/c/d, 60,61a/b/c/d e come planimetricamente individuati nella tav. 58. In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'art. 20, con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali, nel rispetto delle

norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato. Anche per tali edifici. Qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 93/80.

ART. 40 ZONA E3 V.P.A. - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE

Sono quelle aree individuate sulla cartografia del PRG come zone interessate da solchi vallivi, boschi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.

Gli interventi nella detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate. Tale valutazione avviene in riguardo agli elementi geologici e storici (quali cigli di terrazzamenti, solchi vallivi, alvei di corsi d'acqua preesistenze di utilizzazione del suolo a scopo agro-silvo-pastorale) e alla salvaguardia dell'ambiente lacuale e del patrimonio agro-forestale, sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

Restano ferme le norme in materia di salvaguardia e protezione ambientale in riguardo al sistema dei vincoli ove insistenti.

Gli edifici esistenti in tale zona alla data dell'adozione della presente variante e singolarmente numerati nella tavola di P.R.G.n° 68 (68° e 68b) dal n° 1 al n° 293 possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data.

Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.2 e 3 della L.R. 93/80.

Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici esistenti e registrati nella citata Tav. di P.R.G. come destinati a residenza, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente, con un massimo inderogabile di 90 mc.

Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione, ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà.

E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dimessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella successiva Tabella A allegata agli artt. 38, 39, 40, con riferimento alle schede di rilevamento di cui agli elaborati n° 59a/b/c/d , 60,61a/b/c/d e come planimetricamente individuati nella tav. 58. In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'art. 20, con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali, nel rispetto delle norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato. Anche per tali edifici. Qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 93/80.

TABELLA A – ALLEGATO AGLI ARTT. 38-39-40

Edifici di valore morfologico-ambientale in zona agricola di cui è ammesso il recupero ai sensi degli artt. 20/38/39/40

(La classificazione riportata fa riferimento agli elaborati analitici 59 a/b/c/d/, 60, 61 a/b/c/d ed alla tav. 58).

ZONA E1		ZONA E2		ZONA VPA	
<i>Scheda</i>	<i>Edificio</i>	<i>Scheda</i>	<i>Edificio</i>	<i>Scheda</i>	<i>Edificio</i>
T4	21	T1	46	T1	6-7-8-9-10- 11-12-13-16- 19-23-24-27- 40-42-88
T7	413	T2	30	T2	128-130- 140-155- 156-162-597
T9	65-95	T3	40	T3	167-172- 178-181- 183-202
T10	134-136-137	T5	67	T4	235-253
T14	359-360-373	T15	87	T5	330-266
T15	260-281- 314-563-564	T16	80	T6	269-271
T16	188-208- 229-230- 232-236-239	T18	122	T8	395-409
T18	426-429	T19	128	T9	426-472
T20	498-507	T23	152-154	T12	357
T21	546			T13	552
				T18	583-584-590
Totale edifici in zona E1 n° 25		Totale edifici in zona E2 n° 9		Totale edifici in zona VPA n° 41	

Art. 41 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Le zone a verde privato vincolato sono contraddistinte sulle tavole di azionamento di P.R.G. dalla sigla VP.

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

In tali zone non è consentita alcuna edificazione, salvo quanto di seguito specificato.

E' permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, anche in aderenza al confine qualora non superino l'altezza di m.2,50 e con un limite massimo inderogabile di 30 mq di superficie coperta e con altezza massima non superiore a m 3.00.
- sono ammesse pavimentazioni di viottoli o viali di accesso al fabbricato di tipo permeabile e nel caso in cui la loro realizzazione non comprometta il patrimonio arboreo insistente sull'area.

ART. 42 ZONA F1 - AREE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALI

Queste zone individuano le aree pubbliche destinate ad infrastrutture comprendenti:

- a) attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media.
- b) attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, giudiziarie, amministrative, militari, pubblica sicurezza, comunque per pubblici servizi .
- c) spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport e relativi servizi e pertinenze, anche di carattere ricettivo.
- d) parcheggi.
- e) verde pubblico.

La realizzazione di tali servizi, anche se proposta da privati ed Enti istituzionalmente competenti, è subordinata all'approvazione, da parte dei competenti organi comunali, di un Progetto Planivolumetrico convenzionato in cui si dovrà anche regolamentare la consistenza e la destinazione d'uso specifica dell'infrastruttura. La medesima convenzione, previa valutazione delle

effettive esigenze del servizio da parte del Comune, può prevedere un incremento volumetrico degli edifici esistenti, commisurato a tali esigenze.

ART. 43 ZONA F2 - AREE DI INTERESSE COLLETTIVO

Queste zone sono destinate ad attrezzature di interesse collettivo, realizzate da soggetti istituzionalmente e/o statutariamente competenti con destinazioni d'uso: sociale, assistenziale, sanitaria, religiosa, amministrativa, servizi di rete, sportiva, etc. .

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale nel rispetto dei seguenti indici:

It	1,00 mc./mq.	indice di densità territoriale
H	14,00 ml.	altezza massima delle costruzioni: ad esclusione di impianti tecnologici
Rc	40%	rapporto massimo di copertura
Dcf	7,50 ml.	distanza dai confini di proprietà
Ds	10,00 ml.	distanza dalla sede stradale

Il Comune potrà disporre allineamenti diversi tenuto conto dello stato dei luoghi e delle necessità di pubblico interesse, in sede d'approvazione del Piano Attuativo.

Le aree libere dagli edifici dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio indicando forme, caratteristiche e materiali di: percorsi pedonali e carrai, spazi di manovra, parcheggi, aree libere verdi, spazi aperti o semiaperti.

I percorsi veicolari ed i parcheggi dovranno essere idonei a sopportare i flussi di traffico indotti dall'insediamento con l'inserimento di alberature. Le aree verdi dovranno essere convenientemente piantumate. Le essenze da utilizzare dovranno essere preferibilmente dei tipi indigeni.

Con simbolo a tondo nero sono indicate le aree a servizi pubblici da attrezzare e regolamentare per l'uso pubblico previa iniziativa pubblica e/o di soggetti istituzionalmente preposti.

In caso di riconversione di immobili esistenti, l'intervento si attua previa approvazione di convenzione o atto di impegno unilaterale da registrarsi e trascriversi presso la Conservatoria dei beni immobiliari; il vincolo della destinazione ad uso pubblico a favore di soggetti per i quali non è prevista la corresponsione dei contributi concessori, ha durata di anni 20.

TITOLO VI - ZONE SPECIALI

ART. 44 ZONE DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE (MA)

Sono zone caratterizzate dalla presenza di impianti dismessi o da dismettere in quanto in contrasto o a rischio ambientale.

In tali zone, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione, ogni intervento è subordinato a Piano Attuativo con prevalente funzione di recupero ambientale ed esteso all'ambito riportato nelle tavole di azionamento.

All'interno di tali Piani Attuativi, in considerazione degli oneri di recupero ambientale, sono ammessi limitati interventi edilizi secondo i seguenti parametri e destinazioni:

Zona MA 1 – Deposito infiammabili

Destinazione residenziale

It = 0,8 mc/mq

H max = 7,50 m.

Qualunque intervento di trasformazione è comunque subordinato alla bonifica delle aree interessate dal P.A., nei casi in cui tale procedura sia richiesta dalle normative vigenti.

ART. 45 ZONE PER SERVIZI ALLA PRODUZIONE

Sono destinate a centri di servizi ricettivi, ricreativi, sportivi, sanitari, assistenziali, sindacali, tecnologici, di formazione e implementazione aziendale, posti al servizio degli impianti produttivi. Gli interventi potranno essere realizzati sia da soggetti pubblici che privati, secondo i parametri urbanistici e le modalità attuative delle zone D2 di cui all'art. 34, comunque con SLP complessiva non superiore a 1,50 mq./mq.

ART. 46 *ZONA F3 - AREE TECNOLOGICHE, FERROVIARIE E DI SERVIZIO DEL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI*

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione di Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, etc. e alle attrezzature ferroviarie e dei trasporti pubblici e centri e servizi di interscambio intermodale.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione, da parte del competente Organo comunale di progetto Planivolumetrico convenzionato.

ART. 47 *FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI E FERROVIARIE*

In queste aree non sono ammesse edificazioni con le seguenti eccezioni:

nelle aree di rispetto cimiteriale edicole purché adibite alla vendita di soli fiori, a servizio esclusivo del cimitero stesso, senza le caratteristiche di edifici fissi, ma amovibili, ai sensi del terzo comma dell'art. 57 del D.P.R. 285/90. Eventuali servizi igienici, depositi ecc. ad uso esclusivo del cimitero dovranno essere realizzati all'interno della cinta cimiteriale, servizi e parcheggi attinenti al cimitero stesso.

Nelle fasce di rispetto stradale: recinzioni trasparenti preferibilmente in rete metallica plastificata verde e sostegni su blocchetti in c.a. interrati tipo AUTOSTRADA (nel rispetto degli arredi prescritti dagli Enti competenti) e cabine di impianti tecnologici di pubblica utilità. In queste zone potranno trovare sede parcheggi e attrezzature stradali, distributori di carburante, stazioni di servizio e pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.

Tali strutture oltre che architettonicamente decorose dovranno rispettare il contesto ambientale. Nelle fasce di rispetto ferroviario, di cui ai vincoli imposti dall'art. 49 del DPR 11/07/1980 n. 753 (divieto di costruzione sino a ml. 30,00 dalla più vicina rotaia) sono ammesse le deroghe di cui all'art. 60 del precitato DPR.

Nella tavola di azzonamento è indicato il limite delle fasce di rispetto mantenendosi la sola eventuale produzione di superficie fondiaria e/o territoriale.

In ogni caso sono richiamate le norme in materia di rispetto stradale-ferroviario e dei corsi d'acqua con le specifiche distanze minime ivi previste.

Per gli edifici esistenti, fermo restando il vincolo della destinazione d'uso, sono consentiti interventi di cui alla lett. a, b, c e d dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

ART. 48 *FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA*

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523 del 1904 ed in particolare sono vietate:

entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, 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 di campagna;
- gli scavi;

entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni;
- i movimenti di terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 metri dalle 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.

TITOLO VII - ZONE A DESTINAZIONE POLIFUNZIONALE

ART. 49 *AREE A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, RICETTIVO-ALBERGHIERA, DIREZIONALE E DI SERVIZI.*

Tali aree sono evidenziate e numerate nelle tavole di azionamento del P.R.G.; le presenti Norme ne definiscono le funzioni e gli interventi ammessi.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di preventivo Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona.

In queste zone sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

Per ogni area di intervento si applicano i parametri sotto indicati e sono ammesse le destinazioni d'uso contenute nelle percentuali sotto determinate; all'interno di tali aree dovranno essere recuperati gli standard urbanistici di cui all'art. 22 della L.R. 51/75 relativi ad ogni singola destinazione insediata (commerciale, turistica, ecc.); nei casi in cui è prevista la parziale monetizzazione degli standard, la stessa potrà essere concessa solo in relazione alla parte già computata nel dimensionamento globale di piano.

Fino all'attuazione dei P.A., in queste zone per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui alla lett. a, b e fino alla lett. c. dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

Per le destinazioni commerciali si applica in questa Zona, limitatamente alle zone Z4, Z5, Z6, Z7, quanto previsto ai precedenti artt. 35 e 36.

In ogni Piano Attuativo è consentita la previsione di una sola Media Superficie di Vendita di cui al precedente art. 35.

Le destinazioni commerciali realizzate in questa zona sono computate ai fini della verifica degli indici di zona, ma non incidono sulla ripartizione percentuale delle altre destinazioni d'uso consentite da realizzarsi applicando la parte residua di edificazione consentita dagli indici di zona.

Per quanto attiene la cessione degli standard prevale la norma che prevede la cessione maggiore tra quelle di zona e quelle di cui agli artt. 35 e 36.

ZONA Z 1

Tipologia insediativa:

Ricettivo - alberghiero (1).

Parametri territoriali		
R. C.	<i>esistente</i>	%
It.	<i>esistente</i>	mc./mq.
H max	<i>esistente</i>	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	100	100
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

destinazioni d'uso:	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
	% minima	% max
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, istituti assicurativi e di credito, ecc..		
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.	0	20
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	80	100
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;		
g) direzionale, uffici;		

Nota generale.

(1) Si applica l'art. 2 II comma lett. a) della L.R. 28.04.97 n. 12 - La tipologia degli insediamenti è quella prevista dall'art. 3 della medesima legge regionale.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio di impatto ambientale nonché dal progetto di salvaguardia e riqualificazione delle essenze arboree del comparto di intervento.

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti compresi eventuali edifici esistenti.

Prescrizioni particolari.

Parcheggi pubblici e di uso pubblico, anche pluripiano lungo via Sbarra, minimo mq. 4000; quota massima destinazione a residence 30 % a proprietà indivisa.

E' ammessa la realizzazione di strutture protette - case albergo per anziani, scuole materne e relativi servizi - ferma restando la capacità edificatoria totale sopra determinata.

In caso di articolazione in lotti il piano dovrà essere attuato dando precedenza in convenzione alle destinazioni turistico - alberghiere.

ZONA Z 2**Tipologia insediativa:**

Polifunzionale con prevalenza di destinazione ricettiva e residenziale.

Parametri territoriali		
R. C.	50	%
It.	2,50	mc./mq.
H max	16,00	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	70	100
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
destinazioni d'uso:	% minima	% max

a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, istituti assicurativi e di credito, ecc..	0	20
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.	0	20
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, residence, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	20	50
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;	30	50
g) direzionale, uffici;	10	20
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.		

Nota generale.

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti compresi eventuali edifici esistenti.

Prescrizioni particolari.

Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, anche pluripiano lungo via Sbarra, minimo mq 3.000, inclusi negli standards;

Sistemazione e arredo urbano in rapporto alla piazza San Francesco e alla via Sbarra.

Per la quota di attività ricettive si applica l'art. 2 II comma lett. a) della L.R. 28.04.97 n. 12 -

La tipologia degli insediamenti è quella prevista dall'art. 3 della medesima legge regionale.

In caso di articolazione in lotti il piano dovrà essere attuato dando precedenza in convenzione alle destinazioni turistico - alberghiere.

ZONA Z 3

Tipologia insediativa:

Produttiva e di servizi.

Parametri territoriali		
R. C. (al netto degli standards)	esistente	%
It.	esistente	mc./mq.
H max	esistente	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	L.R. 51/75	
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
destinazioni d'uso:	% minima	% max
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.	0	100
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, istituti assicurativi e di credito, ecc..	0	100
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.		
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.		
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;		
g) direzionale, uffici;	0	10
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.	0	5

Nota generale.

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti compresi eventuali edifici esistenti.

Prescrizioni particolari.

È consentito il mantenimento dell'attività industriale esistente. La trasformazione dell'attività produttiva in essere, con esclusione dei soli interventi riconducibili alle lettere a, b e c dell'art. 31 L. 457/78, è subordinata a P.A. nel rispetto dei parametri e percentuali di funzioni qui riportate; è vietata la lottizzazione dell'attività produttiva in essere alla data di adozione della variante al P.R.G. per originare altre attività.

ZONA Z 4

Tipologia insediativa:

Potenziamento centro commerciale, magazzini e servizi pertinenziali.

Parametri territoriali		
R. C.	70	%
It.	2,50	mc./mq.
H max	8,50	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	100	
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
	% minima	% max
destinazioni d'uso:		
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.	90	100
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, istituti assicurativi e di credito, ecc..		
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.		
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.		
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;		
g) direzionale, uffici;		
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.	0	10

Nota generale.

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti compresi eventuali edifici esistenti.

Prescrizioni particolari.

Spazio vendita, massimo mq 3.000, compreso l'esistente; realizzazione diretta degli spazi a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico, anche in multipiano, minimo 500 posti auto; realizzazione diretta infrastrutture stradali del comparto, verde attrezzato ed arredo urbano.

Si applicano le limitazioni e le procedure previste dalla D.G.R. 28/03/1994, N. 50416: pertanto l'ambito è assoggettato a pianificazione di interesse sovracomunale.

ZONA Z 5

Tipologia insediativa:

Polifunzionale.

Parametri territoriali		
R. C.	50	%
It.	1,50	mc./mq.
H max	16,00	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	70	100
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
	% minima	% max
destinazioni d'uso:		
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, istituti assicurativi e di credito, ecc..	5	25
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.	5	25
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	5	20
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;	30	60
g) direzionale, uffici;	0	20
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.		

Nota generale.

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti compresi eventuali edifici esistenti.

Prescrizioni particolari.

Realizzazione di collegamento pedonale al fiume Tresa e di percorsi pedonali lungo il medesimo corso d'acqua con spazio per pista ciclabile; formazione di svincolo e razionalizzazione della viabilità lungo la via Voldomino; parcheggi, anche in pluripiano, pubblici e/o di uso pubblico minimo mq. 2.000.

In caso di articolazione in lotti il piano dovrà essere attuato dando precedenza in convenzione alle destinazioni turistico - alberghiere.

ZONA Z 6

Tipologia insediativa:

Polifunzionale.

Parametri territoriali		
R. C.	50	%
It.	1,50	mc./mq.
H max	16,00	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	70	100
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
	% minima	% max
destinazioni d'uso:		
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, istituti assicurativi e di credito, ecc..	0	25
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.	0	25
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	5	20
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;	30	80
g) direzionale, uffici;	0	20
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.		

Nota generale.

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti compresi eventuali edifici esistenti.

Prescrizioni particolari.

Razionalizzazione della viabilità lungo via Creva; parcheggi pubblici e/o di uso pubblico minimo mq. 2.000. Realizzazione di collegamento pedonale al fiume Tresa e di percorso pedonale lungo il medesimo corso d'acqua con spazio per pista ciclabile.

In caso di articolazione in lotti il piano dovrà essere attuato dando precedenza in convenzione alle destinazioni turistico - alberghiere.

ZONA Z 7

Tipologia insediativa:

Zona polifunzionale - mercato coperto.

Parametri territoriali		
R. C.	60	%
It.	2,5	mc./mq.
H max	16,50	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	60	100
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
	% minima	% max
Destinazioni d'uso:		
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, mercati coperti, istituti assicurativi e di credito, ecc..	30	40
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.	0	20
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	10	20
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;	0	40
g) direzionale, uffici;	0	10
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.		

Nota generale.

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti, compresi gli eventuali edifici esistenti recuperati e i fabbricati con destinazione pubblica e/o di uso pubblico.

Prescrizioni particolari.

Area pubblica destinata a mercato coperto della superficie massima di mq 4.000 (quattromila) da attrezzare funzionalmente, e cedere al Comune; sua riassegnazione in diritto di superficie convenzionato, di durata massima trentennale, ad enti e associazioni di categoria legalmente riconosciute.

Esecuzione diretta opere di urbanizzazione; parcheggi pubblici e di uso pubblico minimo mq 8.000; realizzazione di percorso attrezzato Creva-Voldomino.

Le attività commerciali compatibili con la residenza, nei limiti dimensionali per unità sopra stabiliti, non potranno superare la superficie di vendita massima complessiva di mq 1500.

In caso di articolazione in lotti il piano dovrà essere attuato dando precedenza in convenzione alle destinazioni turistico - alberghiere.

ZONA Z 8

Tipologia insediativa:

Zona polifunzionale

Parametri territoriali		
R. C.	30	%
It.	1,00	mc./mq.
H max	9,50	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	70	100
opere di urbanizzazione: realizzazione di- retta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
	% minima	% max
Destinazioni d'uso:		
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, mercati coperti, istituti assicurativi e di credito, ecc..	10	20
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.	10	20
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	20	30
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;	30	60
g) direzionale, uffici;		
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.		

ZONA Z 9

Tipologia insediativa:

Zona polifunzionale

Parametri territoriali		
R. C.	50	%
It.	1,50	mc./mq.
H max	10,00	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	60	100
opere di urbanizzazione: realizzazione di- retta	100	

	percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso	
	% minima	% max
Destinazioni d'uso:		
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, mercati coperti, istituti assicurativi e di credito, ecc..	10	20
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.		
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	10	20
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;	40	70
g) direzionale, uffici;	10	20
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.		

ZONA Z 10

Tipologia insediativa:

Attrezzature per i trasporti

Parametri territoriali		
R. C.	0,50	%
If.	0,6	mq./mq.
H max	10,00	ml.

Verifiche urbanistiche	% minima	% max
standard interni: cessione	70	100
opere di urbanizzazione: realizzazione diretta	100	

Criteria di attuazione

La realizzazione della zona Z10 avverrà tramite singoli piani attuativi previsti per i sub-comparti identificati con le lettere A e B nelle tavole di azionamento. L'attuazione dei sub-comparti è subordinata all'approvazione da parte del Comune di uno strumento-guida di progettazione urbanistica unitaria definito "Documento di Coordinamento Urbanistico per la Zona Z10", volto ad orientare la pianificazione attuativa, con particolare riferimento alla previsione di infrastrutture viarie e di zone di uso pubblico, al fine di garantire un disegno organico e funzionale della zona Z10.

Il Documento di Coordinamento Urbanistico può essere redatto dall'Amministrazione Comunale o dai privati interessati e dovrà:

- sviluppare in termini progettuali di larga massima il disegno di assetto urbanistico ed ambientale complessivo;
- definire sia la localizzazione che la scelta degli standards e l'ubicazione della rete viaria in funzione delle esigenze pubbliche.

Inoltre, potrà articolare in modo diverso i sub-comparti, anche in riferimento alla loro delimitazione, in base alle problematiche connesse all'attuazione degli interventi.

Il Documento di Coordinamento Urbanistico costituisce un elaborato specifico di inquadramento, di indirizzo e di coordinamento nell'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. e non è assimilabile ad uno strumento di pianificazione attuativa.

Condizioni specifiche per il comparto A

Il comparto A ha destinazione prevalente a strutture per i trasporti pubblici e privati (depositi di automezzi, autorimesse per il trasporto pubblico, privato o specializzato, ecc.) e relativi servizi, questi ultimi nella misura massima del 10% dell' Uf (officine meccaniche, concessionarie, impianti di manutenzione e/o riparazione degli autoveicoli, impianti di lavaggio, distributori di carburanti, ecc.)

La realizzazione di edifici per attività compatibili (attività commerciali fino a 500 mq., magazzini di vendita all'ingrosso, depositi, attività di servizio, artigianato, uffici) è consentita fino al 15% dell' Uf ed è subordinata alla prioritaria e/o contestuale realizzazione delle attrezzature per i trasporti. Tale condizione deve essere espressamente prevista nella convenzione del Piano Attuativo, come anche l'obbligo al mantenimento della destinazione principale.

All'interno dei parametri urbanistici di zona è ammessa la realizzazione di unità residenziali per il personale dirigente e/o per il personale di custodia. La somma di tutte le superfici residenziali non può comunque eccedere nel comparto la superficie complessiva di mq. 350 di SLP.

Condizioni specifiche per il comparto B

Il comparto B ha destinazione prevalente a strutture connesse con il trasporto pubblico e privato (officine meccaniche, concessionarie, depositi di automezzi impianti di lavaggio, distributori di carburanti, ecc.)

La realizzazione di edifici per attività compatibili (attività commerciali fino a 500 mq., magazzini di vendita all'ingrosso, depositi, attività di servizio, artigianato, uffici) è consentita fino al 15% dell' Uf ed è subordinata alla prioritaria e/o contestuale realizzazione della destinazione principale. Tale condizione deve essere espressamente prevista nella convenzione del Piano Attuativo, come anche l'obbligo al mantenimento della destinazione principale stessa.

All'interno dei parametri urbanistici di zona è ammessa la realizzazione di unità residenziali per il personale dirigente e/o per il personale di custodia. La somma di tutte le superfici residenziali non può comunque eccedere nel comparto la superficie complessiva di mq. 120 di SLP.

Nota generale.

Il rapporto di copertura RC è da considerarsi complessivo e pertanto riferito alla somma delle superfici coperte di tutte le destinazioni ammesse.

TITOLO VIII - AREE IN USO ALLA MOBILITÀ

ART. 50 VIABILITÀ

Il sistema della viabilità comprende :

- la viabilità di primo livello, corrispondente agli assi principali
- la viabilità di secondo livello o interquartiere
- la viabilità di terzo livello interna ai singoli tessuti urbani, riconosciuta dalla toponomastica.

Mentre per la viabilità di primo livello si fa riferimento alle caratteristiche tecniche prescritte dall'ente gestore, per gli altri tipi si prevede quanto segue :

- la viabilità di secondo livello dovrà avere di norma una sezione di ml. 7,00 oltre alle banchine o ai marciapiedi
- la viabilità di terzo livello dovrà avere di norma una sezione di ml. 6,50 oltre alle banchine o ai marciapiedi.

Tali disposizioni valgono anche in caso di adeguamento delle strade esistenti, salvo che per ragioni di allineamento e/o di sicurezza si renda opportuno su proposta dell'Ufficio Tecnico e sentito il parere della Commissione Edilizia, adottare una sezione di scorrimento di diversa misura.

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le strade vicinali.

Per le fasce di rispetto stradale si applicano le misure previste dagli articoli 26 e 28 del regolamento di attuazione del Codice della Strada.

Nelle zone E1, E2 e E3-V.P.A. e B-Vp le strade (accessi, percorsi e sentieri) devono essere di norma conservate con le caratteristiche tipologiche e tecnico-costruttive preesistenti.

Dovrà essere comunque rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 503 del 24/07/1996 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi pubblici.

TITOLO IX - NORME PARTICOLARI

ART. 51 *EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA*

Dalla data di adozione della Variante di P.R.G. gli edifici in contrasto con la destinazione di zona, con i tipi edilizi e con le norme previste dal Piano adottato, potranno subire trasformazioni soltanto per interventi compatibili con il P.R.G. vigente e con detto strumento urbanistico generale adottato.

Per tutte le aree e gli edifici esistenti in tutte le zone sono consentiti inoltre gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione.

Sono ammesse in tutte le zone, quale pertinenza di edifici residenziali nell'ambito del lotto (comunque fino ad un massimo di 2.000 mq. di superficie di riferimento per l'introduzione delle pertinenze): una piscina scoperta a raso; un pergolato o un gazebo in pietra, ferro o legno senza elementi di tamponamento e di chiusura verticale per un max di 20 mq.di sup. e per una h. max di 3,00 ml.; un elemento accessorio tipo copertura impianti di irrigazione, o un ricovero per animali domestici, ecc. per un max di 10 mc.

Per insediamenti produttivi esistenti in zona residenziale è ammessa la ristrutturazione nei limiti della sagoma degli edifici esistenti previo procedura di valutazione di impatto e compatibilità con la zona residenziale di intorno *e nel rispetto delle normative vigenti*; quindi impegno unilaterale d'obbligo ad osservare le condizioni di compatibilità e di destinazione d'uso, da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari.

ART. 52 *ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DI CAVA*

Di norma in nessuna parte del territorio comunale sono ammesse attività estrattive e di cava. Le dette attività sono comunque regolate dalla *l.r. n. 14 del 08/08/1998* e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 53 *MOVIMENTI DI TERRA E REGIMAZIONE DELLE AC-
QUE***

In tutto il territorio comunale sono vietati i movimenti di terra, sia di scavo che di riporto che alterino la morfologia del terreno. sono pure vietati intubazioni e/o canalizzazioni di fossati, rogge e torrenti, se non disposti dai competenti servizi pubblici nell'ambito di interventi di salvaguardia ambientale e/o a protezione delle zone urbanizzate.

Movimenti di terra contenuti o deviazioni di corsi d'acqua saranno tuttavia ammessi se, previo idoneo progetto di sistemazione ambientale e apposito referto idrogeologico, la competente commissione edilizia comunale ne riconoscerà l'interesse generale in termini di compatibilità ambientale e paesistica.

ART. 54 *DEROGHE*

Eventuali deroghe alle previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere concesse nei casi e nei modi previsti dall'art. 16 della Legge 06/08/1967 n. 765, con richiamo alla Legge 21/12/1955 n. 1357.

In tutte le zone urbanistiche, anche in deroga alle presenti norme, sono fatti salvi i contenuti dei Piani Attuativi già adottati alla data di adozione della presente variante al P.R.G.

ART. 55 *SANZIONI*

L'inosservanza di quanto è previsto dalle presenti norme comporta la applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 56 *RINVIO*

Per tutto quanto non contenuto nelle presenti Norme si fa espresso rinvio al Regolamento Edilizio e ai Regolamenti Comunali in quanto applicabili, nonché alle disposizioni statali e regionali nelle materie urbanistica ed edilizia.

Per tutto quanto non previsto dalle presenti Norme in relazione alle destinazioni commerciali e le funzioni da attribuirsi ai singoli interventi, si fa espresso rinvio al piano commerciale nonché alla normativa statale e regionale vigente.

Inoltre fermo restando tutto quanto previsto in materia di esercizio di attività produttive dalle presenti norme:

- a) in tutte le zone residenziali negli edifici esistenti adibiti ad attività produttive anche se svolte a carattere artigianale, sono espressamente escluse le lavorazioni inscrivibili quali insalubri di I^a classe ai sensi del D.M. 02/03/1987 e successive modifiche;
- b) nelle parti di aree con destinazione industriale adiacenti ad aree pubbliche attivate in cui sorgono edifici pubblici e/o di uso pubblico, e/o adibiti ad attività collettive (scuole, etc.)

negli edifici esistenti e nei nuovi insediamenti è vietato l'esercizio delle attività di cui al precedente punto a).

Per le zone di rispetto ex DPR 24/05/1988 n. 236 entro le quali risultano presenti o previste attività produttive, si dovranno applicare, fermo restando tutto quanto già previsto in materia dalle presenti norme, gli accorgimenti previsti dall'art. 6 del precitato DPR ai fini della salvaguardia della falda idrica.

Tutti gli interventi dovranno verificare la compatibilità con le disposizioni della L.R. n. 62/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Fino all'approvazione del Piano per gli Impianti pubblicitari o suoi stralci, non sono ammesse installazioni in tutto il territorio comunale, salvo le pubbliche affissioni e le installazioni temporanee.