



COMUNE  
di MONTICHIARI  
Provincia di Brescia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### A DOCUMENTO di PIANO

### 3.2 PRG VIGENTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CORRETTE CON CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE	Delibera consigliare	n. 59	del 29/12/2012
ESAME OSSERVAZIONI	Delibera consigliare	n. 16	del 28/06/2013
PUBBLICAZIONE	B.U.R.L.	n.	del

data: settembre 2013  
aggiornamenti: \_\_\_\_\_

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista arch. Agostino Baronchelli

arch. Francesca Castagnari, arch. Bruno Tonelli - *REC, Piano paesistico, Piano dei Servizi*  
dott. agr. Fabio Gargano - *Studio agronomico*  
ing. Roberto Tiboni - *Consulenza viabilistica*  
arch. Elena Boglioni, arch. Silvia Fogliata- *Collaboratori*  
ing. Laura Baronchelli arch. Laura Magri



**STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO**

arch. Zafferi - arch. Buffoli - arch. Baronchelli - arch. Fogazzi - geom. Paruta  
Via S. Andrea 73 Rovato (Bs) tel. e fax 030/7700744-7242000 E-Mail: studio@architettura5a.it



**COMUNE DI MONTICHIARI**  
(PROVINCIA DI BRESCIA)

**PRG**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**TESTO COORDINATO IN SEGUITO ALLE VARIANTI  
AI SENSI DELLA L.R. 23/97**

**ARTICOLO 53 (Del. C.C. n. 38 del 28/06/2007)**

**ARTICOLO 28 (Del. C.C. n. 43 del 20/07/2007)**

**ARTICOLO 37.5 (Del. C.C. n. .... del .../03/2008)**

MARZO 2008

# TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

## ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (**PRG**) disciplina attraverso le presenti NTA e le tavole di azzonamento (o zonizzazione) l'intero territorio comunale con riferimento all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

Il **PRG** definisce rispettivamente le disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata dotazione di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

## ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG

Il **PRG** è costituito dai seguenti elaborati:

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

INQUADRAMENTO PROVINCIALE	scala	1:100.000
LA VIABILITA' SOVRACOMUNALE	scala	1:50.000
I PRG DEI COMUNI CONTERMINI	scala	1:25.000

### FASE A - ANALISI CONOSCITIVA DEL TERRITORIO COMUNALE

#### 1. IL TERRITORIO COMUNALE

LA PERIFERIA CONSOLIDATA	allegato A	
Tipologia degli edifici		tavole da 1 a 23
Stato di conservazione		tavole da 1 a 23
Grado di utilizzazione		tavole da 1 a 23
Destinazione funzionale prevalente		tavole da 1 a 23
Destinazione non prevalente		tavole da 1 a 23
Numero dei piani fuori terra		tavole da 1 a 23
Densità nelle zone residenziali		tavole da 1 a 23
Densità nelle zone produttive		tavole da 1 a 23
Stato di fatto delle aree per servizi		tavole da 1 a 23

IL TESSUTO STORICO	allegato B	
Catasto Napoleonico – 1811		
Catasto Austriaco – 1852		
Confronto catastale 1811 - 1852		
Catasto regno Unito – 1898		
Confronto catastale 1852 – 1898		
Morfologia del tessuto		
Sistemazioni a terra		
Tipologia degli edifici		
Stato di conservazione tipologica		
Stato di conservazione materica complessiva		
Rilevazione numero piani		
Destinazione funzionale prevalente ai piani:		
• piano seminterrato/interrato		
• piano primo		
• piano secondo		
• piano terzo e superiori		
Rilievo degli spazi inedificati pubblici		

LE CASCINE

allegato C

LE VALENZE AMBIENTALI

allegato **D1 – D2**

## **2. I DATI STATISTICI**

LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E  
LA PRODUZIONE EDILIZIA

allegato **E**

LE DINAMICHE PRODUTTIVE

allegato **F**

## **FASE B – BOZZA DI PROGETTO**

## **FASE C –PROGETTO**

### **1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- |    |                             |       |           |
|----|-----------------------------|-------|-----------|
| 1. | Corografia Provinciale      | Scala | 1:100.000 |
| 2. | I PRG dei Comuni Contermini | Scala | 1:25.000  |

### **3. LO STATO DI FATTO**

- 1-5 Stato di fatto del territorio scala 1:5.000
6. La rete fognaria scala 1:10.000
7. L'acquedotto scala 1:10.000
8. La rete del gas scala 1:10.000

### **4. IL TERRITORIO COMUNALE**

- 1-5 Uso del Suolo scala 1:5.000
6. Tavola dei vincoli scala 1:5.000
  - tavole da 1-5
7. Tavola dei vincoli – Impianti per le telecomunicazioni scala 1:10.000
8. Zone omogenee ex D.I. 1444/68 scala 1:5.000
  - tavole da 1-5
9. Zone di recupero scala 1:10.000

### **5. IL TERRITORIO URBANIZZATO**

- 0-23 Uso del Suolo scala 1:2.000

### **6. IL TESSUTO STORICO**

1. RELAZIONE
2. **A1 - Centro storico:** A *Tipologie*, scala 1:1.000 (nord e sud)  
B *Morfologie*, scala 1: 1.000 (nord e sud)  
C *Modalità d'Intervento*, scala 1: 1.000 (nord e sud)
3. **A2 - Vighizzolo:** A *Tipologie*, scala 1: 1.000  
B *Morfologie*, scala 1: 1.000  
C *Modalità d'Intervento*, scala 1: 1.000
4. **A2 – Rò di sopra:** A *Tipologie*, scala 1: 1.000  
B *Morfologie*, scala 1: 1.000  
C *Modalità d'Intervento*, scala 1: 1.000
5. **A2 – Rò di sotto:** A *Tipologie*, scala 1: 1.000  
B *Morfologie*, scala 1: 1.000  
C *Modalità d'Intervento*, scala 1: 1.000
6. **A2 - Novagli:** A *Tipologie*, scala 1: 1.000  
B *Morfologie*, scala 1: 1.000  
C *Modalità d'Intervento*, scala 1: 1.000
7. **A3/A4 – Edifici Agricoli di interesse storico ambientale, paesistico:**  
*Schede*, scala 1:2.000/1.000

7. **IL PIANO QUADRO DEI SERVIZI**
1. **Il sistema dei servizi**
    - 1.a. schede di analisi dei servizi esistenti
    - 1.b. tabelle allegate alla relazione
  2. **Il sistema paesistico-ambientale**
    - 2.a. studio agronomico (dott. Zola)
    - 2.b. considerazioni preliminari
    - 2.c. proposte progettuali
  3. **Relazione economica**

8. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)**

**ART. 3 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica del **PRG**, definendo il significato e la portata delle diverse previsioni di azzonamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi e all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

Fanno parte sostanziale delle presenti NTA le tavole e gli elaborati grafici di cui alla **fase C - Progetto** del precedente articolo 2 e ad essi si dovrà fare riferimento per ogni intervento edilizio-urbanistico che si intenda attuare.

Gli elaborati di cui alle **fasi A e B**, pur non essendo prescrittivi, e quindi non facenti parte degli elaborati aventi indicazioni cogenti, rappresentano elementi importanti di riferimento per la formazione delle scelte di progetto; sono pertanto da ritenersi utili per verificare le ragioni delle scelte urbanistiche operate.

**ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO**

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il **PRG**, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

**ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il **PRG**, per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme del **Titolo III** delle presenti **NTA**.

Dette zone sono individuate dal **PRG** nel rispetto di quanto stabilito, in materia di zone territoriali omogenee, dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

In relazione alla disciplina del D.M. 2/4/1968 n. 1444, debbono considerarsi di completamento, oltre alle aree classificate come **B**, le aree classificate come **D1**, **D2** e **D4**.

**ART. 6 - ZONE DI RECUPERO**

In relazione alle condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente, ovvero del contesto urbano, sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78 le aree appositamente perimetrate nella tavola **4.9**.

All'interno delle zone **A** per l'individuazione del perimetro dei piani di recupero vale quanto specificato al successivo art. 38.1. All'interno delle altre zone il perimetro della zona di recupero coincide con quello del piano di recupero. In tali zone il **V** o la **SLP** consentiti sono quelli indicati nelle norme delle zone specifiche, o quelli derivanti dalla applicazione dell'indice della singola zona urbanistica incrementato del 10%, ovvero quelli esistenti nel caso fossero superiori.

**ART. 7 - DEROGHE**

La disciplina dettata dal **PRG** può essere derogata nei soli casi, per le ipotesi e con le procedure di cui alle norme statali e regionali.

## **ART. 8 – TUTELA CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE, DELLE ALBERATURE ESISTENTI, DEI PERCORSI STORICI E AGRICOLI E DEL RETICOLO IDROGRAFICO**

Nelle zone **B** di PRG nel caso di nuove costruzioni, di ampliamento della superficie coperta **Sc** o della superficie occupata nel sottosuolo **So** delle costruzioni esistenti, deve essere riservata a verde permeabile una porzione non inferiore al **30%** della superficie fondiaria del lotto **Sf**. L'area destinata a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno sia ricostituito al di sopra delle costruzioni medesime con riporti di terra e nuova vegetazione; su tale area è consentita la sola pavimentazione con green-block. La superficie a verde è calcolata al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi pavimentati.

Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm 20, misurato a un metro da terra) e le ceppaie devono essere conservate e tutelate; il **Comune** può consentirne l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite.

Ogni intervento deve rispettare i percorsi storici, come individuati sull'allegato 7.2.C "Il piano quadro dei servizi – il sistema paesistico ambientale – sezione viabilità e percorsi storici esistenti" quale elemento di maggior dettaglio rispetto al P.T.P.R.

Per i percorsi agricoli sono consentite modificazioni solo a condizione di creare soluzioni alternative che non prevedano un eccessivo aumento dello sviluppo lineare del percorso stesso e garantiscano l'assetto fondiario, colturale e del sistema irriguo. La formazione dei nuovi percorsi od il ripristino di quelli preesistenti devono essere attuati utilizzando le "sezioni tipo" tradizionali, accompagnate dalla posa di filari di piante e dalla formazione di canali di scolo laterali. E' privilegiato il mantenimento delle strade sterrate; le asfaltature dei percorsi sono limitate ai casi di effettiva necessità riscontrata dal **Comune** di volta in volta.

Per tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge con alberature e presenza costante d'acqua valgono le prescrizioni contenute nella cartografia specifica allegata allo studio geologico.

## **ART. 8 bis – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO**

Gli interventi previsti dal piano regolatore generale dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite dalla L.R. 41/97, nella relazione geologica di supporto al PRG ed individuate cartograficamente nella carta di fattibilità.

Sono inoltre parte integrante delle presenti NTA, le norme del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po" (PAI) riguardanti le Fasce fluviali, con particolare riferimento a quanto stabilito dagli art. 1 comma 5-6, art. 29 c. 2, art. 30 c. 2, art. 31, art. 32 c. 3-4, art. 38, art. 38 bis, art. 39 commi da 1 a 6, art. 41.

## TITOLO II

### **ATTUAZIONE DEL PRG - INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI D'USO - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI**

#### **ART. 9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG**

Il **PRG** è attuato nei tempi che l'Amministrazione si darà, se necessario mediante Programmi Pluriennali di Attuazione, a mezzo di **interventi edilizi diretti** (assentiti con permesso di costruire, denuncia di inizio attività), di **piani esecutivi** (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata, piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, piani integrati di intervento) previsti e disciplinati dall'ordinamento nazionale e/o regionale, nonché di **progetti di opere pubbliche**.

#### **ART. 10 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

I permessi di costruire, le denunce di inizio attività, ed i piani urbanistici esecutivi indicano specificatamente le categorie d'interventi edilizi rispettivamente assentite o previste.

A tal fine sono utilizzate le definizioni dettate dal vigente ordinamento nazionale e regionale.

Nelle zone **A**, rispetto alle definizioni di cui ai precedenti commi, prevalgono quelle speciali di zona di cui agli articoli 38 e seguenti, in quanto formulate in seguito all'analisi tipologica e morfologica del patrimonio edilizio esistente ed alle relative peculiari esigenze di recupero.

Il Regolamento Edilizio definisce gli elaborati necessari per ciascun tipo di intervento nonché i relativi titoli abilitativi, la loro gratuità od onerosità ed individua anche gli interventi per i quali non è richiesto permesso di costruire e quelli per i quali è comunque necessaria la comunicazione preventiva o contestuale.

#### **ART. 11 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO**

Il **PRG** definisce le destinazioni d'uso non ammesse in ciascuna delle diverse zone, individuandole per categorie o sotto categorie o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, a condizione di realizzare una destinazione non vietata dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici esecutivi ed a condizione di reperire gli spazi a parcheggio di cui all'art. 18, per ciascuna destinazione d'uso.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dal **PRG** non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti legittimamente in atto alla data di adozione del **PRG** stesso.

Le categorie delle destinazioni d'uso, distinte tra funzioni prevalenti e funzioni complementari corrispondenti alle diverse tipologie d'uso sono così definite:

#### **A - FUNZIONE ABITATIVA**

##### **1 - residenza**

funzione prevalente: residenza permanente;

funzioni complementari: attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, edicole, sale giochi), attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (alberghi, centri culturali e ricreativi, scuole private, palestre, locali di spettacolo, case di cura, distributori di carburante), artigianato di servizio (laboratori artigianali a servizio della residenza, a condizione che non alterino

le caratteristiche tipologiche residenziali della zona).

Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 25% del **V** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

## **B - FUNZIONI TERZIARIE**

### **1 - direzionale**

funzioni prevalente: uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; istituti di credito, studi professionali, ambulatori privati;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia.

- Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 15% del **V** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>.

### **2 - commerciale**

funzioni prevalenti: esercizi per la vendita al minuto così classificati:

**a** - esercizi di vicinato : superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup>

**b1**- medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra 251 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup>

**b2**- medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra 601 m<sup>2</sup> e 2.500 m<sup>2</sup>

**c** - grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore al limite massimo delle medie strutture di vendita;

**d** - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare deve essere contenuta

- per le destinazioni di cui al punto **a)** nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup> per ogni unità commerciale;
- per le destinazioni di cui ai punti successivi nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup> per ogni unità commerciale.

Indipendentemente dalla dimensione della superficie di vendita, nelle zone residenziali A1, A2, B1, B2, B3 non è ammessa la vendita, in maniera esclusiva o prevalente, delle seguenti tipologie di beni, in quanto ritenuta urbanisticamente incompatibile con il sistema viario esistente, la densità abitativa del tessuto urbano consolidato nonché per ragioni di sicurezza ambientale e di decoro pubblico:

- macchinari per l'agricoltura, l'industria e l'artigianato, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica;
- colori e vernici infiammabili;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica;
- articoli per sexy shop;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica;
- legnami, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica.

Nelle restanti zone tali tipologie di beni non possono insediarsi a distanze inferiori a 200 mt da edifici scolastici, da luoghi di culto e comunque da tutti quegli ambienti che per la loro natura sono frequentati da persone che potrebbero essere offese nella morale e nel pudore.



### **3 - commerciale all'ingrosso**

funzioni prevalenti: mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi e magazzini connessi all'attività commerciale;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, stazioni di servizio per erogazione carburanti.

Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 5% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup> per ogni unità commerciale.

### **4 - pubblici esercizi**

funzione prevalenti: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia.

La funzione complementare deve essere contenuta nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup> per ogni unità commerciale.

### **5 - artigianato di servizio**

funzioni prevalenti: laboratori artigianali con **SLP** non superiore a 300 m<sup>2</sup> e comunque non svolgenti attività ricadenti negli elenchi delle attività insalubri di prima e seconda classe.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia.

La funzione complementare deve essere contenuta nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup> per ogni unità produttiva.

### **6 - ricettiva- alberghiera**

funzioni prevalenti: albergo, motel, villaggio-albergo, villaggio turistico, residenze turistico-alberghiere, meubl , residence e attrezzature per la ricettivit  a gestione unitaria, centri congressuali;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi e di svago a servizio delle strutture per le funzioni prevalenti, aree o strutture per il parcheggio, pubblici esercizi.

La funzione complementare per la custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>; quelle relative alla somministrazione di bevande e alimenti devono essere contenute nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>; gli impianti sportivi e di svago possono prevedere strutture coperte autonome nel limite del 5% della superficie scoperta ad essi dedicata, fino ad un massimo di 150 m<sup>2</sup>.

## **C - FUNZIONI DI SERVIZIO**

### **1 - attivit  scolastiche di base**

funzioni prevalenti: scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo pubbliche o private;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi coperti o scoperti a servizio delle strutture scolastiche, anche in eccedenza rispetto alle prescrizioni minime normative, aree per parcheggio.

La funzione complementare della residenza per la custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun plesso scolastico per una **SLP** non superiore a 100 m<sup>2</sup>.

### **2 - attivit  di interesse sociale, civico o religioso**

funzioni prevalenti: attivit  pubbliche o private di interesse sociale o collettivo, centri civici, sale di incontro per istanze rappresentative, circoli associativi e sedi di fondazioni, case di riposo, case albergo, case protette asili nido, sedi di funzioni municipali principali o decentrate, attivit  connesse alla pratica religiosa (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali),

caserme per le forze pubbliche (CC, PS, GdF) o per le forze armate, ostelli, case per ferie, aree o strutture mercatali, aree o strutture per il parcheggio.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun intervento, per una **SLP** non superiore a 100 m<sup>2</sup>; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute per ciascun intervento nel limite non superiore a 150 m<sup>2</sup> di **SLP**.

### **3 -attività di interesse igienico-sanitario**

funzioni prevalenti: laboratori di analisi e di ricerca nel campo sanitario, ambulatori, case di cura, farmacie, centri per la salute, strutture ospedaliere di iniziativa sia pubblica che privata, cimiteri, macelli, canili;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi (coperti o scoperti) e di svago a servizio delle strutture, aree o strutture per il parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute per ciascun intervento nel limite del 15% della **SLP** complessiva;

### **4 -attività scolastiche di ordine superiore**

funzioni prevalenti: scuole medie superiori, istituti professionali, istituti per corsi di specializzazione, istituti universitari;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi a servizio delle strutture scolastiche, anche in eccedenza rispetto alle prescrizioni minime normative, aree per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun plesso scolastico per una **SLP** non superiore a 100 m<sup>2</sup>.

### **5 -aree o strutture per il parcheggio**

- a. funzioni edificate: edifici o strutture per parcheggio, anche multipiano, sia interrate che fuori terra con funzione autonoma e non collaterale o di supporto ad altre funzioni;

funzioni complementari:

funzioni per la manutenzione degli autoveicoli, lavaggio, autonoleggio e alloggio per la custodia, con una **SLP** complessiva non superiore al 25% della **SLP** della funzione principale;

- b. funzioni prevalentemente non edificate: sistemazioni a terra di aree da adibire a parcheggio pubblico o di interesse pubblico, con o senza servizio di custodia, con funzione autonoma e non collaterale o di supporto ad altre funzioni;

funzioni complementari:

funzioni per la manutenzione degli autoveicoli, lavaggio, autonoleggio e alloggio per la custodia, con una **SLP** complessiva non superiore al 20% della superficie interessata dalla funzione principale;

### **6 -attrezzature fieristiche**

funzioni prevalenti: centri fieristici (intesi come spazi espositivi e spazi direzionali)

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, aree o strutture per il parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenute nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo

sempre consentito di 250 m2.

### **7-gestione dell'erogazione di carburante**

funzioni prevalenti: impianti per l'erogazione di carburanti (gasolio, benzine, gas propano, metano) anche con la compresenza di chioschi per il gestore con le funzioni previste dal regolamento Regionale 2/2002, depositi, servizi igienici, tunnel di lavaggio;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, attività di artigianato legate alla manutenzione dei veicoli a motore, aree o strutture per il parcheggio.

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun impianto, per una **SLP** non superiore a 100 m2; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute per ciascun intervento nel limite del 15% della **SLP** complessiva

## **D - FUNZIONI PER IL TEMPO LIBERO LO SVAGO E LO SPORT**

### **1 - culturali, ricreative o per lo spettacolo**

funzioni prevalenti: teatri, cinema, locali per lo spettacolo, circoli culturali, sale per mostre, sale gioco, attività ricreative diverse interessanti locali con superficie complessiva non superiore a 1500 m2 di **SLP**;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, aree e strutture per parcheggio.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m2 ed un massimo di 200 m2 per la residenza, e di 150 m2 per i pubblici esercizi.

### **2 - grandi strutture culturali, ricreative o multimediali**

funzioni prevalenti: multisale di proiezione, strutture per la musica ed il ballo, attività ricreative diverse interessanti locali con superficie complessiva superiore a 1500 m2 di **SLP**;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, aree e strutture per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico con un minimo sempre consentito di 80 m2 ed un massimo di 200 m2; quella relativa alla somministrazione di bevande e alimenti deve essere contenuta nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 250 m2.

### **3 - sportive**

funzioni prevalenti:

- a. funzioni edificate: palestre, strutture sportive coperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive;
- b. funzioni prevalentemente non edificate: strutture sportive scoperte (campi per il gioco di squadra, pista da pattinaggio, minigolf, piscine )

funzioni complementari per entrambe le tipologie: residenza limitatamente alla custodia;

funzioni complementari per le sole tipologie a): ambulatori per visite mediche, uffici per attività amministrative, pubblici esercizi, aree e strutture per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m2 ed un massimo di 200 m2; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 250 m2.

#### **4 - aree per l'aggregazione**

funzioni prevalenti: spazi aperti per l'incontro, piazze, giardini pubblici;

funzioni complementari: aree e strutture per parcheggio; queste realizzabili esclusivamente nel sottosuolo.

### **E - FUNZIONI PRODUTTIVE**

#### **1 - agroalimentari**

funzioni prevalenti: attività di macellazione, stoccaggio, lavorazione e/o confezionamento di prodotti agricoli, commercializzazione del prodotto lavorato, produzione e commercializzazione di mangimi per allevamenti di animali, commercializzazione dei mezzi tecnici (macchine agricole e ricambi) e dei prodotti connessi alla conduzione agricola (sementi, fitofarmaci, fertilizzanti, carburante agricolo, detergenti, latte in polvere ecc.), attività di cooperative di consumo per famiglie di agricoltori, attività di consulenza agronomica, contabile, assicurativa ecc.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, per un massimo di due alloggi con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>;

#### **2 - zootecniche**

funzioni prevalenti allevamenti zootecnici intensivi non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo agricolo, che hanno i seguenti parametri:

- rapporto superiore a 4000 kg/ha tra peso vivo ed area in proprietà ed effettivamente condotta dall'azienda agricola a vario titolo;
- approvvigionamento esterno per l'alimentazione dei capi superiore al 50% del fabbisogno.

funzioni complementari: silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici, residenza di custodia, uffici per la gestione amministrativa.

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite massimo dei 100 m<sup>2</sup> di **SLP** per ciascun insediamento; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 40% della **SLP** massima consentita.

#### **3 - manifatturiere**

funzioni prevalenti: attività artigianali di servizio alla residenza (es. parrucchiere, fornaio, pasticciere ecc.) con **SLP** superiore a 300 m<sup>2</sup>, attività artigianali e industriali in genere;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, magazzini e depositi al servizio dell'attività produttiva, anche all'aperto, silos, rimesse, uffici connessi all'attività produttiva, spacci aziendali connessi all'attività produttiva, foresterie, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

Le foresterie, quando convenzionate, perché realizzate all'interno di aree a destinazione produttiva, sono considerate standard.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, per un massimo di due alloggi con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

#### **4 - di supporto**

funzioni prevalenti: laboratori di analisi e di ricerca, servizi tecnici a sostegno delle attività produttive, depositi di imprese edili, attività di spedizione, di confezionamento e/o di trasporto di merci e persone (corrieri, autonoleggi);

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, magazzini e depositi al servizio dell'attività principale, anche all'aperto, silos, rimesse, uffici connessi all'attività

principale, spacci aziendali connessi all'attività principale, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, per un massimo di due alloggi con un minimo sempre consentito di 80 m<sup>2</sup> ed un massimo di 200 m<sup>2</sup>; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

#### **5 - di servizio**

funzioni prevalenti: mense aziendali o convenzionate, self-service, edifici di natura ricreativa al servizio degli addetti all'attività ;

funzioni complementari: magazzini e depositi al servizio dell'attività principale, anche all'aperto, uffici connessi all'attività produttiva manifatturiera, pubblici esercizi, residenza limitatamente alla custodia.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, nel limite di un solo alloggio per ciascun intervento per una **SLP** non superiore a 100 m<sup>2</sup>; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

Tali funzioni, quando convenzionate perché realizzate all'interno di aree a destinazione produttiva, sono considerate standard.

#### **6 - attività estrattive**

funzioni prevalenti: attività di coltivazione di cave di inerti, servizi e infrastrutture a sostegno delle attività estrattive;

funzioni complementari: magazzini e depositi al servizio dell'attività prevalente, silos, frantoi, impianti per produzione di calcestruzzi e asfalti, tramogge fisse per carico, residenza di custodia, uffici per la gestione amministrativa.

Entrambe le funzioni hanno carattere di precarietà, legato alla vigenza delle concessioni di escavazione.

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite massimo dei 100 m<sup>2</sup> di **SLP** per ciascun insediamento, le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite dello 0,5% della Sf interessata dall'intervento fino ad un massimo di 1000 m<sup>2</sup> di **SLP**.

#### **7 - utilizzo di aree libere**

funzioni prevalenti: deposito materiali, macchinari o manufatti a cielo aperto, depositi per imprese edili;

funzioni complementari: magazzini, depositi ed uffici al servizio dell'attività prevalente, impianti di trattamento e depurazione.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite dello 0,5% della Sf interessata dall'intervento fino ad un massimo di 150 m<sup>2</sup> di **SLP**.

### **F - FUNZIONI AGRICOLE**

#### **1 - abitative**

funzioni prevalenti: residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola;

#### **2 - produttive**

funzioni prevalenti: il complesso delle destinazioni contenute nelle strutture edilizie ed organicamente preordinate alla funzione produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata comprendente: ricoveri per animali sia chiusi che aperti (stalle) per la zootecnia, intesa come allevamento e riproduzione degli animali utili all'uomo per il loro razionale impiego e sfruttamento per lavoro, carne, latte, pelli ecc., non intensivi, silos, serre fisse e stagionali, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli.

funzioni complementari: impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola; impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite dello 0,2% della Sf interessata dall'intervento fino ad un massimo di 250 m2 di **SLP**.

### **3 - ricettive**

funzioni prevalenti: agriturismo, agriturismo;

funzioni complementari: edifici e strutture di natura ricreativa al servizio degli ospiti, impianti tecnologici e servizi igienici accessori, uffici connessi all'attività, aree per la sosta ed il parcheggio.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** consentita per le funzioni principali con un minimo sempre consentito di 150 m2 ed un massimo di 300 m2.

### **4 - ricreative**

funzioni prevalenti: attività di allevamento ed allenamento di equini con relative strutture sportive coperte o scoperte;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, uffici per attività amministrative, pubblici esercizi, edifici e strutture di natura ricreativa e/o di ristorazione al servizio della funzione prevalente, impianti tecnologici e servizi igienici accessori, aree per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite dell' 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento con un minimo sempre consentito di 80 m2 e con un massimo di 200 m2.

La **SLP** delle funzioni complementari restanti, nel loro complesso, deve essere contenuta nel limite dello 0,2 % della Sf.

## **G - FUNZIONI TECNOLOGICHE**

### **1 - gestione dell'energia elettrica**

#### **a. funzioni edificate**

funzioni prevalenti: centrali di cogenerazione, centrali elettriche di smistamento delle linee, uffici per la gestione del servizio, magazzini per ricovero di macchine e materiali, tralicci e cavi aerei per il trasporto dell'energia;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m2 di **SLP** per ciascun insediamento;

#### **b. funzioni prevalentemente non edificate**

cabine elettriche di trasformazione, cavi interrati, pozzetti, camerette di derivazione e allocazione di congegni, sostegni dei corpi illuminanti, cassonetti metallici per derivazioni.

### **2 - gestione delle telecomunicazioni**

#### **a. funzioni edificate**

funzioni prevalenti: centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di macchine e materiali,

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m2 di **SLP** per ciascun insediamento;

#### **b. funzioni prevalentemente non edificate**

1. cavi interrati, pozzetti, camerette di derivazione e allocazione di congegni, cassonetti metallici per derivazioni;

2. tralicci e cavi aerei per il trasporto del segnale, impianti ed apparecchiature per la gestione del servizio di cui alla L.R. 11/2001;

### **3 - gestione del gas**

#### **a. funzioni edificate**

funzioni prevalenti: centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di macchine e materiali;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m<sup>2</sup> di **SLP** per ciascun insediamento;

**b. funzioni prevalentemente non edificate**

cabine di derivazione dalla rete principale, cabine di riduzione, pozzetti, camerette di derivazione e allocazione di congegni, regolatori di pressione, cassonetti metallici per riduzione.

**4 - gestione del ciclo dell'acqua**

**a. funzioni edificate**

funzioni prevalenti: centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di materiali e macchine, impianti per il trattamento dei fanghi, essiccatori, depuratori degli scarichi di fognatura;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m<sup>2</sup> di **SLP** per ciascun insediamento;

**b. funzioni prevalentemente non edificate**

pozzi di approvvigionamento, opere di captazione delle sorgenti, linee di distribuzione a rete, pozzetti, collettori, cabine di alimentazione di energia elettrica, camere di regolazione delle pressioni e di gestione delle derivazioni

**5 - gestione dei rifiuti**

**a. funzioni edificate**

funzioni prevalenti: centri di controllo e smistamento dei rifiuti, impianti di selezione, attività di rottamazione e demolizione di veicoli a motore, centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di materiali e macchine;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m<sup>2</sup> di **SLP** per ciascun insediamento;

**b. funzioni prevalentemente non edificate**

deposito di rifiuti nel o sul suolo strutture per la pesatura, cabine di alimentazione di energia elettrica, impianti per il trattamento dei fanghi compreso gli essiccatori.

Tutte le funzioni sopra descritte hanno carattere di precarietà, legato alla vigenza delle concessioni di discarica.

**ART. 12 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

**1-St Superficie territoriale**: espressa in m<sup>2</sup>, è la superficie reale complessiva dell'area, deducibile dalle tavole di azionamento, interessata da interventi urbanistici attuativi del **PRG** e comprende tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria. In tali superfici sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedersi eventualmente al **Comune**, con esclusione delle sedi stradali esistenti, delle aree e spazi già di uso pubblico, delle aree classificate come acque nella vigente mappa catastale e delle aree destinate a strade sulle tavole "Uso del suolo".

**2-Sf Superficie fondiaria**: espressa in m<sup>2</sup>, è la superficie reale della porzione del lotto, deducibile dalle tavole di azionamento, interessato da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al **Comune** o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Quando questa viene interessata dalla edificazione, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e diminuisce la sua capacità edificatoria in misura pari al volume o alla **SLP** realizzati, fino al permanere dell'edificio ovvero all'eventuale variazione dell'indice edificatorio in seguito a variante di **PRG**, indipendentemente dal suo frazionamento o

passaggio di proprietà.

**3-Sc Superficie coperta:** espressa in m<sup>2</sup>, è l'area individuata dalla proiezione sul suolo del profilo esterno degli edifici esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), degli aggetti con sporgenza superiore a 1,50 m (balconi, pensiline e gronde), dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti, nonché dei volumi seminterrati. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei vani completamente interrati rispetto alla quota naturale del terreno, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

**4-So Superficie occupata:** espressa in m<sup>2</sup>, è l'area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto sia delle parti fuori terra che di quelle interrate, anche solo parzialmente; sono computate pure le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), degli aggetti con sporgenza superiore a 2,00 m<sup>1</sup> (balconi, pensiline e gronde), dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti.

**5-SLP Superficie lorda di pavimento:** espressa in m<sup>2</sup>, è la somma di tutte le superfici di pavimento misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne. Per superficie di pavimento si intende la superficie in orizzontale di massimo ingombro ad ogni quota delle strutture orizzontali e verticali e dei tamponamenti; in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta. Dal computo della superficie sono esclusi:

a) le superfici esterne alle murature perimetrali, orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);

b) le scale aperte esistenti non tamponate da murature o infissi e non coperte;

c) i balconi, purché abbiano sporgenza inferiore a 1,50 m<sup>1</sup>;

d) i sottotetti, la cui altezza media ponderale non superi i 2,40 m<sup>1</sup>;

e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico; nonché le logge e le superfici porticate private fino al 15% della **SLP** complessiva del fabbricato; nelle zone E, per gli edifici residenziali costruiti seguendo la tipologia della cascina lombarda con portico a tutta altezza, antistante la parte chiusa del corpo di fabbrica, tale percentuale è elevata al 33 % della **SC** complessiva del fabbricato.

f) le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente prima dell'intervento edilizio in progetto) ed aventi un'altezza interna massima di 2,40 m<sup>1</sup>;

g) le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati purché emergano con la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra per una altezza non superiore a 0,70 m<sup>1</sup> rispetto alla quota del piano stradale misurata sull'asse. Per l'esclusione dal calcolo della **SLP** tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a 2,40 m<sup>1</sup>;

h) i vani per gli ascensori;

i) gli spazi con destinazione ad autorimessa al piano terreno o seminterrato delle costruzioni, o in costruzioni indipendenti, limitatamente a quanto disposto dalla legge 1150/42 all'articolo 46 sexies e successive modifiche (ad oggi in ragione di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di edificato), a condizione che i medesimi spazi costituiscano pertinenza delle unità immobiliari esistenti o di progetto. I vani destinati a tale scopo devono avere superficie netta minima per ciascun vano di 12,00 m<sup>2</sup>, consistenza complessiva non superiore al rapporto prescritto dalla legge (da valutare rispetto all'unità immobiliare principale), altezza netta interna non superiore a 2,40 m<sup>1</sup> e larghezza interna netta non inferiore a 2,20 m<sup>1</sup>; se realizzati al piano terreno delle abitazioni esistenti dovranno avere un'altezza netta interna non superiore a 3.00 m<sup>1</sup>.

l) gli spazi ed i vani di cui alla precedente lettera i) quando realizzati anche completamente fuori terra, all'interno delle zone classificate come **sottoclasse 3G** nella tavola della "Fattibilità delle azioni di piano" di cui allo studio geologico allegato al PRG;

m) i vani scala condominiali;



- n) i soppalchi realizzati nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e del regolamento locale d'igiene;
- o) le strutture aperte in qualsiasi materiale siano eseguite e in quanto le stesse non costituiscono edificio o volume, quali intelaiature per carri ponte o gru a capra;
- p) i pergolati, purché sprovvisti di copertura;
- q) le cassette in legno, o in altri materiali leggeri, purché abbiano altezza non superiore a 1,70 m1 dalla quota del terreno esistente.

**6-V Volume:** espresso in m<sup>3</sup>, è il volume dell'edificio esistente o in progetto ottenuto moltiplicando la **SLP** di ciascun piano per la relativa altezza misurando:

- per il piano seminterrato la differenza tra la quota del terreno prima dell'intervento edificatorio e l'estradosso del primo solaio;
- per il piano rialzato e per i piani intermedi la differenza di quota tra l'estradosso del solaio inferiore e quello immediatamente superiore;
- per l'ultimo piano la differenza di quota tra il pavimento e l'intradosso della struttura di copertura;

Nel caso di solai o coperture inclinate si utilizza la altezza media.

**7-H Altezza massima degli edifici:** espressa in m1, è la differenza tra la quota del terreno prima dell'intervento, ovvero quella della strada quando più bassa, e quella dell'intradosso del solaio di copertura dei locali abitabili posti più in alto; qualora il solaio di copertura non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio tra la quota di imposta e quella di colmo. Qualora il terreno o la strada siano in pendenza, la quota di riferimento è quella media misurata rispettivamente nei punti estremi del fronte dell'edificio o nei punti estremi del lato a confine con la strada.

I vani ricavati nel sottotetto in applicazione delle vigenti norme, che non abbiano altezza media ponderale superiore a 2,40 m1, non si considerano ai fini dell'altezza.

Non sono soggetti al rispetto della **H** - compatibilmente con le esigenze ambientali- i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni. Nelle zone **D** e in tutte le zone che ove siano consentiti edifici produttivi, l'altezza si misura all'imposta della struttura portante della copertura. Non sono soggetti al rispetto della **H** - compatibilmente con le esigenze ambientali e paesistiche - gli impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiere e silos. Non sono comunque soggetti al rispetto della **H** i volumi tecnici degli impianti elettrici, idrici, di condizionamento, gli extra-corsa degli ascensori ed altri manufatti a questi assimilabili, i pennoni e i campanili, fatto salvo quanto previsto dal codice della navigazione aerea.

**8-Rc Rapporto massimo di copertura:** espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

**9-Ro Rapporto massimo di occupazione:** espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie occupata (**So**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

**10-It Indice di utilizzazione territoriale:** espresso in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, è il rapporto massimo consentito fra il **V** costruibile all'interno della **St** e la **St** stessa.

**11-If Indice di utilizzazione fondiaria:** espresso in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, è il rapporto massimo consentito fra il **V** costruibile all'interno della **Sf** e la **Sf** stessa.

**12-Ut Utilizzazione territoriale:** espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie lorda di pavimento (**SLP**) e la superficie territoriale (**St**).

**13-Uf Utilizzazione fondiaria:** espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie lorda di pavimento (**SLP**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

**14-De Distacco tra edifici:** espresso in m1, è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in orizzontale e radialmente, tra i perimetri delle rispettive superfici coperte.

**15-Dpf Distanza Pareti finestrate:** espressa in m1 è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra due pareti di cui almeno una finestrata, anche del medesimo edificio.

**16-Dc Distanza dai confini:** espressa in m1, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e radialmente del perimetro della superficie coperta dai confini del lotto.

**17-Ds Distanza dalle strade:** espressa in m1, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e radialmente del perimetro della superficie occupata dal confine stradale.

**18-Unità immobiliare:** è la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

**19-Unità fondiaria:** è l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come entità a sé stante; nel caso di edificio, pur se costruito in aderenza ad altri edifici, essa è costituita anche dalla relativa area di pertinenza individuata catastalmente.

**20-Unità edilizia:** è la porzione di tessuto (aree, complessi edilizi o singoli edifici), caratterizzata da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni.

**21-Tipologia edilizia:** è il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

**22-Superfetazioni:** sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (si tratta, ad esempio, di tettoie chiuse od aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.).

**23-Sagoma di un edificio:** è l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume fisico dell'edificio, comprendendovi le porzioni che stanno sia in soprassuolo che sottosuolo;

**24-Pensilina:** è una struttura di semplice copertura appoggiata su pilastri o inserita a sbalzo su di una parete esterna, aperta su tutti i lati tranne quello eventualmente in aderenza a costruzioni.

**25-Prospetto:** qualsiasi fronte (ivi compreso quello di copertura) della costruzione, con tutti i suoi elementi anche di dettaglio e con gli infissi.

### **ART. 13 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà, nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al D.M. 1444/68, non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

1. nelle zone **A**: quelli derivanti dall'applicazione del Codice Civile;
2. nelle zone **B, C, SP** ed **F**:
  - a) **5 m1** per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);
  - b) quelle preesistenti, quando inferiori a **5 m1**, con il minimo assoluto di **3 m1**, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di **7,50 m1**; per le porzioni di edificio eccedenti tale quota si applica il precedente punto **a**);
3. nelle zone **D0, D1, D2** e **D4** :
  - a) **7,50 m1** per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);
  - b) quelle preesistenti, quando inferiori a **7,50 m1**, con il minimo assoluto di **3 m1**, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di **7,50 m1**; per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto **a**);
4. nelle zone **D3, D5, D6** e **D7**:
  - a) **10 m1** per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni qualora

non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **10 m1**, con il minimo assoluto di **3 m1**, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di **7,50 m1**; per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto **a**);

**5.** nelle zone **E**:

**a**) **10 m1** nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **10 m1**, con il minimo assoluto di **3 m1**, nelle sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano altezze inferiori a **7,50 m1**.

In tutte le zone è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che non ecceda la sagoma dell'edificio esistente.

E' altresì consentito derogare dalla distanza minima dal confine esclusivamente riducendola a **0,00 m1**, consentendo cioè l'edificazione sul confine di proprietà verso un lotto non edificato, previo consenso del confinante mediante atto trascritto prima del rilascio del relativo atto abilitativo.

Il limite di zona urbanistica **SP** ed **F** è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà.

#### **ART. 14 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA**

Le distanze degli edifici dalla strada non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

**1.** nelle zone **A**: secondo gli allineamenti esistenti;

**2.** nelle zone **B**, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:

**a**) **5 m1** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **5 m1**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;

**c**) nelle zone **B3** sono confermate le distanze, superiori o inferiori, previste nel piano di lottizzazione originario;

**3.** nelle zone **C**, **SP** ed **F**, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:

**a**) **0** o **5 m1** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **5 m1**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;

**4.** nelle zone **D0**, **D1**, **D2** e **D4**, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:

**a**) **5 m1** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **5 m1**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;

**c**) nelle zone **D2** sono confermate le distanze, superiori o inferiori, previste nel piano di lottizzazione originario;

**5.** nelle zone **D3** e **D5**, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:

**a**) **0 m1** o **10 m1** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **10 m1**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;

**6.** nelle zone **D6** e **D7**, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:

**a**) **10** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **10 m1**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;

7. nelle zone **E**:

**a) 10 m1** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b)** quelle preesistenti, quando inferiori a **10 m1**, solo in caso di sopraelevazioni di edifici esistenti.

Nel caso di costruzioni lungo strade che presentino allineamenti determinati da cortine di edifici preesistenti è consentito attestarsi su detti allineamenti, fatte salve specifiche previsioni di PRG per quanto attiene la viabilità e/o motivate esigenze di carattere generale.

#### **ART. 15 - DISTANZE VERSO STRADA NELLA EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI**

Fuori dai centri abitati l'edificazione deve osservare le distanze maggiori tra quelle derivanti dalla classificazione funzionale delle strade di cui al P.G.T.U., prescritte dal codice della strada e dal relativo regolamento, e quelle risultanti dalle tavole del **PRG**.

#### **ART. 16 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG**

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del **PRG** sono in contrasto con le destinazioni in esso definite possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche nel caso di subentro, limitatamente alla conferma della destinazione in atto.

Per gli edifici posti in zone suscettibili di esproprio, gli interventi di cui al precedente primo comma sono consentiti subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale venga stabilito che l'eventuale indennità espropriativa non terrà conto delle migliorie apportate con gli interventi medesimi.

#### **ART. 17 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI IN ESSERE**

I piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata vigenti alla data di adozione delle presenti NTA, anche se in contrasto con le stesse, possono essere attuati nelle loro previsioni sino alla scadenza della relativa convenzione.

I piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata già adottati alla data di adozione delle presenti NTA, anche se in contrasto con le stesse, possono essere approvati in via definitiva ed attuati nelle loro previsioni sino alla scadenza della relativa convenzione.

I piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica adottati o vigenti alla data di adozione delle presenti NTA, anche se in contrasto con le stesse, possono essere attuati sino alla scadenza prevista dalla legislazione vigente.

#### **ART. 18 - PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione su aree non interessate da piani urbanistici attuativi, o in caso di cambiamento di destinazione d'uso, ad esclusione dei casi di cambio di destinazione d'uso conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non comportante opere edilizie, sono da allestire a titolo di infrastruttura urbanizzativa, aree a parcheggio privato di uso pubblico, all'esterno delle recinzioni ed accessibili dalle strade di pubblica circolazione, e comunque fatti salvi i disposti di cui all'articolo 2 della legge 122/89, in relazione a ciascuna destinazione d'uso.

Le modalità di calcolo della superficie a parcheggio individuata è ottenuta assegnando a ciascun effettivo posto macchina che abbia una misura reale minima di **2,5 x 5 m1** il valore convenzionale di **20 m2**; tale modalità di calcolo vale ogni qualvolta si debba calcolare una superficie a parcheggio, in qualunque zona e per qualsiasi destinazione, salvo quando diversamente specificato.

Le quantità da ricavare sono quelle di seguito indicate:

- a) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **A1** nella misura di **1 m2 ogni 20 m3** di volume di progetto;
- b) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **B1, B2a, B4, B6, E4** nella misura di **1 m2 ogni 2,50 m2** di **SLP** di progetto;
- c) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **B3, B5, E1, E2, E3, E5, E6, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a** nella misura di **1 m2 ogni 5 m2** di **SLP** di progetto;
- d) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **B2b1, B2b2, B2c, B2d, C1, C2, C3, C4**, nella misura di **1 m2 ogni 2 m2** di **SLP** di progetto;
- e) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **C6, D1, D2** nella misura di **1 m2 ogni 1 m2** di **SLP** di progetto;
- f) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **D3a, D3b, F3, F4** nella misura di **3 m2 ogni utente** potenziale e/o addetto.

Il numero di posti macchina da ricavare è determinato dal rapporto fra la superficie calcolata come sopra ed il valore convenzionale di 20 m2/posto macchina arrotondato per eccesso.

Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire la superficie a parcheggio, di cui al punto precedente, all'esterno della recinzione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il Responsabile del procedimento, ha la facoltà di consentire la realizzazione di detti parcheggi anche all'interno della recinzione purché sia garantita la effettiva fruibilità mediante accesso dalla pubblica via.

In caso di interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia o di ampliamento del patrimonio esistente su edifici non ricadenti nell'ambito di piani attuativi, ovvero di realizzazione di recinzioni di lotti già edificati che ne siano sprovvisti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA, l'allestimento dei parcheggi su suolo privato è fissato nella misura del 50% delle quantità sopra prescritte.

Nel caso di cambiamento di destinazione d'uso delle aree asservite a parcheggio su suolo privato ai sensi del presente articolo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico procede alla revoca della licenza d'uso dell'edificio.

Per le zone **A** prevalgono le previsioni delle norme speciali di zona.

### TITOLO III NORME SPECIALI DI ZONA

#### ART. 19 - ZONE B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Investe le aree urbanizzate nel corso del presente secolo a ridosso dei nuclei antichi del centro storico e dei borghi. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali, sorti in epoche diverse ed in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva.

In relazione alle diverse densità edificatorie si suddividono in due sottozone.

#### ART. 19.1 - ZONA B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVA

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**If** 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Uf** 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 10,50 m<sup>1</sup>

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m<sup>1</sup>**;

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m<sup>1</sup>**, e mai inferiore a **6 m<sup>1</sup>**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10 m<sup>1</sup>**;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m<sup>1</sup>**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B2c, B2d, B3, C5a, C6, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.**

Le destinazioni **B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative e con il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale limitatamente alla funzione prevalente e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

Nelle aree contrassegnate da un apposito simbolo sulle tavole di zonizzazione, che includono edifici originariamente costruiti in zona agricola, e che in precedenti varianti al PRG sono stati riconosciuti come non più adibiti all'agricoltura, non si applica l'indice volumetrico, ma è consentito un incremento "una-tantum" pari al 20% della **SLP** o del volume esistente, con un massimo di **100 m<sup>2</sup>** di **SLP** o di **300 m<sup>3</sup>**, da utilizzarsi nell'arco di validità temporale del presente **PRG**.

## **ART. 19.2 - ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA**

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**If** 1,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Uf** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 7,50 m<sup>1</sup>

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m<sup>1</sup>**;  
nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m<sup>1</sup>**, e mai inferiore a **6 m<sup>1</sup>**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10 m<sup>1</sup>**;  
nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m<sup>1</sup>**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B2c, B2d, B3, C5a, C6, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.**

Le destinazioni **B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative e con il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale limitatamente alla funzione prevalente e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

Nelle aree contrassegnate da un apposito simbolo sulle tavole di zonizzazione, che includono edifici originariamente costruiti in zona agricola, e che in precedenti varianti al PRG sono stati riconosciuti come non più adibiti all'agricoltura, non si applica l'indice volumetrico, ma è consentito un incremento "una-tantum" pari al 20% della **SLP** o del volume esistente, con un massimo di **100 m<sup>2</sup>** di **SLP** o di **300 m<sup>3</sup>**, da utilizzarsi nell'arco di validità temporale del presente **PRG**.

## **ART. 20 - ZONA B3 - RESIDENZIALE REALIZZATA CON P.U.A.**

Investe le aree urbanizzate a partire dagli anni '70 o in fase di urbanizzazione, in attuazione del P. di F. o del PRG vigente, mediante piano urbanistico attuativo. Il loro tessuto è composto da edifici privi di valori storici ed ambientali, la cui edificazione presenta elementi di omogeneità in relazione alla densità edilizia ed alle modalità di utilizzazione del suolo.

Gli indici prescritti per tale zona, nel caso in cui la convenzione sia scaduta o sia stata completamente soddisfatta in tutti gli impegni ed oneri previsti a carico dell'operatore, sono i seguenti:

**If** quello convenzionato o comunque attribuito al singolo lotto con un aumento una tantum del **20%**;

valgono inoltre tutte le altre prescrizioni della convenzione;

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** quella massima prevista dal piano attuativo

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento 10 m<sup>1</sup>;  
nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di 10 m<sup>1</sup>, e mai inferiore a 6 m<sup>1</sup>;

**Dpf** nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio 10 m<sup>1</sup>;  
nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di 6 m<sup>1</sup>, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B2c, B2d, B3, C5a, C6, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4 G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.**

Le destinazioni **B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative, senza possibilità di monetizzazione, e con il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1, limitatamente alla funzione prevalente.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

## **ART. 21 - ZONA C0 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON STANDARD LIMITATO**

Investe le aree da urbanizzare, a completamento della periferia consolidata, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva; in cartografia può essere individuato, con apposita simbologia, il tipo di piano attuativo da utilizzare; si tratta di aree di modesta entità per le quali, vista la collocazione in zone con un buon livello di urbanizzazione ed infrastrutturazione, si richiede, di norma, il reperimento delle sole superfici a parcheggio nella misura di **6 m<sup>2</sup>/abitante teorico** nonché la realizzazione delle previsioni viabilistiche funzionali all'insediamento.

Qualora nell'ambito subordinato a piano attuativo siano individuate aree a standard in aggiunta a quelle precedentemente descritte, queste devono essere cedute nella quantità prevista; resta vincolante anche la posizione, sempre che non sia proposta una diversa soluzione ritenuta migliorativa dall'ufficio tecnico.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**It** 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

**Ut** 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

**Rc** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 10,50 m<sup>1</sup> e comunque non oltre 3 piani fuori terra

**Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m<sup>1</sup>;  
nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima



di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

L'area da destinare a verde permeabile non deve essere inferiore al **30%** della **Sf** di progetto complessiva; sul singolo lotto non deve essere inferiore al **10%**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B2c, B2d, B3, C5a, C6, C7, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.**

Le destinazioni **B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi.

Tutti gli interventi sono soggetti a preventivo piano urbanistico esecutivo. In ciascun piano, dove siano previste:

- a) destinazioni di cui al gruppo **A1**, devono essere reperite aree a standard da cedere gratuitamente al Comune ai sensi delle vigenti norme e del piano quadro dei servizi per parcheggi pubblici nella misura di 0,75 posti macchina per unità abitativa, oltre a quelle necessarie per le strade in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto. La quota rimanente per il raggiungimento dello standard minimo previsto dalla citata norma pari a 26,5 m<sup>2</sup> per abitante teorico deve essere monetizzata con le modalità di cui alle vigenti norme;
- b) destinazioni di cui agli altri gruppi funzionali, devono essere reperite aree a standard nella misura prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi, ricomprendendo in esse quelle eventualmente indicate nelle tavole di progetto, senza la possibilità di monetizzazione, destinandole per intero a parcheggio pubblico.

La progettazione degli spazi a parcheggio pubblico dovrà prevedere una superficie non inferiore a **20 m<sup>2</sup> per posto macchina**, per consentire soluzioni di particolare qualità. Ai fini del calcolo delle superfici cedute per parcheggi pubblici si computano gli spazi a parcheggio vero e proprio, gli spazi di manovra, i percorsi ciclopedonali ed il verde di arredo.

Il progetto di piano urbanistico attuativo deve essere obbligatoriamente esteso al perimetro di comparto indicato nelle tavole di azionamento ed essere sottoscritto da tutti i proprietari presenti nel comparto; qualora all'interno di tale comparto siano ricompresi edifici classificati **A3** o **A4**, dalla superficie territoriale cui riferire il calcolo dell'edificabilità consentita, va sottratta la pertinenza assegnata agli stessi dalla relativa scheda di progetto.

Sono da ritenersi escluse dal comparto edificatorio e quindi prive di edificabilità le aree già classificate come acque nel catasto vigente.

## **ART. 22 - ZONA C1 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla periferia consolidata, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**It** 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

**Ut** 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

**H** 10,50 m<sup>1</sup> e comunque non oltre 3 piani fuori terra

**Rc** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m<sup>1</sup>;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

L'area da destinare a verde permeabile non deve essere inferiore al 30% della **Sf** di progetto complessiva; sul singolo lotto non deve essere inferiore al 10%.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5 C5a, C6, C7, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.**

Tutti gli interventi sono soggetti a preventivo piano urbanistico esecutivo. In ciascun piano, dove siano previste:

- a) destinazioni di cui al gruppo **A1**, devono essere reperite aree a standard da cedere gratuitamente al Comune ai sensi delle vigenti norme e del piano quadro dei servizi per parcheggi pubblici nella misura di 8 m<sup>2</sup>/abitante, oltre a quelle necessarie per le strade in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto. La quota rimanente per il raggiungimento dello standard minimo previsto dalla citata norma pari a 26,5 m<sup>2</sup> per abitante teorico deve essere monetizzata con le modalità di cui alle vigenti norme; per motivate ragioni di interesse pubblico l'Amministrazione Comunale può chiedere la cessione di tutti gli standard all'interno del P.L. anche se non precisamente individuate nelle tavole di zonizzazione;
- b) destinazioni di cui agli altri gruppi funzionali, devono essere reperite aree a standard nella misura prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi ricomprendendo in esse quelle eventualmente indicate nelle tavole di progetto, senza la possibilità di monetizzazione, destinandole per intero a parcheggio pubblico.

La progettazione degli spazi a parcheggio pubblico dovrà prevedere una superficie non inferiore a **25 m<sup>2</sup> per posto macchina**, per consentire soluzioni di particolare qualità. Ai fini del calcolo delle superfici cedute per parcheggi pubblici si computano gli spazi a parcheggio vero e proprio, gli spazi di manovra, i percorsi ciclopedonali ed il verde di arredo.

Il progetto di piano urbanistico attuativo deve essere obbligatoriamente esteso al perimetro di comparto indicato nelle tavole di azionamento ed essere sottoscritto da tutti i proprietari presenti nel comparto; qualora all'interno di tale comparto siano ricompresi edifici classificati **A3** o **A4**, dalla superficie territoriale cui riferire il calcolo dell'edificabilità consentita, va sottratta la pertinenza assegnata agli stessi dalla relativa scheda di progetto.

Sono da ritenersi escluse dal comparto edificatorio e quindi prive di edificabilità le aree già classificate come acque nel catasto vigente.

Laddove esistente, il progetto di piano attuativo deve fare riferimento alle indicazioni contenute nella scheda di progetto allegata alle presenti NTA: sono vincolanti le indicazioni relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario nella posizione indicata nella cartografia di progetto e scegliendo una delle soluzioni tipo riportate nel P.G.T.U

Le aree a standard riportate nella scheda di progetto sono prescrittive per le quantità, mentre sono indicative le localizzazioni; le modalità di cessione di quantità di standard in esubero rispetto a quelle minime di legge verranno definite in sede di convenzione.

## **ART. 23 - ZONA C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON OBBLIGO DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla periferia consolidata, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva che preveda la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7 della L10/77.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**It** 1,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

**Ut** 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

**H** 10,50 m<sup>1</sup> e comunque non oltre 3 piani fuori terra

**Rc** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m<sup>1</sup>;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di 6 m<sup>1</sup>, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

L'area da destinare a verde permeabile non deve essere inferiore al 30% della **Sf** di progetto complessiva; sul singolo lotto non deve essere inferiore al 10%.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5 C5a, C6, C7, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.**

Tutti gli interventi sono soggetti a preventivo piano urbanistico esecutivo. In ciascun piano, dove siano previste:

- a) destinazioni di cui al gruppo **A1**, devono essere reperite aree a standard da cedere gratuitamente al Comune ai sensi delle vigenti norme e del piano quadro dei servizi per parcheggi pubblici nella misura di 8 m<sup>2</sup>/abitante, oltre a quelle necessarie per le strade in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto. La quota rimanente per il raggiungimento dello standard minimo previsto dalla citata norma pari a 26,5 m<sup>2</sup> per abitante teorico deve essere monetizzata con le modalità di cui alle vigenti norme; per motivate ragioni di interesse pubblico l'Amministrazione Comunale può chiedere la cessione di tutti gli standard all'interno del P.L. anche se non precisamente individuate nelle tavole di zonizzazione;
- c) destinazioni di cui agli altri gruppi funzionali, devono essere reperite aree a standard nella misura prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi ricomprendendo in esse quelle eventualmente indicate nelle tavole di progetto, senza la possibilità di monetizzazione, destinandole per intero a parcheggio pubblico.

La progettazione degli spazi a parcheggio pubblico dovrà prevedere una superficie non inferiore a **25 m<sup>2</sup> per posto macchina**, per consentire soluzioni di particolare qualità. Ai fini del calcolo delle superfici cedute per parcheggi pubblici si computano gli spazi a parcheggio vero e proprio, gli spazi di manovra, i percorsi ciclopodali ed il verde di arredo.

La quota da realizzare quale edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17 del Dpr 380/2001 come modificato ed integrato dal Dpr 301/2002 è pari al **25%** del volume massimo realizzabile. Le caratteristiche tecniche e dimensionali degli alloggi con questa funzione saranno quelle previste per l'edilizia realizzata con finanziamenti pubblici ai sensi della L.457/78. Le modalità di vendita o di assegnazione saranno regolati nell'ambito della convenzione urbanistica che accompagnerà il piano attuativo.

Il progetto di piano urbanistico attuativo deve essere obbligatoriamente esteso al

perimetro di comparto indicato nelle tavole di azionamento ed essere sottoscritto da tutti i proprietari presenti nel comparto; qualora all'interno di tale comparto siano ricompresi edifici classificati **A3** o **A4**, dalla superficie territoriale cui riferire il calcolo dell'edificabilità consentita, va sottratta la pertinenza assegnata agli stessi dalla relativa scheda di progetto.

Sono da ritenersi escluse dal comparto edificatorio e quindi prive di edificabilità le aree già classificate come acque nel catasto vigente.

Laddove esistente, il progetto di piano attuativo deve fare riferimento alle indicazioni contenute nella scheda di progetto allegata alle presenti NTA: sono vincolanti le indicazioni relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario e scegliendo una delle soluzioni tipo riportate nel P.G.T.U

Le aree a standard riportate nella scheda di progetto sono prescrittive per le quantità, mentre sono indicative le localizzazioni; le modalità di cessione di quantità di standard in esubero rispetto a quelle minime di legge verranno definite in sede di convenzione.

#### **ART. 24 - ZONA C3 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CONFERMATA**

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla periferia consolidata, già previste nel PRG precedente e non ancora utilizzate, edificabili mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva; tali zone sono individuate con una lettera dell'alfabeto e mantengono le capacità volumetriche a suo tempo concesse.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**comparti A, C, D, G, H, I:**

**It** 1,30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

**Ut** 0,433 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

**comparti a volumetria definita:**

comparto B mc 26.400

comparto E mc 11.500

comparto F mc 9.945.

**H** 10,50 m<sup>1</sup> e comunque non oltre 3 piani fuori terra

**Rc** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m<sup>1</sup>;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di 6 m<sup>1</sup>, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**, tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

L'area da destinare a verde permeabile non deve essere inferiore al 30% della **Sf** di progetto complessiva; sul singolo lotto non deve essere inferiore al 10%.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5 C5a, C6, C7, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.**

La destinazione **A1** è ammessa con il limite delle funzioni complementari aumentato al 35%.

Tutti gli interventi sono soggetti a preventivo piano urbanistico esecutivo. In ciascun piano, dove siano previste:

- a) destinazioni di cui al gruppo **A1**, devono essere reperite aree a standard da cedere gratuitamente al Comune ai sensi delle vigenti norme e del piano quadro dei servizi per parcheggi pubblici nella misura di 8 m<sup>2</sup>/abitante, oltre

a quelle necessarie per le strade in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto. La quota rimanente per il raggiungimento dello standard minimo previsto dalla citata norma pari a 26,5 m<sup>2</sup> per abitante teorico deve essere monetizzata con le modalità di cui alle vigenti norme; per motivate ragioni di interesse pubblico l'Amministrazione Comunale può chiedere la cessione di tutti gli standard all'interno del P.L. anche se non precisamente individuate nelle tavole di zonizzazione;

- d) destinazioni di cui agli altri gruppi funzionali, devono essere reperite aree a standard nella misura prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi ricomprendendo in esse quelle eventualmente indicate nelle tavole di progetto, senza la possibilità di monetizzazione, destinandole per intero a parcheggio pubblico.

La progettazione degli spazi a parcheggio pubblico dovrà prevedere una superficie non inferiore a **25 m<sup>2</sup> per posto macchina**, per consentire soluzioni di particolare qualità. Ai fini del calcolo delle superfici cedute per parcheggi pubblici si computano gli spazi a parcheggio vero e proprio, gli spazi di manovra, i percorsi ciclopedonali ed il verde di arredo.

Il progetto di piano urbanistico attuativo deve essere obbligatoriamente esteso al perimetro di comparto indicato nelle tavole di azionamento ed essere sottoscritto da tutti i proprietari presenti nel comparto; qualora all'interno di tale comparto siano ricompresi edifici classificati **A3** o **A4**, dalla superficie territoriale cui riferire il calcolo dell'edificabilità consentita, va sottratta la pertinenza assegnata agli stessi dalla relativa scheda di progetto.

Sono da ritenersi escluse dal comparto edificatorio e quindi prive di edificabilità le aree già classificate come acque nel catasto vigente.

#### **ART. 25- ZONA D0 - PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO**

Investe le aree da adibire a deposito a cielo aperto di materiali per la commercializzazione o la lavorazione, su superfici pavimentate o non pavimentate.

A sostegno dell'attività principale possono essere coperte limitate porzioni di area, con strutture aperte su almeno tre lati con le seguenti prescrizioni:

**Uf** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 10,00 m<sup>1</sup>

Gli edifici da adibire ad uffici o alla commercializzazione dei prodotti possono essere realizzati con le seguenti prescrizioni:

**Uf** 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 7,50 m<sup>1</sup>

Per entrambe le categorie valgono le seguenti altre prescrizioni:

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m<sup>1</sup>**;

nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di **10 m<sup>1</sup>**, e mai inferiore a **6 m<sup>1</sup>**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m<sup>1</sup>**;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m<sup>1</sup>**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, D1, D2, D3a, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b** e quelle non

espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C7, D3b, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

1. sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m1 rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza non superiore a 2.40 m1 rispetto al marciapiede;
2. sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m1 rispetto al marciapiede.

#### **ART. 26 - ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO**

Investe le aree edificate con concessione singola in diverse epoche per funzioni produttive tradizionali, in assenza o in carenza dei prescritti standard di legge, in particolare per quanto attiene le pertinenze da destinare a parcheggio.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Uf 1,00 m2/m2**

**Rc 0,50 m2/m2**

**Ro 0,60 m2/m2**

**H 12,00 m1** eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C.

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m1**;

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m1**, e mai inferiore a **6 m1**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1**;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B5, B6, C5a, C5b, C7, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 18.

Gli edifici o porzioni degli stessi realizzati per accogliere le destinazioni complementari ai sensi del presente articolo, compreso la residenza di custodia, non possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo, ai quali sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto da presentare in sede di richiesta di agibilità; la costruzione di tali edifici potrà essere autorizzata contestualmente o dopo quella del relativo insediamento produttivo.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita

applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

In caso di ristrutturazione, a parziale deroga dell'art.18 delle presenti NTA, devono essere reperiti i parcheggi ad uso pubblico, collocati all'esterno delle recinzioni, nella quantità minima di **1m2 ogni 2,5 m2 di SLP**, ed in ogni caso nel rispetto della normativa vigente.

Le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

1. sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m1 rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza complessiva non superiore a 2.40 m1 rispetto al marciapiede;
2. sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m1 rispetto al marciapiede.

Nelle aree contrassegnate da un apposito simbolo sulle tavole di zonizzazione, che includono edifici originariamente costruiti in zona agricola, e che in precedenti varianti al PRG sono stati riconosciuti come non più adibiti all'agricoltura, non si applica l'indice volumetrico, ma è consentito un incremento "una-tantum" pari al **20%** della **SLP** o del volume esistente, da utilizzarsi nell'arco di validità temporale del presente **PRG**.

#### **ART. 27 - ZONA D2 - PRODUTTIVA REALIZZATA MEDIANTE P.U.A**

Investe le aree urbanizzate o in fase di urbanizzazione a partire dagli anni '70, in attuazione del PRG o del PdF allora vigente, mediante piano urbanistico attuativo; in alcuni casi presentano un livello di urbanizzazione molto scarso, sia dal punto di vista degli impianti a rete che degli standard. Sono costituite prevalentemente da edifici per funzioni produttive tradizionali, integrate in alcuni casi da funzioni legate alla logistica ed all'autotrasporto.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Uf** 1,00 m2/m2

**Rc** 0,50 m2/m2

**Ro** 0,60 m2/m2

**H** 12,00 m1 eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C.

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m1**;  
nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di **10 m1**, e mai inferiore a **6 m1**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1**;  
nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B5, B6, C5a, C5b, C7, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo

del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 18.

Gli edifici o porzioni degli stessi realizzati per accogliere le destinazioni complementari ai sensi del presente articolo, compreso la residenza di custodia, non possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo, ai quali sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto, da presentare in sede di richiesta di agibilità; la costruzione di tali edifici potrà essere autorizzata contestualmente o dopo quella del relativo insediamento produttivo.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

Le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

1. sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m1 rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza complessiva non superiore a 2.40 m1 rispetto al marciapiede;
2. sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m1 rispetto al marciapiede.

#### **ART. 28 - ZONA D3 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alle zone produttive esistenti, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Ut** 1,00 m2/m2

**Rc** 0,60 m2/m2

**Ro** 0,65 m2/m2

**H** 12,00 m1 eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C.

**Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m1;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di 6 m1, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**, tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

All'interno dei lotti di proprietà, il 10% della superficie fondiaria deve essere destinato a parcheggio privato per autovetture; dal conteggio di tale superficie sono esclusi gli spazi di manovra.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B4, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B3, B5, B6, C3, C4, C5a, C5b, C7, D3a, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

La destinazione **C2**, è ammessa come prevalente nei lotti individuati a standard pubblici all'interno del piano attuativo, applicando gli indici di cui all'art. 34.1.

Tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a piano urbanistico esecutivo nel quale devono essere reperite le aree a standard nella misura minima prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi di cui almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio, senza la facoltà di monetizzazione prevista dalle vigenti



norme.

In ogni caso tali aree non possono essere meno del 20% della **St** di cui almeno il 50% destinato a parcheggio.

Ai fini del calcolo delle superfici cedute per parcheggi pubblici si utilizzano le stesse modalità di cui all'articolo 18 delle presenti NTA.

Il progetto di piano urbanistico attuativo deve essere obbligatoriamente esteso al perimetro di comparto indicato nelle tavole di azionamento ed essere sottoscritto da tutti i proprietari presenti nel comparto.

Sono da ritenersi escluse dal comparto edificatorio e quindi prive di edificabilità le aree già destinate ad acque nel catasto vigente.

Sono vincolanti le indicazioni relative alle aree destinate a standard per verde o altro e quelle relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario nella posizione e con le dimensioni riportate in cartografia, scegliendo una delle soluzioni tipo riportate nel P.G.T.U; le modalità di cessione di quantità di standard in esubero rispetto alle quantità minime di legge verranno definite in sede di convenzione.

Le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

1. sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m1 rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza complessiva non superiore a 2.40 m1 rispetto al marciapiede;
2. sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m1 rispetto al marciapiede.

#### **ART. 29 - ZONA D4 - COMMERCIALE E DIREZIONALE ESISTENTE**

Investe le aree adibite ad attività commerciale, ricettiva, direzionale, di rappresentanza, realizzate con concessione singola o con piano urbanistico attuativo, in diverse epoche, di norma dotate degli adeguati spazi a parcheggio pubblico.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Uf** 1,00 m2/m2

**Rc** 0,50 m2/m2

**Ro** 0,50 m2/m2

**H** 12,50 m1

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m1**;

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m1**, e mai inferiore a **6 m1**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1**;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, C6, E1, E2, E3, E4, E6, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C5a, C5b, C7, D1, D2, D3b, D4, E5, E7, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 18.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

Nelle aree contrassegnate da un apposito simbolo sulle tavole di zonizzazione, che includono edifici originariamente costruiti in zona agricola riconosciuti come non più adibiti all'agricoltura, non si applica l'indice volumetrico, ma è consentito un incremento "una-tantum" pari al 20% della **SLP** o del volume esistente, con un massimo di **100 m2** di **SLP** o di **300 m3**, da utilizzarsi nell'arco di validità temporale del presente **PRG**.

### **ART. 30 - ZONA D5 - COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE**

Investe le aree da urbanizzare o da ridestinare ad attività commerciale, ricettiva, direzionale, di rappresentanza, in aggiunta alla zone esistenti, mediante una strumentazione urbanistica attuativa preventiva.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Ut** 0,50 m2/m2

**Rc** 0,60 m2/m2

**Ro** 0,60 m2/m2

**H** 12,50 m1

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1**;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, C6, E1, E2, E3, E5, E6, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C7, D1, D2, D3a, D3b, D4, E5, E7, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico esecutivo. In ciascun piano, dove siano previste:

- a) destinazioni di cui al gruppo **B5** è possibile monetizzare il 50% degli standard di legge con le modalità di cui alle vigenti norme.
- b) destinazioni di cui agli altri gruppi funzionali, devono essere reperite aree a standard nella misura minima prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi, senza la facoltà di monetizzazione prevista dalle vigenti norme.

Ai fini del calcolo delle superfici cedute per parcheggi pubblici si utilizzano le stesse modalità di cui all'articolo 18 delle presenti NTA.

Il progetto di piano urbanistico attuativo deve essere obbligatoriamente esteso al perimetro di comparto indicato nelle tavole di azionamento ed essere sottoscritto da tutti i proprietari presenti nel comparto.

Sono da ritenersi escluse dal comparto edificatorio e quindi prive di edificabilità le aree già destinate ad acque nel catasto vigente.

Sono vincolanti le indicazioni relative alle aree destinate a standard per verde o altro e quelle relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario nella posizione e con le dimensioni riportate in

cartografia, scegliendo una delle soluzioni tipo riportate nel P.G.T.U; le modalità di cessione di quantità di standard in esubero rispetto alle quantità minime di legge verranno definite in sede di convenzione.

#### **ART. 31 - ZONA D6 - PRODUTTIVA SPECIALE (CAVE)**

Investe le aree destinate alla coltivazione delle cave di ghiaia, a seguito di specifica autorizzazione dell'Ente preposto, e nel rispetto di tutte le procedure previste dalla normativa vigente L.R.14/98 e della convenzione regolante i rapporti tra l'operatore e il Comune.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Uf** 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 10,50 m<sup>1</sup>

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m<sup>1</sup>**;  
nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di **10 m<sup>1</sup>**, e mai inferiore a **6 m<sup>1</sup>**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m<sup>1</sup>**;  
nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m<sup>1</sup>**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, C7, D4, E1, E2, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**E6, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.**

A coltivazione esaurita o ultimata nelle quantità autorizzate, in luogo del ripristino ambientale volto alla ricostituzione del suolo agricolo, e solo per gli "ambiti territoriali estrattivi" (A.T.E.) che lo prevedano nel progetto di gestione produttiva, saranno consentite, con gli indici e le prescrizioni delle zone produttive di espansione di cui all'art.28 e con le modalità da definire in successiva convenzione, le seguenti destinazioni d'uso:

**D1, D2, D3a, D3b, E3, E4, E5, E7.**

#### **ART. 32 - ZONA D7 - PRODUTTIVA SPECIALE (IMPIANTI PER LO SMALTIMENTO DI RIFIUTI)**

Investe le aree destinate a ricevere rifiuti di diversa provenienza, a seguito di specifica autorizzazione dell'Ente preposto, e nel rispetto di tutte le procedura previste dalla normativa vigente. Gli impianti dovranno essere realizzati su terreni adatti, attrezzati per la compattazione e la copertura dei rifiuti con materiali idonei, e predisposti adeguatamente e gestiti con tecniche idonee ad evitare inquinamento del sottosuolo, dell'ambiente in generale e a non recar danno alla salute pubblica in particolare, e comunque nel rispetto della convenzione regolante i rapporti tra l'operatore e il Comune.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Uf** 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 10,50 m<sup>1</sup>

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m<sup>1</sup>**;  
nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di **10 m<sup>1</sup>**, e mai inferiore a

**6 m1;**

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1;**

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, C7, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b, G5a, G5b.**

### **ART. 33 - ZONA D8 - AGROINDUSTRIALE**

Investe le aree del territorio comunale destinate ad attività di lavorazione di prodotti agricoli, sia per il consumo umano, sia per quello animale; interessa alcune realtà di notevole importanza già insediate sul territorio comunale.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

**Uf 1,00 m2/m2**

**Rc 0,50 m2/m2**

**Ro 0,50 m2/m2**

**H 12,00 m1**

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m1;**

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m1**, e mai inferiore a **6 m1;**

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1;**

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C6, D1, D2, D3a, D3b, D4, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C5a, C5b, C7, E1, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

### **ART. 34 - ZONE E - AGRICOLE**

Investono le aree del territorio comunale prevalentemente destinate all'attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse, ritenendosi queste quelle dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

A queste zone il Piano Regolatore affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico, come evidenziato nella relazione agronomica specifica.

In relazione alle diverse caratteristiche proprie delle zone in esse incluse si articolano in tre diverse sottozone:

- E1 agricola produttiva,**
- E2 agricola di salvaguardia,**
- E3 agricola rurale e boschiva, di valenza paesistico-ambientale.**

Tutti gli interventi di trasformazione consentiti entro queste aree, sia relativi agli edifici residenziali e per attrezzature e infrastrutture produttive, che relativi al territorio agricolo, dovranno attenersi ai seguenti criteri di progettazione e di modalità di intervento:

- la progettazione dei nuovi edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto delle caratteristiche degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni, delle forme poderali e del loro orientamento; è possibile in sede di rilascio di permesso di costruire prescrivere allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti ovvero ad elementi naturali di particolare valenza o significato per ragioni di coerenza formale e sicurezza della circolazione pubblica e privata;
- il mantenimento e la conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
- il mantenimento e la conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- il mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei coni visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;
- è tassativamente vietata l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, la copertura o l'interramento dei corsi d'acqua se non in esecuzione di progetti approvati dal Comune;
- è vietato alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti e/o spianamenti che comportino l'asportazione di materiali. Per le opere di bonifica è necessaria la presentazione all'Amministrazione Comunale anche di una relazione tecnico- agronomica e del relativo progetto di intervento;
- particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi degli edifici residenziali al rispetto delle caratteristiche tipologiche della cascina lombarda, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze.

Sono comunque ammessi, se sostenuti da specifiche esigenze tecniche da motivare in sede progettuale:

- a) progetti di riequipaggiamento della campagna (filari, alberature e siepi);
- b) progetti di arredo di centri aziendali ed agglomerati rurali;
- c) progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.

Fermo restando la potenzialità edificatoria e tutte le prescrizioni previste dalla vigente normativa per le zone agricole, la costruzione di nuove abitazioni è ammessa alle seguenti condizioni:

- che sul fondo non esistano edifici riutilizzabili a tale destinazione, anche mediante la ricostruzione;
- il richiedente possieda i requisiti di cui vigente normativa per le zone agricole;
- sia accertato che il richiedente sia imprenditore agricolo a titolo principale;
- sia dimostrato che la costruzione è finalizzata alla conduzione del fondo;
- che la nuova abitazione non superi il limite di 150 m<sup>2</sup> di **SLP**, ampliabile di 30 m<sup>2</sup> per ogni componente superiore a 3 del nucleo familiare del richiedente.

Gli edifici esistenti in tali zone adibiti a residenza degli agricoltori alla data di adozione del piano, possono essere restaurati, ristrutturati, ampliati nella misura massima del **20%** della **SLP**, ovvero demoliti e ricostruiti con aumento non superiore al **20%** della **SLP** esistente a condizione che la nuova abitazione non superi il limite di **150 m<sup>2</sup>** di **SLP**, ampliabile di **30 m<sup>2</sup>** per ogni componente oltre i 3 del nucleo familiare del richiedente e comunque con un limite massimo di **210 m<sup>2</sup>** di **SLP**.

Nello spirito delle vigenti norme ed in deroga a quanto disposto all'art. 16 delle presenti NTA, per gli edifici realizzati in zona agricola non più utilizzati per la conduzione agricola, è consentito ai proprietari attuare interventi di ristrutturazione .

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- sia dimostrabile la dismissione dell'edificio in quanto non più funzionale all'attività agricola da almeno 5 anni;
- la proprietà del bene sia pervenuta al richiedente, non imprenditore agricolo, in seguito a denuncia di successione;

In ogni caso la ristrutturazione non deve creare pregiudizio al mantenimento o all'eventuale ripristino dell'attività agricola sulla parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni ambientali di ordine generale, in sede di ristrutturazione è consentito creare accessi dalla pubblica via alle singole unità immobiliari, oltre a pavimentare con materiali impermeabili le pertinenze per una superficie non superiore a quella coperta.

Le destinazioni d'uso consentite in seguito a interventi di ristrutturazione sono le seguenti:

la originaria destinazione **F1** sarà sostituibile esclusivamente con la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m2**;

la originaria destinazione **F2** sarà sostituibile con le destinazioni **B4, B5, C3, C4, D3a, E2** ed **E3** con l'esclusione della funzione complementare della residenza per la custodia; nel caso in cui siano presenti edifici o parti di edifici utilizzati come stalle e fienili, costruiti antecedentemente al 1933 e non individuati come **A3** o **A4**, sarà consentita anche la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m2**; .

Non sono consentite le destinazioni d'uso non espressamente ammesse.

Nell'ambito degli interventi sopra definiti e limitatamente agli edifici residenziali già con destinazione **F1** è inoltre concessa la facoltà, nell'arco di validità temporale del presente **PRG**, di incrementare il **V** o la **SLP** nella misura massima del 20% comunque con un limite massimo complessivo di **SLP** residenziale di **180 m2**.

Per gli edifici che, alla data dell'approvazione del presente **PRG**, accolgono destinazioni d'uso diverse dai gruppi funzionali **A1, E2, E3**, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

L'Amministrazione verificherà, in sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire, l'incidenza dell'opera sull'integrità del paesaggio e delle visuali delle emergenze paesaggistiche e puntuali di pregio individuate nell'allegato **7.2.c**.

#### **ART. 34.1 - ZONA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA**

Investe le aree del territorio comunale destinate alla attività agricola, alla coltivazione ed alla realizzazione degli impianti necessari alla conduzione dei fondi ed agli impianti zootecnici.

Gli indici da rispettare per la nuova edificazione sono i seguenti:

**If** quello prescritto dalla vigente normativa per le zone agricole

**Rc** quello prescritto dalla vigente normativa per le zone agricole

**H** **7,50 m1** per gli edifici residenziali e **10,00 m1** per gli edifici produttivi

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m1**;

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m1**, e mai inferiore a **6 m1**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1**;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima

di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E3, E4, E5, E6, E7, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C7, E2, F1, F2, F3, F4, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1, limitatamente alla funzione prevalente.

Limitatamente alle destinazioni funzionali **F1, F2, F3 ed F4**, gli interventi edificatori sono consentiti a titolo gratuito ai sensi delle vigenti norme all'imprenditore agricolo o associato con i requisiti di cui alla vigente normativa per le zone agricole.

Gli stessi interventi sono altresì consentiti al titolare od al legale rappresentante dell'impresa agricola limitatamente alle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni dei salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo per il permesso di costruire.

E' ammessa la costruzione di nuove stalle, fienili e magazzini, anche in aderenza ad edifici esistenti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente per le zone agricole.

Salvo quanto diversamente disposto da norme igieniche specifiche, le nuove stalle devono distare almeno 20 m1 dagli edifici residenziali agricoli e 200 m1 dalle zone edificabili esistenti o previste dal piano.

L'asservimento delle superfici previsto per le nuove edificazioni agricole, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, deve essere riportato in mappa a cura del Comune, e permane anche nel caso di vendita, permuta, donazione o successione.

#### **ART. 34.2 - ZONA E2 - AGRICOLA DI RISPETTO DELLE ZONE EDIFICABILI**

Investe la fascia di cintura posta al limite delle zone edificabili, la cui posizione strategica rispetto alle aree periferiche, impone la conservazione integrale dei caratteri agricoli al fine di creare una zona di cuscinetto tra aree ad alta densità abitativa e territorio agricolo caratterizzato dalla presenza antropica puntiforme; questa zona è considerata di rispetto anche per eventuali futuri ampliamenti della zona edificata.

Gli indici da rispettare per la nuova edificazione sono i medesimi della zona **E1**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F2, F4, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C7, F1, F3, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1, limitatamente alla funzione prevalente.

Limitatamente alle destinazioni d'uso **F2** e **F4**, in tale zona è assegnata la potenzialità edificatoria prevista dalla vigente normativa per le zone agricole, ma essa può essere realizzata solo se trasferita su proprietà ricadenti nella zona omogenea **E1**.

La destinazione d'uso **F2**, è consentita limitatamente alla fattispecie delle serre purché realizzate con elementi leggeri, anche se poggianti su basi in calcestruzzo, facilmente smontabili e asportabili, e senza la fungibilità per la collocazione delle altre destinazioni comprese nelle **F2**.

Le aziende agricole in essere alla data di adozione del presente PRG hanno la facoltà di realizzare adeguamenti delle strutture esistenti a destinazione d'uso **F2** imposti da norme sopravvenute, da dimostrare nelle richieste di permesso di costruire;

le medesime aziende hanno inoltre la facoltà di incrementare la Slp delle strutture esistenti a destinazione d'uso **F2** con le seguenti modalità:

- nella misura del 10% se queste sono poste a distanza superiore a 200m<sup>1</sup> da zone edificabili di PRG;
- nella misura del 20% se a distanza superiore a 500m<sup>1</sup> da zone edificabili di PRG.

E' consentita la creazione di manufatti non costituenti volume al solo scopo del mantenimento del sistema irriguo e dei tracciati stradali campestri al fine di non ostacolare la continuità della conduzione agricola del fondo.

In sede di rilascio del permesso di costruire saranno prescritti allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti ovvero ad elementi naturali di particolare valenza o significato per ragioni di coerenza formale e sicurezza della pubblica circolazione.

### **ART. 34.3 - ZONA E3 - AGRICOLA RURALE BOSCHIVA CON PARTICOLARE VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE**

Le aree appartenenti a questa zona sono, per la loro collocazione territoriale, per l'alto livello di produttività e per la loro compattezza e continuità, destinate all'esercizio e alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive.

In esse l'attività agricola produttiva può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzi produttivi, secondo qualità e modalità compatibili con l'ambiente naturale e col paesaggio.

Gli indici da rispettare per la nuova edificazione sono i medesimi della zona **E1**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C7, F1, F2, F3, F4, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1, limitatamente alla funzione prevalente.

Sono vietati i lavori e le opere atti a modificare la giacitura, la morfologia e la superficie degli appezzamenti colturali, senza la necessaria autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; per tali interventi dovrà essere presentato il progetto indicante i terreni interessati, le opere e la relazione sulla necessità delle stesse.

Stessa attenzione va posta relativamente alle richieste di modificazione o abolizione di canali e strade di campagna; più in particolare, per ogni opera riguardante la modificazione o l'abolizione parziale o totale di strade o canali irrigui, compresa la modificazione delle caratteristiche (da strada bianca a strada asfaltata; da canale in terra a canale cementato) è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sotto forma di permesso di costruire quando trattasi di manufatti. Nel caso di abolizione totale o parziale di strade o canali, considerato che tali elementi sono quasi sempre accompagnati da essenze arboree, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare, per l'eventuale autorizzazione, l'incidenza di tali opere sull'integrità del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda le opere e i manufatti interessanti la rete di canali irrigui, con particolare riferimento alla sostituzione dei vasi con canalette prefabbricate o gettate in opera, l'eventuale permesso di costruire dovrà prescrivere la messa in opera dei canali prefabbricati completamente sotto la quota del piano di campagna o con riporti adeguati di terra; infine anche il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, o il loro ripristino, ciò al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico ambientale.



## **ART. 35 - ZONE SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO**

Sono le aree già destinate o da destinarsi a servizio del sistema residenziale o produttivo; l'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'amministrazione comunale e degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico può altresì essere consentita ad altri soggetti a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali, a giudizio dell'Amministrazione comunale, e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico. Le modalità di realizzazione, ed eventuale cessione al Comune, delle singole opere sono regolate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale, volta ad assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

In relazione alla capacità edificatoria attribuita, l'insieme di queste aree è suddiviso in quattro categorie:

- **SP1: aree per servizi pubblici edificate;**
- **SP2: aree per servizi pubblici parzialmente edificate;**
- **SP3: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;**
- **SP4: aree per parcheggi di uso pubblico.**

### **35.1 - ZONA SP1 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI EDIFICATE**

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, pubbliche o private, di diversa natura. Comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Sono a loro volta suddivise in:

- a) **aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo** (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori);
- b) **aree per attrezzature religiose** (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali);
- c) **aree per attrezzature culturali** (musei, biblioteche, sale per mostre, esposizioni permanenti);
- d) **aree per attrezzature sociali e ricreative** (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, sedi di associazioni, circoli vari);
- e) **aree per attrezzature assistenziali** (asili nido, case di riposo, pensionati per anziani);
- f) **aree per attrezzature igienico-sanitarie** (ambulatori medici, cimiteri, ecc.);
- g) **aree per attrezzature civiche e amministrative** (sedi di funzioni municipali principali o decentrate, uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.).

A seconda delle caratteristiche e dell'entità dell'area o dell'infrastruttura, l'intervento può essere diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), diretto di iniziativa privata (soggetto a permesso di costruire convenzionato), ovvero a piano urbanistico esecutivo anche di iniziativa privata, quando richiesto dall'Amministrazione comunale; l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

**If** 2,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Uf** 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 10,50 m<sup>1</sup>

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m<sup>1</sup>**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi **10 m1**;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m1**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**.

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del **10%** della **Sf**.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C6, C7, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

### **35.2 - ZONA SP2 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI PARZIALMENTE EDIFICATE**

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, pubbliche o private, di diversa natura, con un rapporto tra spazi edificati e spazi aperti a favore di questi ultimi. Comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Sono a loro volta suddivise in:

- a) **aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo** (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori);
- b) **aree per attrezzature religiose** (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali);
- c) **aree per attrezzature culturali** (musei, biblioteche, sale per mostre, esposizioni permanenti);
- d) **aree per attrezzature sociali e ricreative** (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, sedi di associazioni, circoli vari);
- e) **aree per attrezzature assistenziali** (asili nido, case di riposo, pensionati per anziani);
- f) **aree per attrezzature igienico-sanitarie** (ambulatori medici, cimiteri, ecc.);
- h) **aree per attrezzature civiche e amministrative** (sedi di funzioni municipali principali o decentrate, uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.).

A seconda delle caratteristiche e dell'entità dell'area o dell'infrastruttura, l'intervento può essere diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), diretto di iniziativa privata (soggetto a permesso di costruire convenzionato), ovvero a piano urbanistico esecutivo anche di iniziativa privata, quando richiesto dall'Amministrazione comunale; l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

**If 1,5 m3/m2**

**Uf 0,50 m2/m2**

**Rc 0,30 m2/m2**

**Ro 0,35 m2/m2**

**H 10,50 m1**

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del **15%** della **Sf**.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono

essere destinate a verde.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C6, C7, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

### **35.3 - ZONA SP3 - AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT**

Sono le aree per spazi pubblici esistenti o previste destinati:

- 1. a verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco;**
- 2. aree per attrezzature sportive a servizio del quartiere.**

Per le aree di cui al punto **1**, a seconda delle caratteristiche e dell'entità dell'area o dell'infrastruttura, l'intervento può essere diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), diretto di iniziativa privata (soggetto a permesso di costruire convenzionato), ovvero a piano urbanistico esecutivo anche di iniziativa privata, quando richiesto dall'Amministrazione comunale; l'intervento riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, con la possibilità di dotare tali spazi di attrezzature necessarie al loro funzionamento (servizi igienici, ripostigli per gli attrezzi da giardino, cabine elettriche, idriche e per il gas).

L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:

**Uf 0,20 m2/m2**

**Rc 0,10 m2/m2**

**H 12,00 m1**

e comunque fino a raggiungere una superficie coperta massima di **250 m2**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B5, B6, C1, C2, C6, D2, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B4, C3, C4, C5a, C5b, C7, D1, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **B4** è ammessa per un massimo del **5%** della **SLP** e comunque con una superficie non superiore ai **100 m2**, cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento dell'area a giardino e parco.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Le aree libere da attrezzature, parcheggi, viabilità pedonali e veicolari, devono restare a verde permeabile.

Per le aree di cui al punto **2**, a seconda delle caratteristiche e dell'entità dell'area o dell'infrastruttura, l'intervento può essere diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), diretto di iniziativa privata (soggetto a permesso di costruire convenzionato), ovvero a piano urbanistico esecutivo anche di iniziativa privata, quando richiesto dall'Amministrazione comunale; l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

**Uf 1,00 m2/m2**

**Rc 0,30 m2/m2**

**H 12 m1**

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, , B5, B6, C6, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B4, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **B2a** è ammessa per un massimo del **5%** della **SLP** e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai **250 m2**.

La destinazione di cui al gruppo **B4** è ammessa per un massimo del **5%** della **SLP** e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai **150 m2**.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

I parcheggi, in superficie o interrati, sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilità dei posti intorno all'area, con il minimo del **20%** della **Sf**.

Le aree libere da parcheggi e da attrezzature devono restare a verde permeabile.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

#### **35.4 - ZONA SP4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di sosta.

Le nuove realizzazioni tengono conto della necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni o manufatti di arredo urbano quali aiuole, alberature, ecc.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C6, D1, D2, D3a, D3b, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C5a, C5b, C7, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

#### **35.5 - ZONA SOTTOPOSTA A PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

E' una zona che investe un ambito entro il quale è possibile intervenire solo mediante la predisposizione di un Piano integrato di intervento ai sensi delle vigenti norme. I presupposti progettuali del piano attuativo, che dovranno essere illustrati e motivati nel documento di inquadramento, dovranno comunque contenere:

- la prevalente previsione di funzioni di interesse pubblico proprie delle zone SP2 e SP3;
- la possibilità di realizzare una volumetria complessiva con le destinazioni proprie delle zone B e pari a 6.000 m<sup>3</sup>, investendo con le pertinenze private degli edifici una superficie non superiore al 20% della **Sf** del comparto;
- la collocazione planimetrica dei volumi in maniera adeguata per ridurre al minimo l'impatto sulla visibilità del colle di S. Pancrazio dalla via Marconi;
- la realizzazione di un sistema di percorsi che consenta la reciproca accessibilità e fruibilità tra la parte urbanizzata che si affaccia su via Guerzoni e quella che si affaccia su via Marconi, con particolare attenzione agli edifici ricadenti nel piano di recupero n. 2 della zona A1, denominato **ex fabbrica dei giocattoli**;
- la modalità di cessione al Comune delle aree ad uso pubblico tale da giustificare il vantaggio dell'Amministrazione in termini di minor costo rispetto

agli indennizzi di esproprio.

E' data la facoltà di operare mediante un unico piano integrato di intervento che comprenda anche l'ambito del piano di recupero n. 2, mediante il quale è consentito spostare la collocazione delle diverse funzioni consentite nei rispettivi ambiti, con lo scopo di progettare soluzioni più articolate e funzionali dal punto di vista infrastrutturale, della fruibilità e della composizione architettonica.

#### **ART. 36 - ZONA ST – AREE RISERVATE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

Sono le zone destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'intero territorio urbanizzato, quali centrali e cabine elettriche, telefoniche ed idriche; impianti e manufatti per l'erogazione del gas e dell'acqua, depuratori per fognature, depositi per autobus pubblici, depositi per la nettezza urbana, ecc.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**Uf 1,00 m2/m2**

**Ds 10 m1**

**Dc 10 m1**

**De 10 m1**

**H 12 m1**

Devono essere previsti parcheggi adeguati all'esigenza dell'impianto.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, F1, F2, F3, F4** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C7, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b, G5a, G5b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

#### **ART. 37 - ZONE F - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

Sono le aree già destinate o da destinarsi a servizi estesi a tutto il territorio comunale e ad un comprensorio più vasto; l'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte di enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico può altresì essere consentita ad altri soggetti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico. Le modalità di realizzazione, ed eventuale cessione al **Comune**, delle singole opere sono regolate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale, volta ad assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

##### **37.1 - ZONA F1 - AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO**

Sono le aree interessate dall'insediamento scolastico superiore e dalle destinazioni ad esso connesse.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**If 3 m3/m2**

**Uf 1 m2/m2**

**Rc 0,30 m2/m2**

**Ro 0,35 m2/m2**

**H 12 m1**

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5a, C5b, C6, C7, D3a, E1,**

**E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

### **37.2 - ZONA F2 - AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE**

Sono le aree interessate dall'insediamento ospedaliero e dalle destinazioni ad esso connesse.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**If 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

**Uf 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Rc 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Ro 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**H 16 m<sup>1</sup>**

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5a, C5b, C6, C7, D2, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C1, C2, C3, C4, D1, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

### **37.3 - ZONA F3 - AREE PER PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI**

Sono le aree che costeggiano il corso del fiume Chiese e che includono anche le emergenze dei colli; tale zona ha una larghezza variabile, poiché il limite verso la campagna si attesta su elementi fisici noti (principali direttrici stradali, fossi, limiti di coltura, salti di quota ecc.), legati alle valutazioni emerse dallo studio paesistico-ambientale mentre nei pressi delle zone densamente edificate interessa le sole aree non ancora occupate. Tali aree, pur non essendo interessate da alcun riconoscimento formale da parte di enti sovraordinati, sono considerate zona a "parco attrezzato" nel rispetto delle modalità contenute nei seguenti articoli.

L'Amministrazione verificherà, in sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire, l'incidenza dell'opera sull'integrità del paesaggio e delle visuali delle emergenze paesaggistiche e puntuali di pregio individuate nell'allegato **7.2.c**.

#### **37.3.1 – ZONA F3.1 – PARCO A EST DEL CHIESE**

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**If 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

**Uf 0,066 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Rc 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Ro 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**H 6,50 m<sup>1</sup>**

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C6, D2, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C7, D3b, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D4** sono ammesse con le seguenti modalità:

intervento diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), ovvero piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, mediante convenzione che riconosca l'interesse pubblico dell'intervento e regoli le modalità di fruizione del servizio erogato; l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai

regolamenti vigenti in materia, gli indici di zona sopra riportati.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **F1, F2, F3, F4** sono ammesse con le prescrizioni di cui alla zona **E3**, riducendo al 50% gli indici edificatori di volume e di superficie ivi previsti.

Nello spirito delle vigenti norme ed in deroga a quanto disposto all'art. 16 delle presenti NTA, per gli edifici realizzati in zona agricola non più utilizzati per la conduzione agricola, è consentito ai proprietari attuare interventi di ristrutturazione .

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- sia dimostrabile la dismissione dell'edificio in quanto non più funzionale all'attività agricola da almeno 5 anni;
- la proprietà del bene sia pervenuta al richiedente, non imprenditore agricolo, in seguito a denuncia di successione;

In ogni caso la ristrutturazione non deve creare pregiudizio al mantenimento o all'eventuale ripristino dell'attività agricola sulla parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni ambientali di ordine generale, in sede di ristrutturazione è consentito creare accessi dalla pubblica via alle singole unità immobiliari, oltre a pavimentare con materiali impermeabili le pertinenze per una superficie non superiore a quella coperta.

Le destinazioni d'uso consentite in seguito a interventi di ristrutturazione sono le seguenti:

la originaria destinazione **F1** sarà sostituibile esclusivamente con la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m2**;

la originaria destinazione **F2** sarà sostituibile con le destinazioni **B4, B5, C3, C4, D3a, E2** ed **E3** con l'esclusione della funzione complementare della residenza per la custodia; nel caso in cui siano presenti edifici o parti di edifici utilizzati come stalle e fienili, costruiti antecedentemente al 1933 e non individuati come **A3** o **A4**, sarà consentita anche la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m2**; .

Non sono consentite le destinazioni d'uso non espressamente ammesse.

Nell'ambito degli interventi sopra definiti e limitatamente agli edifici residenziali già con destinazione **F1** è inoltre concessa la facoltà, nell'arco di validità temporale del presente **PRG**, di incrementare il **V** o la **SLP** nella misura massima del 20% comunque con un limite massimo complessivo di **SLP** residenziale di **180 m2**.

Per gli edifici che, alla data dell'approvazione del presente PRG, accolgono destinazioni d'uso diverse dai gruppi funzionali **A1, E2, E3**, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

### **37.3.2 – ZONA F3.2 – PARCO A OVEST DEL CHIESE**

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**If** 0,10 m3/m2

**Uf** 0,033 m2/m2

**Rc** 0,005 m2/m2

**Ro** 0,010 m2/m2

**H** 6,50 m1

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C6, , D2, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C7, D3b, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D4** sono ammesse con le seguenti modalità:

intervento diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), ovvero piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, mediante convenzione che riconosca l'interesse pubblico dell'intervento e regoli le modalità di fruizione del servizio erogato; l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, gli indici di zona sopra riportati.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **F1, F2, F3, F4** sono ammesse con le prescrizioni di cui alla zona **E3**, riducendo al 50% gli indici edificatori di volume e di superficie ivi previsti.

Nello spirito delle vigenti norme ed in deroga a quanto disposto all'art. 16 delle presenti NTA, per gli edifici non più utilizzati per la conduzione agricola, è consentito ai proprietari attuare interventi di ristrutturazione .

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- sia dimostrabile la dismissione dell'edificio in quanto non più funzionale all'attività agricola da almeno 5 anni;
- la proprietà del bene sia pervenuta al richiedente, non imprenditore agricolo, in seguito a denuncia di successione;

In ogni caso la ristrutturazione non deve creare pregiudizio al mantenimento o all'eventuale ripristino dell'attività agricola sulla parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni ambientali di ordine generale, in sede di ristrutturazione è consentito creare accessi dalla pubblica via alle singole unità immobiliari, oltre a pavimentare con materiali impermeabili le pertinenze per una superficie non superiore a quella coperta.

Le destinazioni d'uso consentite in seguito a interventi di ristrutturazione sono le seguenti:

la originaria destinazione **F1** sarà sostituibile esclusivamente con la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m2**;

la originaria destinazione **F2** sarà sostituibile esclusivamente con le destinazioni consentite nella presente zona **F3.2** mediante preventivo piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata; nel caso in cui siano presenti edifici o parti di edifici utilizzati come stalle e fienili, costruiti antecedentemente al 1933 e non individuati come **A3** o **A4**, sarà consentita anche la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m2**.

Non sono consentite le destinazioni d'uso non espressamente ammesse..

Nell'ambito degli interventi sopra definiti e limitatamente agli edifici residenziali è inoltre concessa la facoltà, nell'arco di validità temporale del presente **PRG**, di incrementare il **V** o la **SLP** nella misura massima del 20% comunque con un limite massimo complessivo di SLP residenziale di **180 m2**.

### **37.3.3 – ZONA F3.3 – PARCO DELLE COLLINE MORENICHE**

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

<b>If</b>	<b>0,01 m3/m2</b>
<b>Uf</b>	<b>0,0033 m2/m2</b>
<b>Rc</b>	<b>0,25 m2/m2</b>
<b>Ro</b>	<b>0,25 m2/m2</b>
<b>H</b>	<b>3,50 m1</b>



Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, C7, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**G1b, G2b1, G3b, G4b.**

In deroga a quanto disposto all'art. 16 delle presenti NTA è consentito ampliare gli edifici esistenti o di cui si possa dimostrare la legittimità che alla data di adozione del **PRG** siano in contrasto con le destinazioni in esso definite, purché abbiano volume non inferiore a 300 m<sup>3</sup>, e nel rispetto degli indici di zona sopra riportati.

#### **37.4 - ZONA F4 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI**

Sono le aree per impianti sportivi di interesse sovra comunale, con un grosso richiamo di pubblico ed un conseguente forte impatto sulla viabilità locale e sugli spazi di sosta.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**If** 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Uf** 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 12,50 m<sup>1</sup> con possibilità di deroga fino a 18,00 m<sup>1</sup> per motivate esigenze tipologiche e funzionali.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5a, C6, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D2, D3a, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

#### **37.5 - ZONA F5 – AREE PER SERVIZI GENERALI**

Sono le aree per servizi edificati di carattere generale che non rientrano in nessuna delle precedenti zone **F** (strutture fieristiche, caserme delle forze dell'ordine, uffici di enti pubblici, strutture mercatali di interesse territoriale, strutture aeroportuali, centri di interscambio merci, attrezzature e depositi per il servizio pubblico, centri di ricerca ecc.).

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**Uf** 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ut** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> in caso di PL

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 12,50 m<sup>1</sup> con possibilità di deroga fino a 18,00 m<sup>1</sup> per motivate esigenze tipologiche e funzionali.

Gli interventi di nuova costruzione possono avvenire nell'ambito delle singole zone con permesso di costruire laddove non sia previsto il piano attuativo ovvero, anche all'interno del perimetro dello stesso purché si investano aree non destinate a **SP** e si rispettino gli indici fondiari di zona; l'obbligo del piano attuativo, che deve essere esteso all'intero comparto, interviene quando si interessano aree destinate a **SP**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5a, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**C1, C2, C3, C4, C5b, C6, C7, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, G1a, G1b, G2b1, G3b, G4b.**

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 44.1.

Le destinazioni di cui al gruppo **G1a** sono ammesse solo nel caso di opera pubblica, realizzata direttamente dall'Amministrazione comunale o da altro soggetto individuato dalla medesima attraverso procedura di evidenza pubblica, senza ricorso a piano attuativo ed in seguito all'approvazione del progetto da parte del competente organo comunale."

#### **ART. 38- ZONE A**

Le zone **A**, definite come zone territoriali omogenee di tipo A ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle leggi regionali, sono caratterizzate dagli edifici di antica formazione con le relative pertinenze, ai quali sia fondamentale porre attenzione per la salvaguardia del contesto urbanistico e degli elementi tipologici, compositivi, architettonici ed artistici.

Tali zone sono così distinte:

**ZONA A1 – Centro storico** - costituita dagli edifici storici, con le relative pertinenze, con diversa funzione, sorti a formazione del nucleo urbano centrale. Tale perimetrazione è il risultato della ricerca condotta sulla cartografia catastale storica (Catasto Napoleonico, 1811; Catasto Regno Lombardo Veneto, 1852 e Catasto Regno d'Italia, 1898).

**ZONA A2 – Nuclei abitativi storici denominati "Borghi"** - costituita dagli edifici storici sorti nei nuclei antichi di Vighizzolo, Ro di sopra, S.Bernardino, Ro di sotto, Novagli mattina e Novagli sera. Tale perimetrazione è il risultato della ricerca condotta sulla cartografia catastale storica (Catasto Napoleonico, 1811; Catasto Regno Lombardo Veneto, 1852 e Catasto Regno d'Italia, 1898).

**A3 – Edifici agricoli storici con valenza tipologica e architettonica** - costituita dagli edifici storici agricoli, con le relative pertinenze, così come sono stati individuati sulle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898). Sono inclusi anche quei complessi che, seppure interessati da interventi successivi, hanno comunque mantenuto le caratteristiche tipologiche.

**A4 – Edifici agricoli storici con valenza tipologica** - costituita da:

- ◆ edifici storici agricoli, e relative pertinenze, così come individuati sulle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898) interessati da interventi che hanno comportato profonde trasformazioni architettoniche, ma che conservano l'antico sedime, conservando la distribuzione planimetrica antica;
- ◆ edifici storici agricoli, sorti in epoca posteriore al 1898, che conservano le proprie caratteristiche architettoniche e morfologiche.

Le tavole di progetto 6.2 forniscono le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nella zona A1;

le tavole di progetto 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 forniscono le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nella zona A2;

l'allegato 6.7 schede 1-53 fornisce le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nella zona A3;

l'allegato 6.7 schede 54-70 fornisce le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nella zona A4.

Tali indicazioni definiscono le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso secondo le seguenti procedure:

- a) il ricorso a strumento urbanistico attuativo per le aree indicate con specifico perimetro nella tavola 6.2.C;

- b) il ricorso al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività per gli interventi inerenti le unità minime d'intervento o i singoli edifici in esse compresi, come indicato nelle tavole delle modalità d'intervento.

Ai fini urbanistici gli edifici **A3** e **A4** non sono da considerarsi zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/68, ma costituiscono esclusivamente ambiti entro i quali, oltre alle prescrizioni di zona in cui ricadono, valgono anche le prescrizioni e le modalità di intervento afferenti gli edifici e le relative pertinenze rappresentate nelle relative schede.

#### **ART. 38.1 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Rappresenta l'ambito rispetto al quale è obbligatorio estendere l'intervento di piano urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato ex art. 13 della legge N.1150/42 ovvero Piano di Recupero ex art.27 e 28 della legge N. 457/78) preventivo al rilascio del permesso di costruire.

Le zone **A1**, **A2** e gli ambiti **A3**, **A4** sono da ritenersi **zone di recupero**, ai sensi dell'art. 27 della L.n.457/78.

All'interno di tali zone sono individuati 3 piani di recupero obbligatori definiti al successivo articolo 39.1; ulteriori piani di recupero potranno essere individuati su istanza di privati interessati ovvero dall'Amministrazione; la relativa approvazione verrà sottoposta al Consiglio Comunale.

I presupposti per la individuazione del piano sono:

- ricostituire il tessuto storico scomparso a seguito di interventi impropri, attraverso il ripristino volumetrico come più avanti definito; le modalità di applicazione e le modalità di intervento dovranno essere preventivamente concordate con il competente ufficio della Soprintendenza
- recuperare a destinazioni differenti rispetto alle originali, edifici le cui funzioni risultano incompatibili con il contesto storico urbano o extraurbano;
- riqualificare, dal punto di vista della fruibilità e compatibilità delle soluzioni architettoniche e delle scelte materiche, porzioni di territorio a valenza strategica;
- salvaguardare l'unitarietà di contesti di rilevanza ambientale, all'interno dei quali sono presenti più funzioni, alcune delle quali di interesse pubblico;

All'interno del perimetro come sopra individuato, ottenuto anche aggregando fra loro più unità minime d'intervento contigue, permangono le prescrizioni relative alle modalità di intervento classificate come "interventi conservativi" (di tipo A, di tipo B, di tipo C); per gli edifici sottoposti alle restanti modalità di intervento sono ammesse modifiche di sagoma, traslazioni e compensi volumetrici; resta l'obbligo del mantenimento delle volumetrie esistenti.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

n. 38.5.2 *Prescrizioni di carattere generale;*

n. 42 *Posti Macchina nelle zone A;*

n. 43 *Interventi sugli spazi scoperti.*

È comunque vietato occupare gli spazi inedificati storici (broli, giardini, corti) con edifici di nuova costruzione.

#### **ART. 38.2 - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO (UMI)**

Rappresenta l'ambito qualificato da caratteri di unitarietà, così come desunto dalla cartografia antica (Catasto Regno d'Italia, 1898). Generalmente coincide con gli edifici appartenenti ad una medesima tipologia storica (successivamente individuate con le lettere da **A** ad **J** all'art. 38.3), in alcuni casi può comprendere tipologie storiche complementari o altre tipologie (successivamente individuate con le lettere da **K** a **N** all'art. 38.3).

Rispetto a tale ambito è obbligatorio estendere l'intervento/gli interventi consentiti ai sensi delle tavole **6.2.B, 6.3.B, 6.4.B, 6.5.B, 6.6.B**.

Nelle UMI non edificate e classificate come zona B nel precedente strumento urbanistico, la nuova edificazione è consentita secondo le norme del PRG previgente con preventiva approvazione di un planivolumetrico, per verificare la coerenza con l'intorno ed il rispetto delle Prescrizioni di carattere generale di cui all'articolo 38.5.2.

Sono ammessi interventi su porzioni di una UMI nei limiti delle seguenti prescrizioni:

1. per interventi sulle facciate: deve essere garantita l'unitarietà o l'autonomia dei diversi corpi edilizi così come individuata nelle tavole **6.2.B, 6.3.B, 6.4.B, 6.5.B, 6.6.B**;
2. per interventi nelle corti: valgono le prescrizioni di cui all'art.43;
3. per interventi di manutenzione straordinaria: la fattibilità dell'intervento dovrà essere valutata, caso per caso, dal Responsabile Ufficio Tecnico;
4. per interventi di conservazione e/o di ristrutturazione su singoli edifici, così come indicati nelle tavole **6.2.C, 6.3.C, 6.4.C, 6.5.C, 6.6.C**: è necessario dimostrare la compatibilità dell'intervento parziale proposto, con uno schema progettuale dell'intera unità, in scala 1:200.

Per le zone **A1** e **A2** hanno carattere prescrittivo, ai sensi del presente articolo, le tavole **6.2.B, 6.3.B, 6.4.B, 6.5.B, 6.6.B**.

Per gli edifici **A3** e **A4**, le **pertinenze**, così come individuate nelle schede *da 1 a 70* sono da considerarsi equivalenti ai perimetri di UMI.

Per i Piani di Recupero, così come descritti nel seguente articolo 39.1, il perimetro di Piano coincide con la UMI.

### **ART. 38.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Sono costituite da un modello architettonico e distributivo con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

Lo studio dei documenti e dei catasti, unitamente alla ricognizione diretta compiuta sui manufatti del centro storico e dei borghi, ha evidenziato costanti tipologiche per elementi spaziali, distributivi e costruttivi e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

#### **1 - Tipologie storiche**

##### **1-1 Edificio speciale**

edificio della città antica costruito o permanentemente adattato a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, o di tipo religioso

##### **A EDIFICIO SPECIALE CIVILE**

Castello Bonoris  
Ex Ospedale  
Teatro Sociale  
Museo del Risorgimento  
Ex Consorzio delle acque

##### **B EDIFICIO SPECIALE RELIGIOSO**

Convento Silenziosi Operai della Croce

##### **C CHIESA**

Basilica Santa Maria Assunta  
Oratorio di San Pietro  
Chiesa della Beata Vergine del Suffragio  
Chiesa Santa Maria Immacolata  
Pieve San Pancrazio  
Maria Madre della Chiesa (chiesa della rocca Bonoris, passata in proprietà ai Silenziosi Operai della Croce).

Chiesa San Giovanni Battista, in località Vighizzolo,  
Chiesa Santa Giustina, in località Ro' - San Bernardino,  
Santuario Maria Madre della Chiesa, in località Novagli Sera.

### 1-2 Edificio a fronte strada

- D** **AGGREGATO A SCHIERA** :alloggio individuale organizzato in più piani da cielo a terra e addossato ad altri similari, su particelle di terreno di larghezza e profondità variabile. Ha la facciata principale a filo stradale, talvolta arricchita da elementi decorativi, mentre può avere uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Deriva generalmente da lottizzazioni medioevali, che fa riferimento a uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre rimaneggiato in epoche successive.  
Ha in genere due piani ma ammette la sopraelevazione a tre.  
Caratteri dominanti del tipo sono: la monocellularità del fronte (5-8m.), doppio affaccio contrapposto e la possibilità di accrescimento per occupazione progressiva dell'area retrostante di pertinenza. La facciata è caratterizzata dall'allineamento verticale delle finestre su due file. In asse con una delle due aperture si trova l'ingresso dell'unità edilizia. Il piano terreno è a volte occupato da un locale commerciale. Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio.
- E** **INDIVIDUALE IN LINEA** : edificio costruito secondo la regola dell'aderenza al filo stradale e adattato a formare cortina continua, caratterizzato da un impianto distributivo con uno o più elementi scala, con prevalente destinazione abitativa, ma adattabili anche a destinazioni terziarie, con o senza negozi al piano terreno. Deriva frequentemente dall'accorpamento di unità minori più antiche o da apposito impianto settecentesco o ottocentesco. Presenta una facciata principale allineata al filo stradale arricchita talvolta da elementi decorativi.

### 1-3 Edificio a corte

- F** **CASA A CORTE** :edificio costituito da aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio centrale di pertinenza. Deriva di sovente dalla disaggregazione in epoca storica, di un precedente palazzo o palazzetto, più spesso dall'accorpamento di più edifici minori. Presenta spesso più corpi scala. La corte può essere cintata da mura con accesso carraio marcato, in questo caso l'edificio si sviluppa su uno o due lati della corte. E' possibile trovare lati della corte, porticati.
- G** **PALAZZO**: edificio antico per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni ed importanza architettonica, caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo. Si possono ulteriormente distinguere in palazzo:  
Con corte: palazzo organizzato intorno ad una corte interna di grandezza variabile, con almeno un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui si attesta trasversalmente la scala principale che conduce al piano nobile.  
Senza corte: palazzo a blocco chiuso.
- H** **PALAZZETTO**: edificio di impianto originario o derivante dall'accorpamento di unità minori contigue, che riproducono in scala minore il modello del palazzo, pur conservando una dimensione cospicua. Come al punto precedente possono essere distinti in funzione della presenza o meno di una corte interna, eventualmente accessibile da un androne.

Può avere destinazione unifamiliare o plurifamiliare

**I** **EDIFICIO AD USO AGRICOLO** : riproposizione a scala urbana della tipologia della cascina agricola a corte. Presenta blocchi di edifici disposti parallelamente tra loro separati da un cortile aperto non necessariamente disposti a quadrilatero. Il corpo principale, a due o tre piani, è disposto a filo strada a formare una cortina unica che spesso occupa tutta la via, con accesso ai cortili attraverso portoni carrabili; il fronte interno, esposto a sud, presenta un portico che è in alcuni casi a tutta altezza ed in altri casi è sormontato da una loggia aperta al primo piano.

Nella tipologia originaria si alternano campate residenziali con moduli legati all'attività agricola; la presenza di corpi secondari perpendicolari al corpo principale, anch'essi adibiti ad uso agricolo (stalle, fienili, barchesse, ecc.) delimita l'aia e suddivide le proprietà.

**J** **RUSTICO**: corpo di fabbrica accessorio del complesso residenziale padronale, con una destinazione di servizio nei confronti della residenza padronale: si tratta di stalle, rimesse, depositi o scuderie talvolta con ingresso e corte indipendente rispetto a quelli dell'edificio principale.

## 2 - altre tipologie

**K** **EDIFICIO DI INTASAMENTO / AMPLIAMENTO STORICO**: edificio che è andato a saturare gli spazi liberi del tessuto antico, la sua struttura è determinata dagli edifici circostanti a cui si addossa.

**L** **EDIFICIO MODERNO** : edificio costruito o aggiunto a partire dall'inizio del XX secolo. Le modalità di questi interventi sono differenti e determinano tipologie diverse:

- edificio costruito su antico sedime, conservando i contorni dell'unità antica sostituisce completamente il/i precedenti corpi di fabbrica.
- edificio che insiste su un allineamento antico, ma ha uno sviluppo planimetrico e altimetrico del tutto indipendente dal tessuto tradizionale.
- edificio costruito su un nuovo sedime, indipendente dal precedente fronte stradale
- edificio isolato costruito all'interno di un lotto secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale (e dai confini), con destinazione abitativa e/o di servizio.
- edificio inserito negli spazi liberi della città antica, a destinazione mista residenziale e produttiva

**M** **OPIFICIO E DEPOSITO** : edificio produttivo della prima fase di industrializzazione o più recente, caratterizzato da volumi consistenti che si distribuiscono intorno a corti interne. All'interno dell'area di pertinenza si trovano spesso altri edifici di servizio, palazzine uffici, servizi igienici e depositi.

Sono inclusi in tale categoria anche alcuni mulini sorti lungo il Vaso Reale, che conservano, a volte il sistema di ruote e ingranaggi meccanici che li caratterizzano.

**N** **SUPERFETTAZIONE** : ampliamenti dell'organismo edilizio prive di valore architettonico, che abbiano determinato una dequalificazione in termini igienici (illuminazione e ventilazione dei locali) o in termini di lettura dei tipologici originari. Ad esempio: servizi igienici esterni, realizzazione di vani accessori nelle aree libere del lotto (baracche, tettoie, capannoni) o attraverso la copertura parziale o totale di cortili e simili.

## ART. 38.4 – DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Per tutti gli edifici inclusi nelle zone **A1** ed **A2**, l'ammissibilità delle destinazioni d'uso è verificata in relazione all'attitudine del singolo edificio o delle parti di edificio interessate ad ospitarle, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e distributive.

Per ogni tipologia sono consentite le destinazioni d'uso sottoesposte, individuate secondo le disposizioni di cui all'art.11; sono sempre ammesse le destinazioni tecnologiche di cui ai gruppi **G1b, G2b1, G3b, G4b**; non sono ammesse le destinazioni non espressamente consentite:

### 1 - Tipologie storiche

#### 1-1 Edificio speciale

- A** EDIFICIO SPECIALE CIVILE destinazioni d'uso ammissibili: **C1, C2, C3, C4, D1.**
- B** EDIFICIO SPECIALE RELIGIOSO destinazioni d'uso ammissibili: **C1, C2, C3, C4, D1.**
- C** CHIESA destinazioni d'uso ammissibili: **C1, C2, C3, C4,, D1.**

#### 1-2 Edificio a fronte strada

- D** AGGREGATO A SCHIERA destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1.**
- E** INDIVIDUALE IN LINEA destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1.**

#### 1-3 Edificio a corte

- F** CASA A CORTE destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1** limitatamente al corpo di fabbrica lungo la strada principale, **B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1.**
- G** PALAZZO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B6, C2, C3, D1.**
- H** PALAZZETTO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B6, C2, C3, D1.**
- I** EDIFICIO AD USO AGRICOLO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1, F1.**
- J** RUSTICO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1, F1.**

### 2 - Altre tipologie

- K** EDIFICIO DI INTASAMENTO/AMPLIAMENTO STORICO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a, B4, B5, B6, C2, C3, D1.**
- L** EDIFICIO MODERNO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a, B4, B5, B6, C2, C3, D1.**
- M** OPIFICIO E DEPOSITO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a, B4, B5, B6, C2, C3, D1.**

## ART. 38.5 – MODALITA' D'INTERVENTO NELLE ZONE A

Gli interventi da attuarsi in zona **A** tendono ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità è conseguita mediante il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Per le zone **A** si definiscono due modalità d'intervento, che troveranno ulteriori specifiche, nell'articolato che concerne le singole zone **A1, A2, A3, A4.**

- I. Interventi di conservazione** volti alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, portici, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle originarie. L'adeguamento

funzionale dovrà essere compatibile con i caratteri del singolo edificio e del suo contesto.

Ai soli fini della onerosità, tali interventi sono da considerarsi ascrivibili alla categoria di cui al DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera c.

**II. Interventi di ristrutturazione** volti alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio: androni passanti, logge, porticati, muri portanti, corti interne, collegamenti verticali originari ecc. Sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto che siano compatibili con la logica costruttiva, con i materiali e con la regola compositiva presente nelle parti già residenziali dell'edificio, e nei corpi accessori interessati dall'adeguamento funzionale.

Ai soli fini della onerosità, tali interventi sono da considerarsi ascrivibili alla categoria di cui al DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera d.

**III. Interventi di ripristino volumetrico/restauro filologico-critico** volti alla realizzazione di nuovi corpi di fabbrica o parte di essi, con l'obiettivo di ricostruire gli edifici perduti, a partire

- dal sedime storico, rintracciabile dai documenti
- dalle rovine dei medesimi edifici
- dalla demolizione di un edificio moderno incongruo
- dalla parziale demolizione di un edificio antico ristrutturato in forma incongrua

e può avvenire con le seguenti modalità

- 1) il ripristino filologico riguarda soprattutto gli edifici di carattere monumentale (edifici speciali civili e religiosi, palazzi) per cui esiste una documentazione sufficiente dell'assetto originario, scomparsi o in stato di alterazione così avanzato che l'intervento assume l'aspetto di una ricostruzione filologico-critica;
- 2) il ripristino tipologico riguarda soprattutto gli edifici appartenenti alle altre tipologie edilizie, per i quali non esiste documentazione individuale sufficiente ma solo una conoscenza della tipologia attraverso immagini parziali o descrizioni degli edifici; come prescrizioni per il nuovo edificio valgono in questo caso le prescrizioni di carattere generale di cui agli articoli 38.5.2, 42 e 43, rispettivamente: Prescrizioni di carattere generale, - Posti macchina nelle zone **A**, - Interventi sugli spazi scoperti.

#### **Art. 38.5.1 – Glossario**

Con riferimento alle prescrizioni di carattere generale e alle modalità d'intervento per le zone A, si precisa che:

- con il termine *incompatibile* deve intendersi l'intervento inammissibile nell'ambito definito da esigenze tipologiche, di caratteri il cui contrasto rende impossibile la convivenza, sia per quanto riguarda le componenti edilizie sia per i materiali.  
A titolo esemplificativo, per le componenti edilizie si consideri incompatibile la realizzazione di gronde in c.a. faccia a vista, la modifica delle aperture senza mantenere le proporzioni originarie, la costruzione di balconi, pensiline, o altri elementi in aggetto su edifici appartenenti alle tipologie storiche, quali casa a schiera, casa in linea, casa a corte.....  
A titolo esemplificativo, per ciò che concerne l'impiego di materiali e tecnologie varie si consideri incompatibile il rinzaffo di malta di cemento *su malta di calce* oppure *l'inserimento di un cordolo di c.a. su edificio antico in muratura*.
- Al contrario con il termine *compatibile* deve intendersi l'intervento conciliabile con l'esistente, sia per quanto riguarda le componenti edilizie sia per i materiali.



A titolo esemplificativo, per le *componenti edilizie* si consideri compatibile la realizzazione di gronde in legno, la modifica delle aperture mantenendo le proporzioni originarie o volta ad un riordino compositivo della facciata.

A titolo esemplificativo, per ciò che concerne *l'impiego di materiali e tecnologie varie* si consideri compatibile il rinzafo su malta di calce impiegando malta di calce di simili caratteristiche meccaniche; oppure impiego di tiranti in acciaio opportunamente inguainati per il consolidamento di murature di edifici antichi.

- con il termine *consolidamento* deve intendersi l'insieme degli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza. Esemplicando si intendono opere di sottomurazione, posa di tiranti, realizzazione di contrafforti, riprese di muratura e tutte quelle opere che rafforzino elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;
- con il termine *ripristino* deve intendersi l'insieme dei lavori ed opere che riguardano la riproposizione (preceduta o no da demolizione) di elementi già esistenti in epoca storica, poi demoliti e/o trasformati;
- con il termine *rinnovo* deve intendersi la sostituzione degli elementi strutturali con altri di forma, natura, tecnologia uguale od analoga a quelli esistenti. Esso è consentito solo in casi di comprovata compromissione statica condivisa dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- con il termine *adeguamento tecnologico* deve intendersi l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.
- con il termine *elementi estranei all'organismo edilizio* si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate per disegno e materiali costruttivi con i caratteri architettonici e storico ambientali del contesto.

#### **Art. 38.5.2 – Prescrizioni di carattere generale**

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche apportate, sia costantemente leggibile.

Subordinatamente al fatto che la singola modalità d'intervento lo consenta, per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

#### **ELEMENTI DI FINITURA**

- è consentita la realizzazione di muri esterni, ovvero rivestimenti, in cotto, misti con sassi, in pietra naturale, ovvero intonacati; non è consentito l'impiego di materiali diversi;
- non è consentito modificare, demolire o manomettere in alcun modo intonaci o trattamenti superficiali originari – conservati in tutto o in parte - che rivestano particolare valore storico ambientale. Sono consentiti solo interventi che ne garantiscano la conservazione (consolidamento, pulitura, protezione...).
- non è consentito l'impiego di intonaci plastici di qualsiasi genere;
- è consentita la tinteggiatura di tipo tradizionale, con colori idonei; non è consentito l'impiego di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche;

#### **ELEMENTI ARCHITETTONICO STRUTTURALI**

- non è consentito l'impiego di cemento armato a "faccia vista";
- non è consentito l'utilizzo di elementi prefabbricati in conglomerato cementizio (mensole, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc.); in caso d'intervento di conservazione o ristrutturazione, se presenti, si deve provvedere alla loro rimozione.

Sono esclusi da tale prescrizione gli edifici appartenenti alla categoria “edifici moderni”, laddove, suddetti elementi sono invero caratterizzanti la tipologia stessa e risulta necessario prevederne la conservazione;

- non è consentita la realizzazione di sporti, balconi o tettoie, che fuoriescano dal perimetro della superficie coperta degli edifici.

Per gli “edifici moderni” si distinguono quelli a filo strada, per cui si consente l’aggiunta di sporti, balconi e tettoie, solo sul fronte interno; da quelli isolati per i quali tali aggiunte possono essere inserite liberamente;

- non è consentito modificare, demolire o manomettere in alcun modo elementi architettonici, strutturali e decorativi storici (soffitti voltati, solai lignei affrescati, colonne o pilastri ed archi in pietra naturale, elementi metallici, cornici di aperture in pietra, affreschi o altri elementi di pregio ritenuti tali dall’Ufficio Tecnico). Sono consentiti solo interventi che ne garantiscano la conservazione (consolidamento, pulitura, protezione);
- le nuove aperture al piano terreno o le modifiche alle esistenti si configurano come riordino o riposizionamento di aperture ed accessi esistenti incompatibili, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture di facciata, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.);
- è consentito l’impiego di serramenti esterni in legno; per le vetrine dei negozi e per le aperture atipiche sono consentiti infissi in ferro; non è consentito l’impiego di materiali diversi.

Non sono consentite chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, fanno eccezione le aperture a piano terreno di negozi o altri vani e le aperture di edifici appartenenti alle tipologie “edificio moderno”;

- non è consentito alterare le caratteristiche originali di tetti e coperture, caratteristiche morfologiche e tipologiche (a padiglione, a due falde, a falda unica inclinata, a terrazzo ... ) e caratteristiche costruttive (struttura in legno, ad elementi metallici, latero-cementizia, manto di copertura in coppi a canale di laterizio, tegole piane, ....).

Qualsiasi intervento (manutenzione ordinaria, straordinaria...) ciascuno, secondo gli ambiti normativi di competenza, dovrà comportare l’eliminazione di tutti gli elementi incompatibili;

- non è consentita la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dalle falde dei tetti;
- non è consentita la realizzazione di terrazzini incassati nelle falde stesse;
- è consentito l’impiego di grondaie in rame a sezione semicircolare; e scarichi pluviali di norma esterni, con sezione circolare; non è consentito l’utilizzo di materiali o sagome diverse.

#### **IMPIANTI IGIENICO-SANITARI, TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**

- è consentita la realizzazione e/o integrazione di impianti e servizi igienico sanitari e l’installazione di impianti tecnologici e relative reti, impiegando materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell’edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. I volumi tecnici devono essere realizzati all’interno dell’edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all’esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto.

La classificazione della modalità di intervento edilizio propria di ciascun progetto, è dichiarata dal progettista in sede di presentazione dell'istanza, ed è convalidata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico a seguito di sopralluogo.

#### **Art. 38.5.3 – Manutenzione ordinaria**

L'intervento, di cui alle vigenti norme, è consentito per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art.38.5.2.

#### **Art. 38.5.4 - Manutenzione straordinaria**

L'intervento, di cui alle vigenti norme, è consentito per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art.38.5.2.

### **ART. 39 – ZONA A1 – CENTRO STORICO**

#### **ART. 39.1 – AREE SUBORDINATE A PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Sono soggetti a preventivo piano urbanistico attuativo, così come definito all'articolo 38.1 delle presenti norme, i comparti, indicati con apposita simbologia nella tavola **6.2.C**. Tali progetti, da predisporre sulla base delle indicazioni di seguito riportate e su quelle contenute nelle schede di progetto allegate alle presenti NTA, si fondano sul principio della presenza moderna nella città come fattore di rivitalizzazione urbana.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

n. 38.5.2 *Prescrizioni di carattere generale;*

n. 42 *Posti Macchina nelle zone A;*

n. 43 *Interventi sugli spazi scoperti.*

1. complesso edilizio denominato **ex filanda**, sito all'estremità nord del centro storico, lungo via Mazzoldi.

Trattasi di struttura sorta in epoche successive come evidente dal confronto con i catasti storici.

L'intervento mira al recupero degli esistenti edifici protoindustriali, attualmente inutilizzati.

Schematicamente il progetto individua una prima corte formata da edifici con destinazione residenziale, collocata nella zona ad ovest, lungo il Vaso Reale, e una seconda corte nella zona est, ottenuta demolendo l'edificio industriale prospiciente via Mazzoldi, che ospiterà attività residenziali, terziario-direzionali ed commerciali di vicinato; per la destinazione residenziale la percentuale massima è pari al 70%; è sempre consentita la destinazione **D4**.

I nuovi edifici individuati sulla scheda di progetto non potranno avere la quota in gronda superiore a quella dell'edificio indicato con il numero 1.

L'area a nord della roggia confluyente nel vaso Reale, sarà opportunamente attrezzata a verde pubblico e prevederà la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, che consentirà il collegamento tra la zona residenziale, sviluppatasi ad ovest del Vaso Reale, e le nuove espansioni previste a sud del colle Santa Margherita.

Il vincolo di restauro individuato con il simbolo specifico all'interno dell'edificio con possibilità di ristrutturazione senza vincolo di facciata, è limitato alla ciminiera ed al locale originario sottostante.

2. Complesso edilizio denominato **ex fabbrica di giocattoli di legno**, sito lungo via Guerzoni.

Gli attuali corpi di fabbrica sono il risultato di una lenta stratificazione che si è compiuta nel corso degli ultimi duecento anni (come appare chiaramente dal confronto con la cartografia storica), che ha visto sorgere successivi volumi intorno al nucleo originario costruito sopra il corso del Vaso Reale.

Considerando le caratteristiche architettoniche degli edifici interessati (dimensioni, distribuzione planimetrica, accessi verticali), l'intervento dovrà valutare la possibilità di recuperare suddetti spazi, prevedendo anche usi di interesse pubblico di una parte dei medesimi; è sempre consentita la destinazione **D4**.

Ad integrazione di quanto indicato nella scheda di progetto gli interventi di ristrutturazione consentono, per ciascun edificio, le seguenti quantità:

edificio n. 1 **SLP** di progetto pari a quella esistente incrementata del 30%; H max uguale all'esistente;

edificio n. 2 **Sc di progetto pari al 70% dell'esistente; SLP** di progetto pari a quella esistente incrementata del 30%; H max uguale all'esistente;

edificio n. 3 **Sc di progetto pari al 60% dell'esistente; SLP** di progetto pari a quella esistente incrementata del 20%; H max uguale all'esistente.

La determinazione della quantità di standard da monetizzare sarà fatta in sede di stesura della convenzione urbanistica.

3. Complesso edilizio denominato **macello comunale**, sito all'estremità sud del centro storico, in località Borgosotto, lungo via G. Arrighini.

Trattasi di una serie di edifici, sorti nel XX secolo, occupando un brolo limitrofo al tessuto edilizio storico.

Attualmente parte degli edifici ospita il macello comunale, attività che si ritiene incompatibile con quelle ospitate nel centro antico.

Considerando la particolare ubicazione dell'area ed il contesto nella quale è inserita, l'intervento si propone di ricollocare suddetta attività in località più opportuna, riconvertendo i volumi esistenti ad uso residenziale, terziario direzionale e a servizi di interesse pubblico (sede di associazioni locali, spazi per la parrocchia di Borgosotto); è sempre consentita la destinazione **D4**.

Ad integrazione di quanto indicato nella scheda di progetto negli interventi di ristrutturazione è consentito un incremento del 10% della **SLP** complessi esistente, collocandola nell'edificio contrassegnato con apposito simbolo (\*).

#### **Art. 39.1.a – Ambito di rilevanza ambientale: colle San Pancrazio**

Tale ambito corrisponde all'area del colle San Pancrazio così come perimetrata nella tavola **6.2.C**, delle modalità d'intervento.

Fatte salve le indicazioni puntuali riferite ai singoli edifici, che rientrano nell'ambito, sono vietate le nuove costruzioni.

Le linee guida da seguire nel predisporre ogni tipo di progetto, sia riferito agli edifici che alle aree scoperte, sono le seguenti:

- unitarietà degli interventi al fine di garantire la completa fruibilità della zona e la sua caratterizzazione quale parco urbano;
- riqualificazione dei percorsi sul versante est e realizzazione di un accesso pedonale ad ovest, da via Antonio Poli;
- limitazione del traffico veicolare (modalità differenti a seconda delle stagioni, nei giorni feriali o festivi, durante manifestazioni pubbliche);
- salvaguardia e manutenzione delle essenze arboree esistenti;
- facoltà di trattare il terreno con superfici impermeabili limitata alla necessità per gli accessi viari e i parcheggi.

#### **ART. 39.2 – MODALITÀ DI INTERVENTO**

Per la zona **A1**, così come definita all'articolo 38 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

n. 38.5.2 *Prescrizioni di carattere generale;*

n. 42 *Posti Macchina nelle zone A;*

n. 43 *Interventi sugli spazi scoperti.*

si definiscono le seguenti modalità d'intervento:

### 1 - Intervento conservativo di tipo A

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **edificio speciale civile, edificio speciale religioso, chiesa.**

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini). Non è consentita la possibilità di realizzare parcheggi sotto la quota del cortile,
- b) conservazione e ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- c) conservazione e ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti;
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati presenti nella corte: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili;
- e) conservazione delle murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetti e coperture (così come descritto nell'art.38.5.2);
- f) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- g) inserimento di nuovi collegamenti verticali, nel caso di un utilizzo pubblico, all'interno del perimetro dell'edificio, nel rispetto degli orizzontamenti di pregio, quali soffitti voltati, affrescati, a cassettone, al fine di migliorare la fruibilità degli spazi e garantire le condizioni di sicurezza richieste per legge;
- h) trattamento delle superfici verticali esterne, sia su fronte strada sia sulle corti interne, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

### 2 - Intervento conservativo di tipo B

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **casa a corte, palazzo, palazzetto**, che hanno mantenuto sostanzialmente integre le caratteristiche originarie.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito il rifacimento e/o sostituzione parziale dei solai, in caso di compromissione statica e d'accordo con il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- b) è consentita l'eliminazione di pareti non portanti, qualora non alterino locali di particolare pregio architettonico, quali ambienti affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- c) è consentita l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto nel rispetto della sagoma edilizia preesistente; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a mt 1.50, con un'altezza media ponderale non inferiore a mt 2.40, calcolata dividendo il volume del sottotetto per la superficie relativa, come da normativa regionale vigente;

- d) è consentita l'installazione di ascensori, corpi montanti o scale, ad esclusione dei casi in cui ciò comporti la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, o altri elementi come specificato all'art.38.5.2) o la collocazione all'esterno dell'edificio;
- e) è consentito l'adeguamento tecnologico (con installazione delle tubazioni sotto traccia) e l'adeguamento igienico-sanitario laddove non sia necessaria rottura di elementi di pregio;
- f) è consentito il trattamento delle superfici verticali esterne nel rispetto dell'unitarietà del prospetto e purché siano salvaguardati gli elementi di particolare valore storico architettonico; si distinguono i casi:
  1. *su fronte strada*: ove è obbligatoria la conservazione delle aperture originali per forma, dimensione e posizione; è consentito il ripristino di quelle manomesse o murate. L'intervento, che non può interessare frazioni di facciata, deve mantenere le partiture indicate nella tavola **6.2.B**. Per i casi interessati da vincolo di facciata l'intervento è concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.
  2. *sui fronti interni*: ove è obbligatoria la conservazione delle aperture originali per forma, dimensione e posizione; è consentito il ripristino di quelle manomesse o murate. E' consentita la realizzazione di nuove aperture secondo criteri di simmetria, allineamento, dimensione, disegno e coerenza con i materiali esistenti.

### 3 - Intervento conservativo di tipo C

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **casa a corte, palazzo, palazzetto**, che sono stati interessati da interventi di parziale ristrutturazione dell'impianto originario, ma che ancora conservano le caratteristiche principali originarie;
- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **aggregato a schiera, individuale in linea, edificio ad uso agricolo**, e quelli appartenenti alla categoria altre tipologie, **opificio e deposito**, sostanzialmente integri nelle caratteristiche originarie.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 2, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentita l'eliminazione parziale dei solai, volta all'utilizzo quale soppalco della parte che permane, se ricorre il caso di cui al punto a) del precedente articolo;  
nel caso di edifici classificati sulla tavola delle tipologie come "opifici e depositi" è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti laddove le altezze esistenti lo consentano a patto che tali interventi non richiedano modifiche alla facciata o alla copertura;
- b) è consentita la formazione di aperture di larghezza non superiore a 1.20 m1, per la comunicazione tra locali contigui, anche nelle pareti portanti originarie;
- c) è consentita la collocazione solamente di lucernari a raso per l'illuminazione dall'alto dei locali sottostanti, recuperati all'uso che preveda la presenza permanente di persone; le aperture, di dimensione non superiore a 1.20x1.20 m1, sono consentite nel numero massimo di 1 ogni 20 mq di superficie di falda.

#### 4 – Intervento di Ristrutturazione di tipo A

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **casa a corte**, già interessati da interventi radicali di ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno mantenuto solo alcune caratteristiche tipologiche e fisiche di occupazione del suolo dell'edificio originario.
- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **rustico**;
- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **aggregato a schiera, individuale in linea, edificio ad uso agricolo**, e quelli appartenenti alla categoria altre tipologie, **opificio e deposito**, interessati da interventi di parziale ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno comunque mantenuto le principali caratteristiche fisiche dell'impianto originario;
- gli edifici appartenenti alla categoria altre tipologie: **edificio d'intasamento o ampliamento storico**;

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 3, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'aumento della quota di imposta della copertura, limitatamente agli edifici con due piani abitabili fuori terra, mantenendo il profilo, la posizione in pianta del colmo e la pendenza esclusivamente per raggiungere le caratteristiche di abitabilità nei vani del sottotetto previste dalla normativa regionale vigente e comunque in misura max di cm. 50;
- b) è consentita la realizzazione di tramezzature delle logge, perpendicolarmente alla facciata, in corrispondenza dei pilastri;
- c) è consentito il tamponamento con serramenti a larga specchiatura dei loggiati dei corpi principali limitatamente ai piani superiori; il tamponamento dovrà consentire la lettura della partitura dei pilastri originali;
- d) è consentito lo spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di cm. 30, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati
- e) è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio ovvero perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata;
- f) è consentita la realizzazione di nuove aperture su strada pubblica e all'interno della corte secondo criteri di simmetria, allineamento, dimensione, disegno e coerenza con i materiali tradizionali esistenti. Le nuove aperture dovranno essere compatibili per disegno e collocazione con le aperture originarie esistenti nell'edificio principale contiguo o nelle parti di edificio già residenziali; l'apertura di nuove finestre non deve necessariamente essere finalizzata al raggiungimento di rapporti aeroilluminanti secondo il Regolamento igienico, in quanto l'intervento è condizionato dal mantenimento dei principali caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio storico, mantenimento che costituisce l'obiettivo primario. E' consentita la modifica delle aperture esistenti con ricomposizione unitaria, si esclude l'ampliamento generalizzato delle finestre preesistenti;
- g) è consentita l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto come descritto alla lettera c) dell'intervento di conservazione di tipo C: *“collocazione solamente di lucernari a raso per l'illuminazione dall'alto dei locali sottostanti, recuperati all'uso che preveda la presenza permanente di persone; le aperture, di dimensione non superiore a*

1.20x1.20 m1, sono consentite nel numero massimo di 1 ogni 20 mq di superficie di falda", solo nella dimostrata impossibilità di realizzazione in prospetto.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 mq.

## 5 - Intervento di Ristrutturazione di tipo B

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **aggregato a schiera, individuale in linea, edificio ad uso agricolo**, già interessati da interventi radicali di ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno mantenuto solo alcune caratteristiche tipologiche e fisiche di occupazione del suolo dell'edificio originario.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 4, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti, quando non comporti rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati...
- b) è consentita la costruzione di cantine interrato con accesso mediante scale interne al sedime dell'edificio purché non investano la parte porticata;
- c) è consentita la realizzazione di tramezzature dei portici perpendicolarmente alla facciata ed in corrispondenza dei pilastri;
- d) è consentito il tamponamento dei portici con serramenti a larga specchiatura; in modo da consentire la lettura della partitura originaria dei pilastri;
- e) è consentito il tamponamento anche in muratura dei loggiati al primo piano; in ogni caso il tamponamento lascia in evidenza la partitura dei pilastri originali; le nuove aperture sono compatibili per disegno e collocazione con quelle originarie esistenti dell'edificio principale;
- f) è consentito l'inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale nelle logge perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 mq.

## 6 - Intervento di Ristrutturazione di tipo C

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla categoria altre tipologie, **edificio moderno**.

Per l'esecuzione delle opere per intervento di ristrutturazione di tipo C si intende il complesso di operazioni che prevedono il ridisegno, l'accorpamento o l'aumento delle unità immobiliari esistenti, mantenendo inalterata la volumetria dell'edificio esistente.

Sono consentite tutte le modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto, che siano compatibili con la logica costruttiva e tipologica dell'edificio stesso e compatibili con il tessuto storico del contesto.

Sono ammessi compensi volumetrici derivanti da demolizioni nell'ambito della medesima unità minima d'intervento, secondo le modalità di cui al successivo punto 7.

È consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, che deve essere compatibile con il tessuto storico del contesto e con le prescrizioni di carattere generale di cui all'38.5.2.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 mq.

## 7 - Intervento di Recupero volumetrico - Demolizione

Sono assoggettati a tale modalità d'intervento



- gli edifici classificati come **superfetazioni**, in contrasto con il contesto urbanistico e morfologico storico;

L'intervento di recupero volumetrico - demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde, privato o pubblico, e a spazi di uso comune o collettivo.

L'intervento di recupero volumetrico - demolizione è obbligatorio in caso d'intervento di conservazione o ristrutturazione; qualora tali costruzioni siano state edificate in seguito a specifico atto abilitativo, la ricostruzione o il recupero volumetrico sono ammessi mantenendo inalterata la natura di vani abitabili o di vani accessori indicata nell'atto medesimo.

In quest'ultimo caso e allorché la superfetazione interessi *volumi tecnici* (vani ascensori, servizi igienici, vani caldaia, altro), si prescrive l'inserimento unitario nel contesto anche attraverso l'impiego di materiali e tecnologie compatibili con il tessuto storico.

Il recupero volumetrico potrà avvenire con le seguenti prescrizioni

- lo spostamento del volume comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di miglior fruibilità, senza aumenti della superficie coperta esistente
- il volume da recuperare venga adeguatamente inglobato o addossato nel fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche tipologiche; in qualunque caso non potrà interessare edifici sottoposti ad interventi conservativi

#### **ART. 40 – ZONA A2 – BORGHI ANTICHI**

Per la zona **A2**, così come definita all'articolo 38 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

n. 38.5.2 *Prescrizioni di carattere generale;*

n. 42 *Posti Macchina nelle zone A;*

n. 43 *Interventi sugli spazi scoperti,*

valgono le medesime modalità d'intervento descritte per la zona **A1**, limitatamente alle disposizioni per gli interventi conservativi di tipo A, B, C e recupero volumetrico - demolizione,

Per gli interventi di ristrutturazione si stabiliscono le seguenti modalità d'intervento:

##### **1 - Intervento di Ristrutturazione tipo A1**

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **edificio ad uso agricolo**, interessati da interventi di parziale ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno comunque mantenuto le principali caratteristiche fisiche dell'impianto originario.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel sostanziale rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'aumento della quota di imposta della copertura, limitatamente agli edifici con due piani abitabili fuori terra, mantenendo il profilo, la posizione in pianta del colmo e la pendenza esclusivamente per raggiungere le caratteristiche di abitabilità nei vani del sottotetto previste dalla normativa regionale vigente e comunque in misura massima di cm. 50;
- b) è consentita l'apertura e chiusura di porte e passaggi in murature portanti originarie;
- c) è consentito lo spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di cm. 50, quando non comportino

la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati

- d) è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati, ecc, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio ovvero perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata;
- e) è consentita la realizzazione di tramezzature delle logge perpendicolarmente alla facciata in corrispondenza dei pilastri.
- f) è consentito il tamponamento con serramenti a larga specchiatura dei loggiati dei corpi principali limitatamente ai piani superiori, in modo da consentire la lettura della partitura originaria dei pilastri;
- g) è consentita la realizzazione di nuove aperture su strada pubblica e all'interno della corte secondo criteri di simmetria, allineamento, dimensione, disegno e coerenza con i materiali tradizionali esistenti. Le nuove aperture dovranno essere compatibili per disegno e collocazione con le aperture originarie esistenti nell'edificio principale contiguo o nelle parti di edificio già residenziali; l'apertura di nuove finestre non deve necessariamente essere finalizzata al raggiungimento di rapporti aeroilluminanti secondo il Regolamento igienico, in quanto l'intervento è condizionato dal mantenimento dei principali caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio storico, mantenimento che costituisce l'obiettivo primario. E' consentita la modifica delle aperture esistenti con ricomposizione unitaria, si esclude l'ampliamento generalizzato delle finestre preesistenti;
- h) è consentita l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto come descritto alla lettera c) dell'intervento di conservazione di tipo C: *“collocazione solamente di lucernari a raso per l'illuminazione dall'alto dei locali sottostanti, recuperati all'uso che preveda la presenza permanente di persone; le aperture, di dimensione non superiore a 1.20x1.20 m1, sono consentite nel numero massimo di 1 ogni 20 mq di superficie di falda”*, solo nella dimostrata impossibilità di realizzazione in prospetto.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 mq.

## 2 - Intervento di Ristrutturazione tipo B1

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **edificio ad uso agricolo**, già interessati da interventi radicali di ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno mantenuto solo alcune caratteristiche tipologiche e fisiche di occupazione del suolo dell'edificio originario.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 1, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono consentiti allineamenti in pianta con edifici adiacenti all'interno della corte con aumento dello spessore del corpo di fabbrica non superiore a 2,00 m1;
- b) è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati...
- c) è consentito l'inserimento di nuovi solai nei portici a doppia altezza, rispettando l'allineamento con gli orizzontamenti interni. Non è consentito di tamponamento o chiusura dei medesimi.

- d) è consentita la realizzazione di tramezzature dei portici perpendicolarmente alla facciata ed in corrispondenza dei pilastri;
- e) è consentito il tamponamento dei portici con serramenti a larga specchiatura;
- f) è consentito il tamponamento anche in muratura dei loggiati al primo piano; in ogni caso il tamponamento lascia in evidenza la partitura dei pilastri originali, le nuove aperture sono compatibili per disegno e collocazione con quelle originarie esistenti dell'edificio principale;
- g) è consentito l'inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale nelle logge perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio.
- h) è consentita la costruzione di cantine interrato con accesso mediante scale interne al sedime dell'edificio purché non investano la parte porticata;

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 mq.

### 3 - Intervento di Ristrutturazione tipo C1

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla categoria altre tipologie, **edificio moderno**.

Per ristrutturazione di tipo C1 si intende il complesso di operazioni che prevedono il ridisegno, l'accorpamento o l'aumento delle unità immobiliari esistenti, in questo caso la superficie utile minima delle nuove non potrà essere inferiore a 60 mq. L'intervento deve avvenire al fine di garantire un riordino delle strutture esistenti ed un loro migliore inserimento urbanistico.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 2, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'aumento volumetrico pari al 10% del volume esistente; in ogni caso la superficie scoperta non potrà essere inferiore al 40% della superficie UMI;
- b) è consentita la demolizione con sostituzione di parti strutturali (orizzontali e verticali), anche con materiali e tecnologie moderne;
- c) è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, che deve essere compatibile con il tessuto storico del contesto e con le prescrizioni di carattere generale di cui all'38.5.2.

### ART. 41 – A3-A4: EDIFICI AGRICOLI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E PAESISTICO

Ai fini urbanistici gli edifici **A3** e **A4** non sono da considerarsi zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/68, ma costituiscono esclusivamente ambiti entro i quali, oltre alle prescrizioni di zona in cui ricadono, valgono anche le prescrizioni e le modalità di intervento afferenti gli edifici e le relative pertinenze.

Tali indicazioni sono contenute in apposite schede e le prescrizioni di cui ai successivi articoli 41.1 e 41.2 ne costituiscono parte integrante.

Per gli edifici **A3** ed **A4**, la **pertinenza**, così come perimetrata nelle apposite schede, coincide con l'**unità minima d'intervento**.

Per ogni singolo edificio, o sua porzione, ricadente in zona E o F sono consentite le destinazioni d'uso sottoesposte, individuate secondo le disposizioni di cui all'art.11:

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA RESIDENZIALE destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B4, B5, B6, C2, C3,C4, D1, E4, F1, F3,F4**.
- DESTINAZIONE TIPOLOGICA RURALE destinazioni d'uso ammissibili: **B1, B5, C2, C3,C4, D3a, F1, F2, F3, F4**, con l'esclusione della funzione complementare della residenza per la custodia.

Sono sempre ammesse le destinazioni tecnologiche di cui ai gruppi **G1b, G2b1, G3b, G4b**; non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente consentite.

Per ogni singolo edificio, o sua porzione, ricadente in zone diverse dalle E o F, valgono le destinazioni d'uso delle zona specifica. Le eventuali volumetrie residue, quando non diversamente specificato, devono essere realizzate nel rispetto delle raccomandazioni sotto definite e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, anche con incremento del sedime esistente.

Si ritiene altresì opportuno fornire alcune **raccomandazioni** di ordine generale affinché anche gli interventi che interessano le aree contigue o prossime a suddetti edifici siano particolarmente rispettosi del contesto agricolo, volti alla maggior tutela dell'ambiente e del paesaggio circostante (cfr. "Criteri per la valutazione paesistica dei progetti ai sensi della L.R. n.18/1997"):

*Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando alcuni parametri valutativi di base:*

- di ubicazione o di tracciato, adottando tra le alternative possibili quella di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto,*
- di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi; occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in "composizione" con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi, che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti, coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale;*
- di scelta e trattamento di materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto alberato;*
- di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo ripristini o compensazioni ambientali;*
- di conservazione della fruibilità visiva del territorio circostante, attraverso rilevazioni che comportano particolare valutazione del percorso o della postazione individuata e una conseguente maggiore tutela con divieto di installazioni ostruttive, conservazione del paesaggio fruito con attenzione ad inserimenti intrusivi. Il tutto in relazione all'ampiezza del territorio percepito e della qualità del medesimo per presenza di segni di storicità o di elementi di accertata qualità paesistica in quanto assoggettati a specifica tutela normativa (ex l.1497/39 per decreto o ope legis, art. 1 L.431/1985 e pertanto in presenza di boschi, fiumi, laghi...).*

#### **ART. 41.1 – ZONE A3: EDIFICI AGRICOLI STORICI CON VALENZA TIPOLOGICA ED ARCHITETTONICA**

Per gli edifici A3, così come definiti all'art. 38 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

38.5.2 *Modalità d'intervento nelle zone A"*

42 *Posti Macchina nelle zone A;*

43 *Interventi sugli spazi scoperti;*

si stabiliscono le seguenti modalità d'intervento:

**1 - Intervento conservativo di tipo C**, così come definito dall'art. 39.2, punto n.3, delle presenti NTA;

## 2 - Intervento di ristrutturazione di tipo D

Oltre alle prescrizioni di cui al punto precedente, per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito lo spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di cm. 30, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- b) è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti, quando non comporti rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- c) è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- d) in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio ovvero perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata;
- e) è consentito l'inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale nelle logge perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio;
- f) è consentita la costruzione di cantine interrato con accesso mediante scale interne al sedime dell'edificio purché non investano la parte porticata.

## 3 - Intervento di ristrutturazione di tipo D1,

Per intervento di ristrutturazione di tipo D1 si intende il complesso di operazioni che prevedono il ridisegno, l'accorpamento o l'aumento delle unità immobiliari esistenti, mantenendo inalterato l'involucro dell'edificio esistente.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono consentite tutte le modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto;
- b) è consentito, in casi di comprovata necessità, il rifacimento delle strutture perimetrali purché sia conservato il sedime dell'edificio,
- c) sono consentite modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- d) è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, che deve essere compatibile con il tessuto storico del contesto e con le prescrizioni di carattere generale di cui all'38.5.2.

Non sono ammessi compensi volumetrici derivanti da demolizioni, incrementi di volume o di altezza.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 mq.

## 4 - Intervento di Recupero volumetrico - Demolizione, così come definito dall'art.39.2, punto n.7, delle presenti NTA;

Le prescrizioni del presente articolo costituiscono parte integrante il contenuto delle schede A3 1-53

### ART. 41.2 – ZONE A4: EDIFICI AGRICOLI STORICI CON VALENZA TIPOLOGICA

Per gli edifici **A4**, così come definiti all'art. 38 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

38.5.2 *Modalità d'intervento nelle zone A;*

41 **A3-A4:** edifici agricoli di interesse storico ambientale e paesistico;

42 *Posti Macchina nelle zone A;*

43 *Interventi sugli spazi scoperti;*

sono consentite le seguenti modalità d'intervento:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;  
restauro;  
risanamento conservativo;  
ristrutturazione edilizia,  
ristrutturazione urbanistica, o modifica dell'impianto planimetrico antico così come descritta nelle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898) previa presentazione di apposito Piano di Recupero.

Le prescrizioni del presente articolo costituiscono parte integrante il contenuto delle schede A4 54-70.

#### **ART. 42 - POSTI MACCHINA IN ZONE A**

Nelle zone **A**, in considerazione del loro particolare valore storico e ambientale, le disposizioni della legge 122/1989, sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Per tutte le modalità di intervento previste nel centro storico è consentito realizzare al piano terra degli edifici magazzini e ricoveri per autovetture e motocicli con accesso dalla parte della corte interna.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che contemplino aumento delle unità immobiliari e/o della **SLP**, devono prevedere la localizzazione al piano terra di spazi al coperto per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno **1 posto macchina per ogni unità abitativa**; tale dotazione deve essere garantita per ogni unità minima di intervento.

In generale, gli spazi per ricoveri di autovetture e motocicli non possono essere ricavati sotto il piano d'imposta dell'edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe d'accesso.

E' consentita la realizzazione di volumi interrati per il ricovero degli autoveicoli ad accesso automatizzato, nel caso in cui sussistano, contemporaneamente, le seguenti condizioni:

1) gli edifici interessati non siano soggetti ad interventi di conservazione di tipo **A** e **B**;

2) le dimensioni della corte interna siano tali per cui l'intervento in oggetto non invada il sedime degli edifici esistenti.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei nell'ambito di un Piano di Recupero.

E' altresì consentita la realizzazione di volumi interrati per il ricovero degli autoveicoli con accesso mediante rampa, nel caso in cui sussistano, contemporaneamente le seguenti condizioni:

1) gli edifici interessati siano soggetti ad interventi di ristrutturazione;

2) l'intervento ottenga il parere favorevole in relazione al corretto inserimento nel tessuto storico da parte degli esperti ambientali, per gli immobili soggetti a vincolo ex lege 490/99 Titolo II e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 43 - INTERVENTI SUGLI SPAZI SCOPERTI**

Con riferimento alle zone **A**, come definite al precedente articolo 38, negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici si precisa che:

- le alberature ad alto fusto esistenti sono conservate e tutelate;
- i muri di recinzione esterna, verso le vie pubbliche, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, sono conservati e/o ripristinati;
- non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originarie o la sostituzione con recinzioni in altro materiale;
- non è consentita l'apertura di nuovi accessi ad autorimesse che si affacciano direttamente sulla strada; eventuali passi carrai di nuova formazione andranno

ricavati con demolizioni parziali delle strutture murarie esistenti, sia al piano terra degli edifici sia nei muri di recinzione degli spazi scoperti;

- lo spazio della corte rimane unitario nella sua composizione e percezione formale;
- eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione del regime proprietario, sono realizzate esclusivamente con l'impiego di siepi arbustive;
- le nuove recinzioni d'ambito sono realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali;
- le pavimentazioni esterne sono realizzate in acciottolato, in pietra naturale o artificiale, in laterizio, con esclusione di manti bituminosi od asfalto;
- la pavimentazione di aree destinate a orti o giardini, salvo nel quadro di interventi pubblici per la realizzazione di spazi pedonali, non è consentita;
- la realizzazione di impianti, quali piscine e tennis, è ammessa nei parchi, nei giardini e nei broli, preceduta da uno studio delle sistemazioni a terra, purché sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni: l'area dell'impianto non superi il 25% dell'area libera, siano salvaguardate le alberature esistenti. È esclusa qualsiasi forma di copertura anche stagionale.

#### **ART. 43 BIS - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PUBBLICI**

Per gli interventi sugli edifici pubblici esistenti nelle zone **A** sottoposti alle diverse categorie di ristrutturazione, sono consentite modeste modifiche planimetriche, alle quote di imposta e di colmo della copertura, nonché compensazioni volumetriche dei volumi esistenti con deroga concessa dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto planivolumetrico, con allegata, nel caso di operatore privato, una convenzione che regoli i rapporti tra le parti.

## TITOLO IV NORME PARTICOLARI

### ART. 44– DISTRIBUTORI DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE

L'impianto di nuove stazioni di servizio per distribuzione di carburanti è ammesso, oltre che nelle zone riportate nelle presenti NTA, anche nelle fasce di rispetto stradale, limitatamente alla funzione prevalente di cui all'art. 11 lett. **C7**, a condizione che non si arrechi pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Le costruzioni fuori terra sono ammesse nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito riportati:

**Lotto minimo:** come da Regolamento Regionale, ovvero:  
all'interno del centro abitato **800 m<sup>2</sup>**;  
all'esterno del centro abitato **1800 m<sup>2</sup>**.

**Lotto massimo: 6.000 m<sup>2</sup>**

**If 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** con un massimo di **3.000 m<sup>3</sup>**

**Uf 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Rc 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** con un massimo di **1.000 m<sup>2</sup>**

**Ro 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** con un massimo di **1.200 m<sup>2</sup>**

**H 6,50 m<sup>1</sup>**

**Dc** non inferiore a **5.00 m<sup>1</sup>**;

**De** non inferiore a **10.00 m<sup>1</sup>**;

**Ds** non inferiore a **10.00 m<sup>1</sup>**;

Vanno in ogni caso rispettati gli indici e le prescrizioni quantitative riportate nel Regolamento Regionale 13 maggio 2002 n. 2.

I tunnel di lavaggio, quando coperti, costituiscono superficie coperta **Sc** e volume **V**.

Le pensiline di protezione degli impianti e delle colonnine di distribuzione, anche se sostenute da pilastri, non costituiscono né superficie coperta né volume, e sono soggette a DIA.

### ART. 45 - ELETTRODOTTI, GASDOTTI, ACQUEDOTTI, IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE, FOGNATURE, CABINE E MANUFATTI.

La costruzione degli impianti tecnici di cui all'articolo 11 lett. **G**, per le funzioni prevalentemente non edificate ivi individuate, sono ammesse anche in area stradale.

L'Amministrazione si riserva di imporre le opportune prescrizioni atte a garantire il miglior funzionamento della viabilità e dei collegamenti ciclopedonali ed il rispetto delle valenze paesaggistiche e ambientali.

### ART. 46 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

All'interno di tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione sia fuori terra che entro terra; sono ammesse esclusivamente sistemazioni viarie e di arredo urbano e la realizzazione di parcheggi pubblici o di interesse pubblico.

Per gli edifici esistenti compresi in tali zone di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, subordinatamente all'ottenimento del parere favorevole da parte dell'ente gestore del vincolo.

### ART. 47 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

All'interno di tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione sia fuori terra che entro terra, con l'esclusione degli impianti di cui al gruppo funzionale **C7**, salvo espressa deroga da parte dell'Ente gestore del vincolo.

Le aree comprese entro tali fasce conservano l'edificabilità prevista dalle tavole



di azzonamento; la potenzialità edificatoria di competenza può essere realizzata trasferendola su aree limitrofe e con la stessa destinazione urbanistica.

Per gli edifici esistenti compresi in tali zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione, subordinatamente all'ottenimento del parere favorevole da parte dell'ente gestore del vincolo.

#### **ART. 48 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE**

Per tali aree contigue ai punti di captazione dei pozzi di prelevamento dell'acqua ad uso potabile ed ai corsi d'acqua costituenti il reticolo minore, valgono le prescrizioni contenute nell'apposito studio allegato al PRG.

#### **ART. 49 – VIABILITA'**

Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione del terreno, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente od alla organizzazione esecutiva della strada.

Qualora la realizzazione di progetti esecutivi di opere stradali determini una minore occupazione rispetto a quella riportata nelle tavole di **PRG**, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono da rispettarsi le larghezze stradali esistenti.

Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.

Le tavole di zonizzazione individuano:

- a)** le nuove strade previste dal **PRG**,
- b)** le sedi viarie per le quali è previsto l'ampliamento e/o il ridisegno,

Le caratteristiche tipologiche delle strade, delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, di cui ai punti precedenti sono definite nel **PGTU** (piano generale del traffico urbano).

#### **ART. 50- FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

Le opere realizzate in forma abusiva in quanto prive di atto abilitativo, legittimate successivamente tramite il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia in sanatoria, ai sensi del Titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni ovvero tramite permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 326/2003 anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di risanamento conservativo.

Per questi edifici possono essere consentiti interventi di accorpamento dei volumi comunque autorizzati o legittimati, per conseguire un miglioramento estetico e funzionale e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi a terra; questo nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.

Le opere come sopra sanate possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso per un adeguamento, anche parziale, alle destinazioni di zona del presente PRG.

#### **ART. 51- PRESCRIZIONI DEL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE**

Le prescrizioni relative alle distanze tra costruzioni a destinazione residenziale, commerciale o terziaria e costruzioni destinate ad allevamenti di animali, approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 22/6/2006 quale modifica al Regolamento locale di Igiene, titolo terzo costituiscono elemento prescrittivo che prevale sulle previsioni urbanistiche e va applicato in termini di reciprocità.

L'applicazione di tali norme è lasciata all'ente competente, che ne verificherà il rispetto in sede di rilascio del prescritto parere per la conclusione dell'iter amministrativo volto all'ottenimento dell'atto abilitativo alla costruzione.

#### **ART. 52- PRESCRIZIONI SPECIALI**

Nell'area interna al perimetro definito "limite di salvaguardia del piano d'area per l'aeroporto", fino all'approvazione del piano territoriale d'area per l'aeroporto G. D'Annunzio o di specifici accordi di programma, e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del PTCP avvenuta nella seduta del 21/4/2004, l'attività edificatoria è ammessa limitatamente agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza mutamenti d'uso a scopo residenziale; s'intendono altresì operanti, nelle more suddette, le servitù attualmente in essere per gli aeroporti civili e militari; le specifiche previsioni di PRG in detta area sono pertanto sospese.

#### **ART. 53 - LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA**

Sono definiti centri di telefonia in sede fissa i luoghi, le strutture o i locali, attrezzati ed aperti al pubblico, in cui si svolge in forma esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico di servizi telefonici ovvero di telefonia vocale, indipendentemente dalla tecnologia di commutazione utilizzata; sono inoltre ammesse le funzioni complementari previste dalle vigenti norme in materia.

Essi sono consentiti nelle zone "D4 commerciale e direzionale esistente" e "D5 commerciale e direzionale di espansione".

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per la funzione sopra definita è fissata nella misura del 200% della SLP da reperire in forma esclusiva ovvero di cui dimostrare la disponibilità nel raggio di 100 metri.

Ai fini del calcolo delle superfici cedute per parcheggi pubblici si utilizzano le stesse modalità di cui all'articolo 18 delle presenti NTA.

## INDICE

### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG
- ART. 3 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 6 - ZONE DI RECUPERO
- ART. 7 - DEROGHE
- ART. 8 - TUTELA CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE, DELLE ALBERATURE ESISTENTI, DEI PERCORSI STORICI AGRICOLI E DEL RETICOLO IDROGRAFICO
- ART. 8 bis- FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

### TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG - INTERVENTI EDILIZI – DESTINAZIONI D'USO - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI

- ART. 9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG
- ART. 10 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
- ART. 11 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO
- ART. 12 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI
- ART. 13 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ
- ART. 14 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA
- ART. 15 - DISTANZE VERSO STRADA NELLA EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI
- ART. 16 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG
- ART. 17 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI IN ESSERE
- ART. 18 - PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

### TITOLO III° - NORME SPECIALI DI ZONA

- ART. 19 - ZONE B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
  - ART. 19.1 - ZONA B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVA
  - ART. 19.2 - ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA
- ART. 20 - ZONA B3 - RESIDENZIALE REALIZZATA CON P.U.A.
- ART. 21 - ZONA C0 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON STANDARD LIMITATO
- ART. 22 - ZONA C1 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
- ART. 23 - ZONA C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON OBBLIGO DI EDILIZIA CONVENZIONATA
- ART. 24 - ZONA C3 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CONFERMATA
- ART. 25 - ZONA D0 - PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO
- ART. 26 - ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
- ART. 27 - ZONA D2 - PRODUTTIVA REALIZZATA MEDIANTE P. U. A,
- ART. 28 - ZONA D3 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
- ART. 29 - ZONA D4 - COMMERCIALE E DIREZIONALE ESISTENTE
- ART. 30 - ZONA D5 - COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE
- ART. 31 - ZONA D6 - PRODUTTIVA SPECIALE (CAVE)
- ART. 32 - ZONA D7 - PRODUTTIVA SPECIALE (IMPIANTI PER LO SMALTIMENTO DI RIFIUTI)
- ART. 33 - ZONA D8 – AGROINDUSTRIALE
- ART. 34 - ZONE E – AGRICOLE
  - ART. 34.1 - ZONE E1 – AGRICOLA PRODUTTIVA
  - ART. 34.2 - ZONA E2 - AGRICOLA DI RISPETTO DELLE ZONE EDIFICABILI
  - ART. 34.3 - ZONA E3 - AGRICOLA RURALE BOSCHIVA CON PARTICOLARE VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE
- ART. 35 - ZONE **SP** - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO
  - ART. 35.1 - ZONA SP1 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI EDIFICATE
  - ART. 35.2 - ZONA SP2 - AREE PER AREE PER SERVIZI PUBBLICI PARZIALMENTE EDIFICATE
  - ART. 35.3 - ZONA SP3 - AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT
  - ART. 35.4 - ZONA SP4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO
  - ART. 35.5 - ZONA SOTTOPOSTA A PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
- ART. 36 - ZONA **ST** – AREE RISERVATE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI
- ART. 37 - ZONE **F** - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
  - ART. 37.1 - ZONA F1 - AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO
  - ART. 37.2 - ZONA F2 - AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE

- ART. 37.3 - ZONA F3 - AREE PER PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI
  - ART. 37.3.1 – ZONA F3.1 – PARCO A EST DEL CHIESE
  - ART. 37.3.2 – ZONA F3.2 – PARCO A OVEST DEL CHIESE
  - ART. 37.3.3 – ZONA F3.3 – PARCO DELLE COLLINE MORENICHE
- ART. 37.4 - ZONA F4 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI
- ART. 37.5 - ZONA F5 – AREE PER SERVIZI GENERALI
- ART. 38 - ZONE **A**
  - ART. 38.1 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
  - ART. 38.2 –UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI)
  - ART. 38.3 –TIPOLOGIE EDILIZIE
  - ART. 38.4–DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI
  - ART. 38.5 –MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE "A"
    - ART. 38.5.1 – GLOSSARIO
    - ART. 38.5.2 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE
    - ART. 38.5.3 – MANUTENZIONE ORDINARIA
    - ART. 38.5.4 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- ART. 39 - ZONA **A1** - CENTRO STORICO
  - ART. 39.1 - AREE SUBORDINATE A PIANI URBANISTICI ATTUATIVI
  - ART. 39.1a – AMBITO DI RILEVANZA AMBIENTALE: COLLE DI S. PANCRAZIO
  - ART. 39.2 –MODALITA' DI INTERVENTO
- ART. 40 - ZONA **A2** - BORGHI ANTICHI
- ART. 41 - ZONE **A3** – **A4** - EDIFICI AGRICOLI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E PAESISTICO
  - ART. 41.1 – ZONE A3 – EDIFICI AGRICOLI STORICI CON VALENZA TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA
  - ART. 41.2 – ZONE A4 – EDIFICI AGRICOLI STORICI CON VALENZA TIPOLOGICA
- ART. 42 – POSTI MACCHINA IN ZONE A
- ART. 43 – INTERVENTI SUGLI SPAZI SCOPERTI
- ART. 43 bis – INTERVENTI SUGLI EDIFICI PUBBLICI

#### **TITOLO IV° - NORME PARTICOLARI**

- ART. 44 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE
- ART. 45 – ELETTRDOTTI, GASDOTTI, ACQUEDOTTI, IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE, FOGNATURE, CABINE, MANUFATTI
- ART. 46 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE
- ART. 47 – FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO
- ART. 48 – AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE
- ART. 49 – VIABILITA'
- ART. 50 – FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO
- ART. 51 – PRESCRIZIONI DEL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE
- ART. 52 – PRESCRIZIONI SPECIALI
- ART. 53 - LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA