ALLEGATO ALLA DEL.
DI CONSIGLIO
N. 67 DEL 22.12.93

COMUNE DI
POZZOLENGO
PROVINCIA DI BRESCIA

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO
CONTI p.a. GAETANO

MODIFICATO D'UFFICIO

COMUNE DI POZZOLENGO
PROVINCIA DI BRESCIA
15 GEN 1997
Prot. N. 2049
Cat. 10 Cl. 1 Fasc.

COPIA PER IL COMUNE

PIANO REGOLATORE GENERALE

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
SETTORE URBANISTICA TERRITORIO
V I S T O
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

L'ASSESSORE
F.to Avv. GIULIANO SALA

Approvato con deliberazione n. 13423 del 20.12.96
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

NORME DI ATTUAZIONE
AGGIORNATE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI

ADOZIONE DELIBERATA DAL C.C. IN DATA 22-12-'93 N° 67

DOTT. ANTONIO PIOVANI
ARCHITETTO
BRESCIA - Via P. Lippi, 9 - Tel. 2301733
Ordine degli Architetti di Brescia 696

DOTT. GIANNI PELLEGRINELLI
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA
BRESCIA

ALLEGATO **20**

INDICE

PARTE I° – DISPOSIZIONI GENERALI		pag.	2
Titolo I° – Disposizioni preliminari		"	2
ART. 1	Finalità delle norme	"	3
ART. 2	Ambito di applicazione della normativa	"	3
ART. 3	Efficacia delle norme di P.R.G.	"	3
ART. 4	Tutela e valorizzazione delle risorse territoriali ed ambientali	"	3
	4.1–Norme per la tutela, conservazione, valorizzazione e potenziamento della vegetazione	"	3
	4.2–Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente e del patrimonio idrico	"	5
	4.3–Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri e delle strade interpoderali	"	5
	4.4–Tutela degli spazi pertinenziali scoperti	"	6
	4.5–Attività estrattive	"	6
	4.6–Discariche	"	6
	4.7–Rispetto di visuali	"	6
ART. 5	Definizione delle categorie di attività costruttiva	"	6
	5.1–Nuova costruzione	"	6
	5.2–Ricostruzione	"	6

	5.3–Ampliamento	pag.	7
	5.4–Manutenzione ordinaria	"	7
	5.5–Manutenzione straordinaria	"	7
	5.6–Restauro e risanamento conservativo	"	7
	5.7–Consolidamento	"	8
	5.8–Ripristino tipologico	"	8
	5.9–Rinnovo	"	8
	5.10–Ristrutturazione edilizia parziale	"	8
	5.11–Ristrutturazione edilizia	"	8
	5.12–Ristrutturazione edilizia totale	"	9
	5.13–Ristrutturazione urbanistica	"	9
ART. **6**	Norme particolari per le ristrutturazioni	"	9
TITOLO II° – Norme procedurali		"	10
ART. **7**	Modalità di attuazione del P.R.G.	"	11
ART. **8**	Documentazione per i piani urbanistici esecutivi	"	12
ART. **9**	Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	"	13
TITOLO III° – Gli indici edilizi		"	14
ART. **10**	Indici e parametri	"	15
ART.**11**	Definizione degli indici	"	15

	11.1–Indice di densità fondiaria	pag.	15
	11.2–Indice di densità territoriale	"	15
	11.3–Indice o rapporto di copertura	"	15
	11.4–Indice di utilizzazione territoriale	"	16
	11.5–Indice di utilizzazione fondiaria	"	16
ART. **12**	Definizione dei parametri ed elementi stereometrici	"	16
	12.1–Altezza dei fabbricati	"	16
	12.2–Superficie coperta	"	16
	12.3–Superficie territoriale	"	17
	12.4–Superficie fondiaria	"	17
	12.5–Superficie lorda di pavimento	"	17
	12.6–Volume	"	17
	12.7–Distacco fra gli edifici	"	18
	12.8–Distanza dai confini	"	18
	12.9–Arretramento dalle strade	"	18
	12.10–Lotto edificabile	"	18
PARTE II° – LE ZONE ED I TIPI EDILIZI		"	19
TITOLO I° – Suddivisione in zone		"	19
ART. **13**	Suddivisione del territorio in zone	"	20

TITOLO II° – Prescrizioni per il territorio urbanizzato		pag	21
ART. **14**	Zona "A 1"– Centro storico	"	22
ART. **15**	Interventi ammessi	"	22
ART. **16**	Edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo	"	22
ART. **17**	Edifici assoggettati a ristrutturazione parziale	"	23
ART. **18**	Edifici con possibilità di ristrutturazione edilizia	"	23
ART. **19**	Edifici con possibilità di ristrutturazione edilizia	"	24
ART. **20**	Edifici assoggettati a ristrutturazione urbanistica	"	24
ART. **21**	Destinazioni d'uso ammesse	"	24
ART. **22**	Norme particolari per i piani di recupero nel Centro Storico	"	25
	22.1–Piani di recupero individuati nella tavola N° 17	"	25
	22.2–Individuazione di ulteriori "zone di recupero"da attuare mediante piani di recupero	"	26
ART. **23**	Modalità di presentazione dei progetti nel Centro Storico	"	26
ART. **24**	Zone " A 2"– Nuclei antichi periferici. Norme per gli interventi	"	27
ART. **25**	Norme specifiche per particolari complessi edilizi nelle zone "A 1" e "A 2"	"	28

ART. **26**	Modalità di realizzazione dei parcheggi nel Centro storico	pag.	28
ART. **27**	Zona "B 1"–Zona residenziale esistente e di completamento	"	30
ART. **28**	Zona "B 2"– Zona collinare residenziale di completamento	"	30
ART. **29**	Zona "B 3"– Zona collinare turistica di completamento	"	31
ART. **30**	Zona " B 4"realizzata mediante piani per l'edilizia economico–popolare (P.E.E.P.)	"	31
ART. **31**	Zone di ristrutturazione urbanistica	"	31
ART. **32**	Zona "D 1"– Zona artigianale di completamento	"	32
TITOLO III° – **Prescrizioni per il territorio non urbanizzato**		"	34
ART. **33**	Zona "C 1"– Residenziale di espansione	"	35
ART. **34**	Zona "C 2"– Residenziale di espansione	"	35
ART. **35**	Zona "C 3"– Turistica di espansione	"	36
ART. **36**	Zona "D 2"– Nuova zona industriale ed artigianale	"	37
ART. **37**	Zona "E 1"– Zona collinare di pregio ambientale	"	38
ART. **38**	Zona "E 2"– Zona di fondovalle caratterizzata da zone umide e corsi d'acqua	"	41
ART. **39**	Zona "E 3"– Zona agricola con vocazione all'agriturismo	"	43

ART. **40**	Zona "E 4"– Zona agricola caratterizzata da colture specializzate	pag	44
ART. **41**	Zona "E 5"– Zona agricola produttiva	"	46
ART. **42**	Modalità di presentazione dei progetti per le zone "E"	"	47
TITOLO IV° – Regime delle destinazioni d'uso		"	48
ART. **43**	Destinazioni d'uso e relativa quantificazione degli spazi pertinenziali e standards urbanistici	"	49
TITOLO V° – Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico		"	51
ART. **44**	Zona "F"– Servizi ed attrezzature pubbliche	"	52
ART. **45**	Servizi ed attrezzature pubbliche nel "Centro storico"	"	52
ART. **46**	Servizi ed attrezzature pubbliche all'esterno del "Centro storico"	"	53
	46.1–Zona "F 1"– Attrezzature religiose, socio–sanitarie, socio–culturali, uffici pubblici	"	53
	46.2–Zona "F 2"– Scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo	"	54
	46.3–Zona "F 3"– Verde pubblico e zone sportive	"	55
	46.4– Zona "F 4"– Parcheggi	"	56
ART. **47**	Zona "S.T."– Servizi tecnologici	"	56

ART. **48**	Zona di rispetto e coni di visuale	pag.	56
PARTE III°– DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE		"	58
TITOLO I° – Disposizioni speciali		"	58
ART. **49**	Norme speciali per i distributori di carburante	"	59
ART. **50**	Norme per gli edifici alberghieri	"	60
ART. **51**	Norme speciali per discoteche e sale da ballo	"	61
ART. **52**	Cabine per servizi tecnologici	"	61
ART. **53**	Modalità di realizzazione dei parcheggi nelle zone "B" e "C"	"	61
ART. **54**	Norme speciali per il deposito, trattamento di carcasse di veicoli a motore e di rotta–mazione in genere, stoccaggio temporaneo di rifiuti industriali	"	62
ART. **55**	Facoltà di deroga	"	62
TITOLO II°–Disposizioni transitorie per i piani esecutivi convenzionati anteriormente al P.R.G.		"	63
ART. **56**	P.E.E.EP.	"	64
ART. **57**	P.I.P.	"	64
ART. **58**	Lottizzazione "Santorum"	"	64
ART. **59**	Lottizzazione "Colle verde"	"	64
ART. **60**	Lottizzazione "Monte ulivi"	"	65

COMUNE DI POZZOLENGO

NORME DI ATTUAZIONE
P.R.G.

IL TESTO IN CORSIVO RAPPRESENTA GLI AGGIORNAMENTI CONSEGUENTI ALLE OSSERVAZIONI

PARTE I°
DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I°
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 – FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modificazioni e dalla legge regionale 15–4–1975, n° 51.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Ai sensi dell'art. 7 della L.U.N. 17–8–1942 n°1150 e successive modificazioni, le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti la zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e seguenti della legge urbanistica, sia di piani di lottizzazione, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedono la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonchè l'esecuzione di opere di urbanizzazione o modificazione del suolo.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono sempre ammissibili anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale strumento urbanistico ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

ART. 3 – EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola e la scala di maggior dettaglio e comunque la norma scritta.

I dati planivolumetrici contenuti nelle tabelle allegate alla relazione del P.R.G. si devono intendere indicativi. L'edificabilità sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

ART. 4 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE TERRITORIALI ED AMBIENTALI

4.1–NORME PER LA TUTELA,CONSERVAZIONE,VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE.

Fatte salve le zone "E" per le quali valgono le prescrizioni contenute negli articoli 37, 38, 39, 40 e 41, in tutto il resto del territorio, particolare cura dovrà essere dedicata alla tutela, conservazione e potenziamento del verde nelle sue varie forme

(arboree, arbustive, floreali, ecc.), in particolare :

In tutti i progetti per nuova edificazione gli alberi esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le essenze arboree esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di mt. 5.00 per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se espressamente previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre.

La sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, con la denominazione di alberi ed arbusti, a prato, a giardino, a coltivo e di tutte le opere previste (pavimentazioni, recintazioni, arredi fissi, ecc.) dovrà essere inclusa nei progetti.

Nelle zone "B" e "C", nel caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti di superficie coperta, di superficie pavimentata, o di locali interrati esterni alla proiezione degli edifici , dovrà essere riservata a "verde profondo" una percentuale del lotto.

Tale percentuale non dovrà essere inferiore al 35 % del lotto fondiario per le zone con indice di edificabilità uguale o superiore a 1,5 mc/mq, al 40 % per le zone con edificabilità compresa tra 1,49 e 1,01 mc./mq., mentre non dovrà essere inferiore al 50 % per le zone con indice di edificabilità uguale o inferiore a 1,00 mc/mq..

Su tali superfici a verde, qualora non esistenti, dovranno essere poste a dimora nuove essenze arboree di alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq. di verde profondo.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.

Le essenze dovranno essere adeguatamente curate, tutelate e reintegrate in caso di decesso.

Il Comune potrà consentire l'abbattimento di essenze su motivate necessità, purché siano adeguatamente sostituite.

Nei progetti dei piani urbanistici esecutivi previsti dal P.R.G., deve essere riservata particolare cura all'attrezzatura delle aree a verde privato con particolari obblighi di manutenzione e cura da trascrivere nelle relative Convenzioni Urbanistiche

All'uopo dovrà .essere prodotta una documentazione planimetrica e fotografica relativa alla situazione esistente nonchè una documentazione progettuale contenente tutti i particolari relativi alla sistemazione delle aree verdi e delle loro piantumazioni.

In detto progetto dovrà essere previsto il mantenimento, ove possibile, delle piante esistenti.

L'area da riservare a verde profondo, non può essere interessata dalla edificazione nel sottosuolo.

Eventuali progetti relativi a sistemazioni a verde non connessi ad interventi edilizi devono consistere in una planimetria in scala non inferiore ad 1:200 riportante l'indicazione delle varie essenze.

4.2 – TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO ESISTENTE E DEL PATRIMONIO IDRICO

–Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono essere mantenuti a cielo aperto, con il corso attuale e stato naturale delle sponde la cui vegetazione dovrà essere salvaguardata ed integrata con essenze vegetazionali autoctone.
Il Comune potrà consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi motivati .
Le opere saranno soggette ad autorizzazione edilizia.

–Eventuali scarichi nei corsi d'acqua dovranno essere conformi alle disposizioni di legge in materia.

–Sono vietati nuovi pozzi privati per l'emungimento dell'acqua dal sottosuolo.

–Eventuali piscine dovranno essere del tipo a circuito d'acqua chiuso per il risparmio idrico, dovranno inoltre essere adeguatamente inserite nel lotto ed in particolare:
–non dovranno comportare muri di contenimento più alti di mt. 0,70 o modifiche sostanziali dell'andamento del terreno originario.
–non dovranno comportare l'abbattimento di alberi con fusto dal diametro superiore ai 15 cm. misurato ad un metro dal suolo.
–l'eventuale pavimentazione circostante dovrà essere armonizzata con i materiali e la tipologia dell'abitazione di cui risulta pertinenza.
–l'ingombro planimetrico della piscina e relativa pavimentazione non dovranno compromettere la percentuale minima della superficie del lotto a verde come prescritto dall' art.4.1.
–la superficie della vasca della piscina non dovrà comunque essere superiore ad 1/6 della superficie del lotto.

4.3 – NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI E DELLE STRADE INTERPODERALI

Tutte le strade caratterizzanti lo spazio rurale, individuabili sulla tavola della viabilità del P.R.G. con la fascia di rispetto di mt. 12 dalla mezzeria, dovranno essere curate con particolare riguardo ai cigli ed agli elementi salienti come: fossati, muretti di contenimento in pietra, filari di alberi, arbusti, essenze floreali, ecc.

In particolare, eventuali modesti adeguamenti delle sezioni dovuti a comprovate necessità, potranno essere ammessi a condizione che vengano ripristinati in modo appropriato gli elementi naturali, sopra citati, di arredo alla strada.

4.4.–**TUTELA DEGLI SPAZI PERTINENZIALI SCOPERTI**

In tutte le zone del territorio comunale, fatte salve le prescrizioni specifiche per le zone "A" ed "E", gli spazi scoperti non potranno essere occupati da nuove costruzioni accessorie, anche a carattere temporaneo, o dal deposito di materiali di ogni tipo che non abbiano attinenza alle destinazioni ammesse nella zona .

In particolare saranno vietati pollai, porcilaie, conigliere, latrine, tettoie, ecc.

Simili locali accessori esistenti, in caso di intervento edilizio al fabbricato principale eccedente la manutenzione, dovranno essere demoliti.

Il volume relativo ai locali accessori demoliti, potrà essere recuperato anche oltre gli indici volumetrici prescritti dalla zona, alle seguenti condizioni:

–la costruzione accessoria da demolire sia legittima o legittimata ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n.47.

–la ricostruzione del volume accessorio comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di maggior superficie o di maggior fruibilità .

–il volume accessorio da recuperare venga adeguatamente inglobato al fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche architettoniche, anche mediante leggeri incrementi di altezza o di variazione di pendenza delle coperture .

4.5.– **ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

Considerate le valenze ambientali e le caratteristiche dei luoghi, sono vietate le attività estrattive.

4.6.–**DISCARICHE**

Sono vietate le discariche private di qualsiasi tipo e natura.

4.7.–**RISPETTO DI VISUALI**

Le tavole di P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 individuano con linee tratteggiate visuali panoramiche da preservare. Nell'ambito dei relativi coni ottici così individuati non sarà possibile l'edificazione.

art. 5– **DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVA**

5.1 – **NUOVA COSTRUZIONE**

Si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

5.2– **RICOSTRUZIONE**

Si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

5.3.– **AMPLIAMENTO**

Si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume in altezza e/o in maggiore nuova superficie coperta.

5.4 – **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Si intendono le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

5.5 – **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Si intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici ,nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico–sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti. La realizzazione dei servizi igienico–sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio: ossia alla dotazione di servizi igienico–sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio, nonchè per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori.

5.6 – **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si intendono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso purché non vadano a danneggiare elementi significativi come volte, soffitti lignei pregiati, porticati, ambienti particolari, murature principali, facciate; e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico–ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente.

5.7 – **CONSOLIDAMENTO**

Per consolidamento devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportare la sostituzione.

5.8 – **RIPRISTINO TIPOLOGICO**

Per ripristino tipologico devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

5.9 – **RINNOVO**

Per rinnovo devono intendersi due ordini di operazioni:
– la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite;
–la seconda di ordine funzionale finalizzata a sopperire le carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi .

Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei pregiati, ecc.)

5.10 – **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE**

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in alcune parti diverso dal precedente.

In particolare esse tendono a conservare le caratteristiche ed il taglio delle unità abitative, nel rispetto dell'impianto tipologico originale.

5.11 – **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si intendono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in gran parte diverso dal precedente.

In particolare, essi tendono a modificare le caratteristiche , il taglio e il numero delle unità immobiliari.

Tali interventi comprendono la sostituzione, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio, oltre all'inserimento di nuovi impianti tecnologici.

Prevedono la conservazione della parte prevalente delle strutture perimetrali.

5.12 – **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE**

Sono quegli interventi di sostituzione degli elementi strutturali orizzontali e verticali comportanti un organismo edilizio completamente diverso dal precedente, ma con il vincolo di sorgere sullo stesso sedime, con le stesse forme ed altezze, nel rispetto delle caratteristiche stilistiche del preesistente fabbricato; tali interventi anche di demolizione e fedele ricostruzione non devono comportare incrementi di s/p

5.13 – **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi sono subordinati alla formazione di piano urbanistico esecutivo.

ART. 6– NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona "A", per la quale valgono le norme particolari previste dal successivo articolo e seguenti, e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio urbanistico esecutivo a' sensi del successivo art. 7), è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente art. 5 subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

a)–che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.

b)–che il progetto di ristrutturazione non comporti aumento del volume preesistente. Può essere consentita la trasformazione in residenza dei sottotetti, nell'osservanza delle prescrizioni igieniche. La trasformazione edilizia e/o riconversione di edifici industriali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile in base alle norme di zona del P.R.G. potrà avvenire solo attraverso piani urbanistici esecutivi.

e delle demolizioni fedeli preesistenti purché non comportino alterazioni della sagoma del lotto.

TITOLO II•

NORME PROCEDURALI

ART. 7 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della vigente legge urbanistica 17–8–1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della L.R.15–4–75 n°51 e successive modificazioni ed integrazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, con le seguenti modalità.

In tutte le zone indicate nelle tavole dell'azzonamento 1:2000 con contorno continuo e con all'interno la sigla di piano esecutivo (P.L., P.R., ecc.) nonchè in tutte le altre zone per le quali, anche successivamente all'adozione del piano, ricorrendone i presupposti di legge il Comune deliberi o richieda la formazione e approvazione di strumento esecutivo, il P.R.G. si attua esclusivamente a mezzo di piano urbanistico esecutivo .

Nei casi sopra citati, in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione previo conseguimento dell'autorizzazione edilizia.

In tali zone l'approvazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano urbanistico esecutivo che seguirà la procedura di approvazione prevista dalle leggi regionali.

L'estensione planimetrica di tali progetti urbanistici esecutivi è predeterminata graficamente nelle tavole di piano e non è suddivisibile.

I piani urbanistici esecutivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonchè gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

La ripartizione territoriale delle aree soggette a piano urbanistico esecutivo, indicata nelle tavole dell'azzonamento è da ritenersi vincolante e pertanto non modificabile per quanto riguarda :

–la viabilità di raccordo con la viabilità principale esterna all'area stessa.

–la superficie ed i volumi attribuiti alle diverse destinazioni d'uso (sempre compatibili con le previsioni di zona) che concorrono al dimensionamento complessivo della area soggetta al piano esecutivo.

Mediante il piano urbanistico esecutivo, verranno definite le quantità di aree per "standards urbanistici" da cedere al Comune o da monetizzare ai sensi della L.R. 5–12–1977 n° 60.

Non sono vincolanti, la eventuale localizzazione o la configurazione delle aree da cedere per spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente indicate nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi. Esse potranno essere modificate in base ad una più approfondita valutazione in sede di stesura progettuale del piano esecutivo.

Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli interventi edilizi ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singole concessioni ed autorizzazioni nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

ART. 8 – DOCUMENTAZIONE PER I PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

I progetti relativi ai piani urbanistici esecutivi dovranno essere corredati da :

a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la compatibilità del medesimo con le previsioni del P.R.G.

b) schema convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; la modalità ed i tempi di attuazione.
Lo schema di convenzione deve avere i contenuti richiesti dall'art.28 della Legge 17–8–42 n°1150 sostituito dall'art.8 della Legge 6–8–67 n° 756 e successive integrazioni legislative regionali.

c) stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle dalle disposizioni del P.R.G. vigente.

d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo.

e) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:200 della zona interessata con individuazione delle curve di livello e dei Capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura paesaggistica.

f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:200 con la individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione ed impianto destinati ad uso diverso, nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano; indicazioni sui materiali che saranno utilizzati per le opere edilizie, di urbanizzazione, e di interventi di raccordo tra la nuova edificazione e l'ambiente circostante.

g) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli impianti tecnologici ed all'attrezzamento delle aree di standards previste nel piano esecutivo.

h) sezioni trasversali e longitudinali estese all'esterno dell'area interessata con i profili degli edifici in progetto ed i Capisaldi di riferimento per la misurazione delle quote altimetriche del terreno e degli edifici.

ART.9 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera.

TITOLO III°

GLI INDICI EDILIZI

ART. 10 – INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

ART.11 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

11.1 –INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra volume edificabile, come definito al seguente art.12.6 e la superficie del lotto edificabile come specificata all'art.12.10, al quale esso è attribuito.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario ; Tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

11.2 – INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE

Si applica ai piani urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.) qualora espressamente previsto nelle norme della zonizzazione. E' il rapporto (mc/mq) tra volume realizzabile, come definito dal seguente art.12.6 e la superficie del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

In mancanza di previsione specifica nelle singole norme di zona, nella formazione dei piani esecutivi si applica un indice di densità territoriale pari all'indice di densità fondiaria previsto nella stessa zona.

11.3– INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici (come definito dall'art.12.2) e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

11.4 –**INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima di cui può essere prevista la realizzazione e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

11.5 –**INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

ART. 12 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

12.1 – **ALTEZZA DEI FABBRICATI**

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo privato, o dal suolo pubblico qualora la costruzione si affacci su strada o piazza o giardino pubblico, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo .

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m 1.50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici (vani scale, extracorse, ascensore, ecc.) di limitata entità purché non superino i m 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale .Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponte, la quota è quella della via di corsa del carroponte stesso.

12.2 –**SUPERFICIE COPERTA**

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione dei normali aggetti (gronde, balconi, pensiline e simili) fino ad un massimo di m 1,50 .

12.3 – **SUPERFICIE TERRITORIALE**

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. e comprende tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi già esistenti nonchè delle aree e spazi già di uso pubblico.

12.4 –**SUPERFICIE FONDIARIA**

E' costituita dalla parte dell'area interessata 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.

12.5 –**SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO**

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati o destinabili ~~a residenza saltuaria~~ ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, nonchè dei soppalchi e delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, per la quota inferiore al rapporto pertinenziale 1 mq/10 mc.

Non sono, inoltre, computate le superfici adibite a cantina al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi ed ai volumi tecnici dei fabbricati, nonchè le terrazze, i balconi, le logge, i portici ed i sottotetti non abitabili.

12.6 – **VOLUME**

Viene determinato moltiplicando la superficie coperta definita al punto 12.2 per l'altezza definita al punto 12.1 ed addizionando le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili a residenza saltuaria, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive .

Non sono computabili nel computo dei volumi :

a) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente articolo. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza).

b) le cantine singole anche di negozi, ed i volumi tecnici al servizio della residenza, per la sola parte interrata, ed a condizione che l'altezza netta sia inferiore o uguale a mt. 2,40 .

c) le autorimesse sotto il corpo di fabbrica per la sola parte interrata.

d) le rimesse interrate con riporto di terra coltivabile di adeguato spessore a condizione che siano di pertinenza di unità abitative o direzionali, per la quota inferiore al rapporto pertinenziale 1 mq/10 mc.

ART. 12.11. - Zona per impianti ferroviari

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc...), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.
La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola di azzonamento, per una profondità di m 30 a partire dalla rotaia esterna.
Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n° 753/80.

e) gli aggetti aperti quali terrazze, balconi ,ecc., i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali vincolati al giardino comune e degli edifici su "pilotis ".

12.7 – **DISTACCO FRA GLI EDIFICI**

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadro (e non a raggio) sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica.

12.8 –**DISTANZA DAI CONFINI**

E' la distanza minima, misurata a squadro dal confine del lotto edificabile, alla proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta.

12.9 –**ARRETRAMENTI DALLE STRADE**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare con marciapiedi, fossi, (anche intubati da privati), o scarpate, spazi di parcheggio.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali ed il parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. che per una migliore definizione indicano la misura della "fascia non aedificandi" a partire dalla mezzeria della strada, o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

Le disposizioni di cui ai paragrafi 12.7, 12.8, non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi nelle zone "A1" e "A2"

12.10 –**LOTTO EDIFICABILE**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.R.G..

In sede di rilascio di singola concessione, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

PARTE II°
LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO I°
SUDDIVISIONE IN ZONE

ART. 13 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

TITOLO II•

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 14 – ZONA "A 1" – CENTRO STORICO

E' individuata dal nucleo antico principale, così come delimitato sulle **Tavole** con numerazione dal **N° 13** al **N° 18.**

In questa zona gli interventi edilizi sono attuabili entro i limiti massimi derivanti dall'indagine sul Centro Storico e desumibili dalla **Tavola N°17** (operazioni edilizie ammesse).

Gli interventi riguardanti le zone contornate con tratteggio nella **Tavola N° 17** sono subordinati ai piani urbanistici esecutivi.

E' fatta salva per l'Amministrazione Comunale e per i privati entro i termini di legge, la possibilità di proporre piani di recupero oltre a quelli indicati nella tavola N17.

ART. 15 –INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono deducibili dalla **Tavola N°17** che per ogni edificio indica l'intervento massimo possibile.

ART. 16 – EDIFICI ASSOGGETTATI A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Per tali edifici, l'intervento comporta l'applicazione delle norme di cui all'art. 5.6, ed in particolare:

–rispetto della quota d'imposta delle orditure orizzontali e la totale salvaguardia delle volte

–il rispetto della forma e delle pavimentazioni tradizionali dei cortili

–la salvaguardia dei giardini con il risanamento e cura delle essenze arboree pregiate

–la conservazione delle aree destinate ad orti

–la conservazione di fontane, esedre, edicole, lapidi, ecc.

–il rispetto altimetrico, planimetrico e dei materiali costituenti l'orditura ed il manto di copertura dei tetti con particolare riguardo alle gronde che dovranno essere realizzate con modanature intonacate o in legno a vista secondo la preesistenza od i caratteri stilistici originali

–il rispetto dell'apparato decorativo originario, delle aperture di facciata sia nella forma che nella dimensione e del tipo di serramenti originali col divieto di nuove aperture e divieto assoluto di tamponamento dei portici e logge; queste ultime potranno essere schermate solo con vetrate ed elementi di sostegno in legno in modo da lasciare leggibile l'orditura dei pilastri originali e di eventuali strutture significative

–il divieto di creare nuovi balconi

–il rispetto delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e qualora ciò si rendesse necessario, dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali

–la conservazione di tutti i materiali lapidei di facciata (portali, davanzali, balconi, ecc.)
–il divieto di posare nuovi elementi lapidei salvo l'integrazione di quelli esistenti in caso di non recuperabilità
–l'inalterabilità delle caratteristiche volumetriche, con il divieto di compensare volumi, salvo che per esigenze connesse alla creazione di volumi tecnici indispensabili.

Il recupero di eventuali sottotetti è consentito per soli usi residenziali ed a condizione che l'aereazione e l'illuminazione dei locali d'abitazione avvenga con le finestrature esistenti.
Può essere ammessa la creazione di finestre complanari alla falda del tetto, solo ad integrazione delle finestre esistenti in facciata, e singolarmente di dimensioni non superiori a ml. 1,00 x 1,00 e con superficie complessiva non superiore ad 1/15 della superficie della falda misurata in proiezione orizzontale, purché non in tratti di edificio vincolato ex lege 1089/39.
Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assoggettati a **concessione edilizia.**

ART. 17 – EDIFICIO ASSOGGETTATO A RISTRUTTURAZIONE PARZIALE.

Per tali edifici l'intervento comporta l'applicazione delle norme di cui all'art.5.10, oltre alle specifiche prescrizioni assegnate al restauro conservativo, comprese le norme per il recupero dei sottotetti, ma con la possibilità di:
–modificare la quota delle orditure orizzontali non pregiate, di una misura massima di 30 cm. rispetto all'imposta attuale, senza incrementare la superficie lorda di pavimento.
–adattamento, in senso verticale, delle finestre conseguentemente agli spostamenti ammessi per i solai, come indicato al punto precedente, senza alterare la partitura;
–inserire piccoli finestrini sulle facciate interne per aereare ed illuminare eventuali nuovi bagni.

ART. 18 –EDIFICIO CON POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .

Per tali edifici l'intervento comporta l'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 5.11 con la possibilità di:
– modificare la quota delle orditure orizzontali, non pregiate, di 30 cm. rispetto all'imposta attuale, senza incrementare la superficie lorda di pavimento;
– adattamento solo in altezza delle finestre, conseguentemente agli spostamenti ammessi per i solai, come indicato al punto precedente, senza alterare la partitura;
– inserire piccoli finestrini sulle facciate interne per aereare ed illuminare eventuali nuovi bagni.

Per quanto riguarda l'aspetto esterno dei fabbricati, gli spazi aperti annessi ed il recupero dei sottotetti, valgono le stesse prescrizioni previste per gli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo

ART. 19 – EDIFICI CON POSSIBILITA' DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE

Per tali edifici valgono le norme previste all'art. 5.12 con le stesse specifiche possibilità ammesse per gli edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia" di cui al precedente art. 18.

ART. 20 – EDIFICI ASSOGGETTATI A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Nelle zone di recupero potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previo **piano di recupero** ai sensi della Legge 5 agosto 1978 N.457 e successive modifiche ed integrazioni.

Il piano di recupero definirà le modalità di intervento e le nuove destinazioni d'uso, indipendentemente da quanto precisato al successivo articolo 21, ma compatibilmente con l'intorno edificato.

ART. 21 –DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso sono in funzione delle caratteristiche tipologiche degli edifici, pertanto con riferimento alla **Tavola N° 15 a (TIPOLOGIE EDILIZIE)** si prescrive quanto segue:

–Edifici di categoria "**A**"

Sono ammesse attività di rappresentanza amministrativa, religiosa, servizi di interesse collettivo, uffici, studi professionali e la residenza, a condizione che non pregiudichino o compromettano l'impianto tipologico e le operazioni di restauro .

–Edifici di categoria "**B**"

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per gli edifici di categoria "A", compatibili con la vigente nella misura massima del 30% della Sp dell'immobile.

–Edifici di categoria "**C**"

Ai piani terreni sono ammesse le attività commerciali a condizione che non vengano realizzate nuove aperture nei prospetti per la creazione di vetrine, gli uffici, attività artigianali non nocive e non moleste, di servizio alle attività residenziali, servizi pubblici e residenza.

Ai piani superiori, oltre alla residenza, sono ammesse le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non nocive e non moleste.

–Edifici di categoria "**D**".

Le destinazioni vengono articolate come segue:

–per gli edifici per cui è previsto il restauro conservativo, si confermano le destinazioni d'uso in atto, eventuali variazioni dovranno essere precedute e definite da "piano di recupero".

–per gli edifici per cui è prevista la ristrutturazione parziale o la ristrutturazione, si confermano le destinazioni d'uso in atto, mentre eventuali variazioni di destinazione dovranno essere ricondotte a quelle previste per gli edifici di categoria "C".

–per gli edifici per cui è prevista la ristrutturazione totale o la demolizione e ricostruzione, nel caso di destinazioni d'uso non conformi a quelle prescritte per gli edifici di categoria "C", le destinazioni d'uso dovranno essere modificate e definite previo "piano di recupero". potranno essere assentite nell'ambito delle zone di recupero

ART. 22 – NORME PARTICOLARI PER I PIANI DI RECUPERO NEL CENTRO STORICO

22.1 ZONE DI RECUPERO INDIVIDUATE NELLA TAVOLA N°17

Al fine di perseguire un più razionale uso del territorio, la migliore utilizzazione delle infrastrutture esistenti e per riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio, le zone indicate con un numero e segnate con contorno nella **Tavola N°17**. del Centro Storico, denominata "operazioni edilizie ammesse", individuano "**zone di recupero**" che per caratteristiche degli edifici sono assoggettate a "**PIANI DI RECUPERO**" ai sensi della legge 5 agosto 1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni.

Le zone di recupero sono così individuate:

– 1) – area del "Castello"

– 2) – aree comprese tra Via Italia Libera e Via Fontanelle, a sud del Castello.

di interesse storico * manuale – art. 5 L.R. 14/84 =

La zona di recupero del "Castello" individua il perimetro del "piano di recupero" circoscrivendolo alle mura fortificate (piano di recupero n° 4 della Tav.n°17) mentre la zona di recupero a sud del "Castello" è suddivisa in tre piani di recupero (piani di recupero n° 1, 2 e 3 della tav. n°17.

I "piani di recupero" avranno l'obbiettivo di :

a)–eliminare destinazioni d'uso incompatibili con il tessuto del centro storico, per lasciare il posto alla residenza e ad infrastrutture di servizio;

b)–eliminare tipologie edilizie (capannoni in cemento armato, edifici moderni di nessun pregio architettonico, ecc) che risultano in contrasto con l'antropologia strutturale del "centro storico";

c)–salvaguardare e recuperare gli edifici di interesse storico–architettonico .

L'intervento privato all'interno dei "piani di recupero" è disciplinato da apposita convenzione, da stipularsi con l'Amministrazione Comunale per definire le

destinazioni d'uso, gli interventi sugli immobili, la cessione di spazi di uso pubblico o la loro eventuale monetizzazione, la realizzazione, il completamento o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

In assenza del "piano di recupero" sono ammesse solamente opere di manutenzione.

22.2 ATTUAZIONE DI ULTERIORI "PIANI DI RECUPERO"

Oltre ai piani di recupero sopra citati, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di approvare piani attuativi relativi ad immobili ricompresi nelle zone "A 1" e "A 2" che definiscano compatibilmente con l'intorno e con le caratteristiche storico–architettoniche–ambientali dei singoli edifici:

a)–le destinazioni d'uso

b)–maggiori altezze dei fabbricati, in funzione di allineamenti a fabbricati adiacenti, a completamenti edilizi od assetti urbanistici, nel rispetto di quanto enunciato ai successivi punti c) e d)

c)–maggiori volumetrie, rapporti di copertura e superfici lorde di pavimento, nel limite massimo del 10 %

d)–distanze dai confini nel rispetto del Codice civile.

Le verifiche di cui ai punti b), c) e d) dovranno essere effettuate sui singoli edifici tipologicamente definiti e la relativa convenzione dovrà citare l'avvenuto incremento di volume , di altezza e la conseguente impossibilità di reiterazione dell'operazione.

ART. 23 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL CENTRO STORICO

Tutte le domande di intervento edilizio su immobili ricadenti nelle zone "A", con esclusione di quelle relative a manutenzioni ordinarie, dovranno essere documentate con:

1) Rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50, comprendente le piante con le destinazioni d'uso, la pianta della copertura, prospetti interni ed esterni, sezioni significative ed in numero sufficiente a rappresentare adeguatamente l'edificio, al fine di evidenziare gli elementi costruttivi e tipologici significativi come volte, soffitti lignei, scale, ecc..

2) Rilievo del verde con l'indicazione delle essenze e relative dimensioni, ed ogni elemento esterno caratteristico come muri di delimitazione, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc..

3) Dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto.

4) Progetto esecutivo in scala 1:50 comprendente le piante, sezioni, prospetti con l'indicazione in colore giallo delle demolizioni ed in rosso delle nuove opere.

Eventuali varianti dovranno riportare oltre ai colori convenzionali sopra citati, il colore verde per le opere previste in demolizione nel progetto precedente e non demolite, ed il colore azzurro per le nuove opere previste nel progetto precedente e non realizzate.

5) Progetto completo in scala 1:50, debitamente quotato, indicante la situazione finale dopo l'intervento con le nuove destinazioni d'uso.

6) Relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e la descrizione delle finiture di rilievo e di progetto (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti interni ed esterni, tipo di pittura delle facciate, la campionatura dei colori).

7) Documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari costruttivi significativi.

8) Estratto di mappa del N.C.T.R. aggiornato, esteso per almeno un raggio di 100 mt. dall'intervento.

9) Planimetrie catastali del N.C.E.U.

ART . 24 – ZONE "A 2" – NUCLEI ANTICHI PERIFERICI.

Appartengono a questa zona nuclei di edifici di interesse storico ed ambientale esterni al centro storico, sparsi nella campagna e collegati fra loro da una caratteristica rete di antiche strade sterrate o comunque a carattere preminentemente agricolo.

Per tali nuclei, identificati nelle tavole della zonizzazione in scala 1:5.000 del P.R.G., per ogni edificio, dovranno essere definiti caso per caso, nell'ambito della Commissione Edilizia: la tipologia edilizia, i valori storico– ambientali, lo stato di compromissione e conseguentemente essere definito, il tipo d'intervento *e la destinazione d'uso* ammissibili, nell'ottica della salvaguardia architettonica ed ambientale secondo criteri analoghi a quelli usati per il centro storico e secondo quanto specificato al successivo art. 25.

In attesa che apposita VAR al PRG, da adottarsi secondo le normali procedure di legge, espleti quanto previsto per i nuclei di interesse storico dall'art. 7 della LR 51/75, sono assentibili interventi tesi alla salvaguardia del patrimonio edilizio così come definiti al pto 3 del suddetto articolo. I nuclei di interesse storico relativi alla Stabaria di S. Vigilio, alle località Pontricello, Ceresa e S. Giacomo sotto sono definiti Zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sottoposti, in virtù delle peculiari caratteristiche architettoniche e ambientali, a piano di recupero unitario di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 5 della LR 14/84.

ART. 25 – NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI COMPLESSI EDILIZI IN ZONA "A 1" E "A 2"

Per i complessi edilizi con configurazione tipologica unitaria come cascinali, monasteri, abbazie, edifici a corte, antichi opifici industriali, e simili, qualsiasi intervento edilizio soggetto a concessione edilizia dovrà essere subordinato ad uno studio generale di massima sottoscritto da tutti i proprietari, che preveda:

–la definizione delle destinazioni d'uso dell'intero complesso
–la salvaguardia e valorizzazione degli spazi comuni come porticati, cortili, giardini, ortaglie, ecc, che non dovranno essere frazionati mediante recintazioni di qualsiasi tipo.
–la definizione unitaria delle caratteristiche dei materiali e relative tecniche di messa in opera per gli elementi comuni come coperture, intonaci delle facciate, tipo e materiale dei serramenti, tipo di pavimentazione dei cortili, tinteggiature delle facciate, ecc.
–la definizione degli accessi carrai e pedonali e degli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli.

Le indicazioni sopra citate sono tese al recupero degli immobili secondo la vocazione tipologico–architettonica a cui le destinazioni d'uso e gli interventi vi si dovranno adeguare.

L'Amministrazione comunale nel caso di disaccordo tra i proprietari del complesso, provvederà allo studio di massima sopra citato che diventerà documento direttore obbligatorio per gli interventi edilizi che i proprietari stessi singolarmente o globalmente richiederanno.

ART. 26 – MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NEL CENTRO STORICO

Nella zona "A1" la realizzazione dei parcheggi dovrà tener conto delle caratteristiche storico–architettoniche ed ambientali del centro storico, in particolare:

le autorimesse private non dovranno superare il rapporto pertinenziale 1mq/10mc.

1)**Per gli edifici assoggettabili a " restauro e risanamento conservativo "**,come indicato dalla tav.n°17 è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti macchina, a raso, a condizione che attualmente non siano destinati a giardino, bensì risultino attualmente pavimentati o sistemati in ghiaietto.

Al di sotto di tali superfici pavimentate potranno essere ammesse autorimesse completamente interrate con accessi verticali costituiti esclusivamente da piattaforme saliscendi meccanizzate e con la sistemazione dell'estradosso della piattaforma in modo adeguato all'intorno.

E' vietata la creazione di posti macchina ai piani terra degli edifici qualora comportino nuovi ampliamenti di aperture nei muri di facciata o portanti, in quanto tali operazioni risultano in palese contrasto con le esigenze di salvaguardia dei valori storico–architettonici ed ambientali emerse dall'indagine sul Centro Storico.

E' consentita la creazione di autorimesse nei locali al piano terra, facenti parte di edifici individuabili come accessori dell'edificio principale, sia per la destinazione (barchesse, deposito carrozze, legnaie, ecc.) che per la conformazione (edifici bassi rispetto all'edificio principale, ubicati nell'ambito del lotto in subordine, ecc.).

In tali casi le eventuali nuove aperture di accesso dovranno essere create all'interno dei cortili e non verso gli spazi pubblici. I relativi serramenti saranno rivestiti in legno.

2)**Per gli edifici assoggettati a "ristrutturazione parziale** " valgono le stesse prescrizioni di cui al punto 1)

3)**Per gli edifici assoggettati a "ristrutturazione"** valgono le stesse prescrizioni indicate al punto 1) relativamente agli spazi di superficie.

Sono ammesse autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture nei muri delle facciate rivolti verso gli spazi privati.Tali aperture dovranno avere una larghezza massima di m 3,00 ed un'altezza massima di m 2,40, dovranno essere dotate di serramenti rivestiti in legno, risultare inserite armoniosamente con le partiture di facciata e non compromettere locali con elementi architettonici e decorativi importanti.

4)**Per gli edifici assoggettati a "Ristrutturazione totale"** valgono le stesse prescrizioni indicate al punto 1)relativamente agli spazi di superficie.

Sono ammesse le autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture sulle facciate a condizione che risultino inserite armoniosamente con le partiture di facciata e siano dotate di serramenti rivestiti in legno.

5)Per gli edifici di cui ai punti 2) 3) e 4) potrà essere ammessa la demolizione dei fabbricati accessori esistenti nei cortili e la loro ricostruzione, purché legittimi o legittimati ai sensi della L. 47/85, per l' equivalente volume al fine di creare nuove autorimesse.

Tali autorimesse dovranno avere i seguenti requisiti:

a) – essere posizionate in modo da non arrecare danno o disturbo all'edificio principale da cui dovranno essere staccate o nel caso di parziale aderenza non dovranno compromettere l'illuminazione e l'aereazione dei locali d'abitazione.

b) – avere altezza inferiore o uguale ai muri di recintazione delimitanti i cortili od ai muri di edifici esistenti a cui vengano addossate.

c) – avere il manto di copertura in coppi

d) avere i serramenti rivestiti in legno con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale.

e) – non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate

f) – qualora comportino l'occupazione di spazio trattato a giardino, dovrà essere adeguatamente sistemata la globalità della superficie al fine di migliorare comunque la qualità dell'ambiente.

ART. 27 – ZONA "B 1" – ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale.

Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le nuove attività commerciali, le nuove tipologie industriali, e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Indice di densità fondiaria:le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 1,5 mc/mq.

Distanze dai confini :è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi : D = H/2 e mai inferiore a m 5,00.

Arretramento dalle strade : l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai inferiore a m 5,00.

Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distacco tra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggiantisi il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

Altezza massima: mt.7,50

Percentuale del lotto a verde profondo: come prescritto all'art. 4.

ART. 28 – ZONA "B 2" – ZONA COLLINARE, RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale.

Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le nuove attività commerciali, le nuove tipologie industriali, e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Fermo restando quanto disposto dalle norme transitorie per le lottizzazioni anteriori al P.R.G. le cui convenzioni urbanistiche definiscono la destinazione d'uso, la volumetria fondiaria e i distacchi dalle strade, l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

–altezza max: mt. 7.50

-distanza minima dai confini : mt. 7.50
-distacco tra fabbricati: mt. 15.00
-percentuale del lotto a verde profondo: come prescritto all'art. 4

Per aree esterne alle lottizzazioni convenzionate, sopra citate, oltre al rispetto dei parametri sopra descritti dovrà essere osservato l'indice volumetrico fondiario max. di mc/mq 0.75 e la destinazione dovrà essere esclusivamente residenziale.

ART. 29 – ZONA" B 3" : ZONA COLLINARE TURISTICA DI COMPLETAMENTO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici per la residenza turistica.

Fermo restando quanto disposto dalle norme transitorie per le lottizzazioni anteriori al P.R.G. le cui convenzioni urbanistiche definiscono la destinazione d'uso, la volumetria fondiaria e i distacchi dalle strade, l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

-altezza max: mt.4.50
-distanza minima dai confini: mt.10.00
-distacco tra fabbricati: mt. 20.00
-percentuale del lotto a verde profondo: come prescritto all'art. 4

Per aree esterne alle lottizzazioni convenzionate, sopra citate, oltre al rispetto dei parametri sopra descritti dovrà essere osservato l'indice volumetrico fondiario max. di mc/mq 0.50 e la destinazione dovrà essere esclusivamente residenziale–turistica.

ART. 30 – ZONA "B 4"ZONA REALIZZATA MEDIANTE PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO–POPOLARE (P.E.E.P.)

Comprende le zone già edificate mediante piani per l'edilizia economico–popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18–4–1962, n° 167 e della Legge 22–10–1971 , n°865 e successive modifiche od integrazioni.

Come precisato al successivo art. *56*, sono confermati gli indici e le prescrizioni previste nella convenzione.

ART. 31– ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

In tutte le zone " B" già edificate, dove l'impianto e la situazione urbanistico–edilizia risultano inadeguati per tipologia, dislocazione planivolumetrica degli

immobili, destinazioni d'uso e viabilità, potranno essere ammesse ricostruzioni di edifici nell'ambito dei volumi esistenti legittimi o legittimati ai sensi della L.47/85 fino ad un massimo di edificabilità pari a 3 mc /mq e nell'osservanza delle altre prescrizioni di zona e dotazione di parcheggi.

La concessione edilizia sarà preceduta da atto d'impegno unilaterale da trascriversi a cura e spese dei proprietari, a garanzia della cessione di area ad usi pubblici e dell'esecuzione di opere di urbanizzazione integrative del contributo previsto per legge .

ART. 32 – ZONA "D 1" – ZONA ARTIGIANALE

Sono ammesse le attività artigianali, di autotrasporto, le attività commerciali all'ingrosso, le attività commerciali al minuto comportanti tipologie costruttive assimilabili a quelle produttivo–industriali.

Inoltre sono ammessi gli uffici ed i magazzini strettamente legati alle attività principali sopra citate, nonchè l'abitazione per i proprietari o per il personale di custodia. Ogni unità immobiliare non dovrà superare i 200 mq. di s.l.p..

Nei casi di prescrizione di comparto obbligatorio sulle tavole della zonizzazione (P.L 7, P.L. 8, P.L. 9), **l'edificazione è subordinata a piano urbanistico esecutivo .**

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito precisati e, qualora espressamente indicato dalle tavole di P.R.G., previo piano urbanistico esecutivo:

–rapporto di copertura: 1/2 (un mezzo) della superficie fondiaria

–indice di utilizzazione fondiaria: 0.75 mq./mq.

–distanza dai confini: D= H/2 e mai inferiore a mt.5.00. E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti.

–arretramento dalle strade: uguale all'altezza dell'edificio e mai inferiore a mt.5.00, fatti salvi gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di P.R.G. ed il mantenimento di allineamenti preesistenti.

–percentuale del lotto a parcheggi: 10 %.

(pubblico in caso di piano esecutivo)

–percentuale del lotto a verde: 10% da ubicare a ridosso della strada pubblica e lungo i confini di proprietà, adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto ed arbusti.

Qualsiasi intervento edilizio su edifici esistenti, soggetto ad autorizzazione o concessione edilizia, è ammesso purché venga garantita la percentuale del lotto a verde con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto lungo il perimetro di proprietà, che a giudizio dell'Amministrazione comunale presentino l'esigenza di essere mascherati per limitare l'impatto visivo dovuto agli ingombri degli edifici o allo stoccaggio di materiali.

Per gli edifici residenziali esistenti *non di pertinenza di attività produttive potranno essere ammessi, oltre alla ristrutturazione, ampliamenti volumetrici nella misura massima del 20% per una sola volta. L'ampliamento concesso dovrà essere documentato con atto notarile registrato e trascritto al momento del rilascio della concessione.*

Qualsiasi concessione potrà essere rilasciata condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto o percolanti su piazzali adibiti a stoccaggio di materiali inquinanti e delle emissioni atmosferiche secondo gli standards di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO

ART. 33 – ZONA " C 1" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Sono ammessi in questa zona, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, edifici con destinazione esclusivamente residenziale.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano urbanistico esecutivo convenzionato.

Obblighi conseguenti al piano esecutivo:
oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie deve essere effettuata la cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria di quartiere, in misura non inferiore a 26,5 mq per abitante, fatto salvo il disposto di cui al successivo art. 43.

In sede di piano esecutivo, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di precisare l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici .

-Indice di densità : massimo 1,00 mc/mq sul comparto.
-Distanza dai confini : H/2 con un minimo di m 5,00 .
-Distacco fra edifici : D = H e mai inferiore a m 10,00 .
-Percentuale del lotto a verde privato: come prescritto all'articolo 4.
-Altezza massima: mt. 7,50

potrà individuare

Nell'ambito della zona, *ad eccezione del P.L.4,* l'A.C. individuerà con apposita delibera del C.C. le aree di cui alla L. 18-4-2962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, per interventi di E.E.P. nella percentuale minima del 20% della volumetria consentita dal P.L.. Le relative tipologie edilizie, le distanze ed i distacchi saranno definiti in sede di approvazione del P.E.E.P..

In caso di inerzia dei proprietari a predisporre la lottizzazione, l'A.Comunale ravvisando la necessità di soddisfare un fabbisogno di E.E.P., potrà intervenire con lottizzazione d'ufficio stralciando con apposito P.E.E.P. le aree nella percentuale sopra citata.

ART. 34 –ZONA "C 2" –RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Nel limite delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione esclusivamente residenziale.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di **piano urbanistico esecutivo convenzionato.**

Obblighi conseguenti al piano esecutivo

Oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per

urbanizzazione secondaria nella misura di 26,5 mq/ab., fatto salvo il disposto di cui al successivo art.43 .

In sede di piano di lottizzazione, l'amministrazione ha la facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici

Indice di densità : massimo 1,30 mc /mq sul comparto .

Distanza dai confini : H/2 con un minimo di mt 5,00 .

Distacco tra gli edifici :D = H e mai inferiore a mt 10,00

Percentuale del lotto a verde privato : vale la norma di cui al precedente art .4.1

Nell'ambito della zona, l'Amministrazione comunale individuerà con apposita delibera del C.C., le aree di cui alla L. 18-4-2962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, per interventi di E.E.P. nella percentuale minima del 20% della volumetria consentita dal P.L.. Le relative tipologie edilizie, le distanze ed i distacchi saranno definiti in sede di approvazione del P.E.E.P..

In caso di inerzia dei proprietari a predisporre la lottizzazione, l'A.Comunale ravvisando la necessità di soddisfare un fabbisogno di E.E.P., potrà intervenire con lottizzazione d'ufficio stralciando con apposito P.E.E.P. le aree nella percentuale sopra citata.

ART. 35 – ZONA "C 3" – TURISTICA DI ESPANSIONE

E' l'area a nord degli impianti sportivi esistenti, destinata ad insediamenti turistici.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano urbanistico esecutivo convenzionato. di interesse sovracomunale (art. 5 della LR 14/84)

Obblighi conseguenti al piano esecutivo

Oltre alla cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie ed alla realizzazione delle relative opere, i lottizzanti dovranno realizzare oltre alle attrezzature comuni, tipiche degli insediamenti turistici, sulle aree da cedere per "standards urbanistici", gli impianti sportivi (piscina, ecc.) integrativi di quelli già esistenti a sud del P.L., che l'Amministrazione comunale indicherà in sede di convenzione urbanistica.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione turistico-ricettiva.

~~**-Indice di densità territoriale**: 1,00 mc/mq~~ Volumetria massima = 30.000 mc

H massima = 10 m

Qualora nel lotto siano realizzate attrezzature di interesse collettivo che comportino grandi quantità di volumi (piscina olimpionica coperta, auditorium) il loro computo va fatto teoricamente per un'altezza virtuale pari a 3.00 m.

–Distanza dai confini : H/2 con un minimo di mt 5,00 rispetto alle aree esterne al Piano Esecutivo

–Distacco fra gli edifici : D = H e mai inferiore a mt 10,00 rispetto agli edifici esterni al piano esecutivo

La convenzione urbanistica definirà anche gli aspetti gestionali delle attrezzature e l'uso degli impianti sportivi e la cessione delle aree per "standards urbanistici" nella quantità graficamente individuata sulle tavole di P.R.G. e comunque almeno pari ~~alla minima prevista all'art. 43, senza possibilità di monetizzazione.~~ a 30.000 mq non monetizzabili

~~La convenzione definirà inoltre la quota di edificazione da destinare ad albergo, la quota da destinare a "residence" *che non dovrà superare il 40% della volumetria dell'albergo,* e le relative tipologie costruttive che dovranno contenere le infrastrutture comuni quali la portineria, il ristorante, bar ed altri servizi accessori, attrezzature ed impianti per la cura e la salute e la bellezza del corpo, oltre ai parcheggi ed alle autorimesse in funzione del numero dei posti letto.~~

~~Nella convenzione dovranno essere indicati per l'arco stagionale (da confermare o integrare ogni anno) i programmi degli incontri e delle manifestazioni legati a ricorrenze culturali, a manifestazioni sportive e folcloristiche.~~

~~Dovranno essere previste visite guidate per la riscoperta dei valori storico–architettonici, ambientali e gastronomici sparsi sul territorio anche in collaborazione con strutture ed impianti esterni al complesso turistico.~~

Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione al fine di sfruttare al meglio l'esposizione solare, l'accessibilità agli impianti sportivi esistenti e da realizzare, ed in modo tale da ridurre l'impatto ambientale.

In particolare si prescrive che il colmo del tetto sporga dalla quota della strada a monte non più di 2 mt., in modo da lasciare inalterata la visuale del Castello.

Nessun volume tecnico dovrà sporgere dalle falde del tetto che dovranno avere copertura di tipo tradizionale.

ART. 36 –ZONA "D 2" – NUOVA ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Sono ammesse le attività industriali, artigianali, di autotrasporto, ~~le attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti,~~ i depositi della rottamazione e delle imprese di costruzioni.

Sono inoltre ammessi gli uffici ed i magazzini strettamente legati alle attività principali sopra citate.

E' vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale abitazione per il proprietario o per il personale di custodia.

L'edificazione è subordinata a **piano urbanistico esecutivo** convenzionato nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati:

-Rapporto di copertura : 1/2 (un mezzo)

-Indice di utilizzazione territoriale = 0,75 mq /mq

-Distanza dai confini : D = H/2 e mai inferiore a mt 10,00.

-Arretramento dalle strade : mt 10.00 ~~20,00~~ dalla carreggiata, salvo maggiori arretramenti prescritti dalle tavole di P.R.G. misurati come specificato all'art.12.9

-Distacco tra edifici o tra pareti : all'interno del lotto, D = H e mai inferiore a mt 10,00.

-percentuale del lotto a parcheggi: 10 %.

-percentuale del lotto a verde alberato: 10 % da ubicare e concentrare a ridosso della strada pubblica. L'A.C. in sede di approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo potrà richiedere una specifica distribuzione del verde per il tipo di attività prevista, oltre ad eventuali accorgimenti tecnici atti ad eliminare od abbattere eventuali emissioni nocive o moleste.

Nell'ambito del piano urbanistico esecutivo, ai sensi dell'art. 27 della legge n° 865 /71, l' Amministrazione comunale *potrà individuare* con apposita delibera del C.C., aree da destinare ai Piani per Insediamenti Produttivi (**P.I.P.**), nella percentuale minima del 40% della superficie territoriale, da destinare ad attività ammesse dalla zona.

ART. 37 – ZONA "E 1" – ZONA COLLINARE DI PREGIO AMBIENTALE

Comprende le colline del sistema dei cordoni morenici del Garda.

Sono vietate le nuove costruzioni.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia o di restauro conservativo.

Le **destinazioni ammesse** sono le seguenti:

-la residenza al servizio dell'azienda agricola

-attrezzature al servizio dell'agricoltura

Per gli **edifici esistenti con destinazione ammessa**, è consentito, per una sola volta:

a)– l'ampliamento del 30 % della s.l.p. residenziale esistente, (senza tenere conto di manufatti posticci, che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali) , trasformando parte dei volumi destinati ad altri usi, oppure creando nuovo volume aggiuntivo. In questo ultimo caso devono essere rispettati i seguenti parametri:

Per gli edifici con destinazione non ammessa sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.

– **distanza dai confini** ~~per i nuovi volumi deve essere almeno mt.10,00,~~ *per gli ampliamenti deve essere almeno mt.5,00.*

– **distanza dalle strade** almeno mt.10,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti esistenti.

– **altezza massima** mt. 4,00 nel caso di ampliamento in superficie, mt. 6,00 nel caso di sopralzo.

b)–l' ampliamento per attrezzature al servizio dell'agricoltura nella misura del 30 % della superficie lorda di pavimento esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

– **distanza dai confini** mt.10,00

– **distanza dalle strade** mt.20,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte nelle tavole di P.R.G..

– **altezza massima** mt.6.00.

Gli ampliamenti ammessi non potranno comunque superare gli indici di edificabilità prescritti dalla L.R. 7 giugno 1980 n° 93.

<u>Prescrizioni per gli edifici contrassegnati con un cerchio sulle tavole di P.R.G.</u>

Sono gli edifici che hanno destinazioni diverse da quelle sopra citate. Per tali edifici sono possibili i seguenti interventi:

–ristrutturazione a destinazione residenziale

–ampliamento per gli edifici residenziali unifamiliari con s.l.p. esistente di almeno mq.60, fino al raggiungimento di 95 mq. di s.l.p..
Nel caso di immobile con porticati o fienili, l'ampliamento ammesso della s.l.p. dovrà avvenire prioritariamente nell'ambito del volume di tali spazi accessori.

-ristrutturazione ed ampliamento del 10% della s.l.p. per immobili con destinazione **produttiva-commerciale** esistente, che si intende confermare, per motivate esigenze connesse alla creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici che non incidono sul dimensionamento dell'insediamento, ed a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di legge relative agli scarichi ed a qualsiasi forma di emissione inquinante (rumori, fumi, vibrazioni, ecc.) e che il lotto venga adeguatamente piantumato in modo da schermare l'immobile rispetto all'ambiente circostante.

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell'edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste dalla zona.

Gli ampliamenti potranno essere ammessi per una sola volta e dovranno risultare da atto notarile registrato e trascritto.

Prescrizioni particolari

I materiali e le tecniche costruttive devono essere scelte in modo da ripristinare, salvaguardare e valorizzare le caratteristiche dell'architettura rurale.

Tutti gli interventi edilizi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia comportano la messa a dimora e la cura di essenze arboree autoctone in misura e localizzazione tali da amalgamare il nuovo intervento con l'ambiente circostante ed a mitigarne l'impatto.

Sono vietati gli sbancamenti ed i riporti di terreno se non conseguenti ad esigenze derivanti dall'installazione di impianti tecnologici di interesse generale, previo autorizzazione edilizia.

E' vietato qualsiasi tipo di pavimentazione o di modifica che renda non coltivabile lo strato di terreno vegetale. La facoltà di modificare la permeabilità e le caratteristiche vegetali del terreno è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e parcheggi, nel qual caso il sottofondo sarà almeno di tipo semipermeabile con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale.

I muri di ciglionamento e le opere ad essi connesse vanno mantenuti e ripristinati secondo le caratteristiche originali.

Sono vietate le nuove recintazioni di qualsiasi tipo, mentre sono ammesse staccionate, recinti in legno e simili per esigenze legate alla attività agricola a seguito di regolare richiesta di autorizzazione.

Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite con essenze opportune e compatibili con l'ambiente.

ART. 38 –ZONA "E 2" – ZONA DI FONDOVALLE CARATTERIZZATA DA ZONE UMIDE E CORSI D'ACQUA

Comprende aree delimitate dalle emergenze delle colline moreniche del Garda, la cui conformazione lievemente concava è spesso caratterizzata dalla presenza di corsi d'acqua (fiume Redone) e da stagni con peculiari esempi di flora e fauna.

~~Sono suddivise in due sottozone: E 2–a, E 2–b.~~

~~Zona E 2–a~~

~~Sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

Per la salvaguardia di tali valori ambientali sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo; tuttavia è consentito il computo di tale area a scopi edificatori con la trasformazione dei relativi volumi in altra zona edificabile secondo i seguenti parametri:

1) –**residenza al servizio dell'azienda agricola**:

è ammessa su una superficie minima aziendale ~~nell'ambito comunale~~, di 8 ha. con i seguenti indici:

–**densità fondiaria**: 0,02 mc/mq
–**altezza massima** mt. 6,00
–**distanza minima dai confini**: mt. 10,00
–**distanza minima dalle strade**: mt. 20 salvo diverse indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale"

2) –**attrezzature al servizio dell'agricoltura**, con i seguenti indici:

–**densità fondiaria**: 0,05 mq./mq.
–**altezza massima**: mt 6.00
–**distanza minima dai confini**: mt. 20
–**distanza minima da altre zone omogenee** (escluse le "E"): mt. ~~100~~ 200
–**distanza minima dalle strade**: mt.30 salvo maggiori indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale".
–***distanza minima dalle abitazioni rurali per stalle, silos orizzontali e concimaie:*** *mt. 25 fatte salve maggiori distanze stabilite dal regolamento regionale d'igiene.*

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

Nel caso di **aziende agricole esistenti** alla data di adozione del presente P.R.G., gli indici di cui al punto 2) sono ~~–densità edilizia: 0,10 mq./mq.~~ ~~–altezza massima: mt. 6,50.~~ assentiti ampliamenti nella misura massima del 20% della slp per comprovate esigenze di adeguamento igienico e tecnologico

Rimangono invariati gli altri indici.

Per gli **edifici esistenti con destinazione non ammessa** sono consentite solo opere di manutenzione *ordinaria e straordinaria come definite all'art.5.*.

Sono vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

Eventuali nuovi edifici con tipologia costruttiva industriale conseguenti ad accertate esigenze di impianti agricoli, dovranno essere accuratamente studiati nelle finiture per un'adeguata ambientazione.

Zona E 2–b

Individua due lembi di territorio, il primo riguarda la zona ad est del "Castello" caratterizzata da una lingua di terreno in lieve pendio, che si incunea tra le mura fortificate e l'antico borgo, tipico esempio di simbiosi tra paesaggio rurale ed emergenze storiche; di notevole suggestione; il secondo, più a est, verso il mantovano, la zona delle Paludi con particolari caratteristiche ambientali e floro–faunistiche.

Per la salvaguardia di tali valori ambientali, **sono vietate le nuove costruzioni** di qualsiasi tipo, tuttavia è consentito il computo di tale area a scopi edificatori, con gli stessi indici e prescrizioni previsti per la zona "E 2–a", con la traslazione dei relativi volumi in altre zone "E" edificabili.

Prescrizioni per gli edifici contrassegnati con un cerchio sulle tavole di P.R.G.

Valgono le stesse prescrizioni previste per le zone "E 1".

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi edilizi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia comportano la messa a dimora e la cura di essenze arboree autoctone in misura e localizzazione tali da amalgamare il nuovo intervento con l'ambiente circostante per mitigarne l'impatto.

Sono vietati gli sbancamenti ed i riporti di terreno se non conseguenti ad esigenze derivanti dall'installazione di impianti tecnologici di interesse generale, previo autorizzazione edilizia.

E' vietato qualsiasi tipo di pavimentazione o di modifica che renda non coltivabile lo strato di terreno vegetale e alteri lo stato del terreno stesso. La facoltà di modificare la permeabilità e le caratteristiche vegetali del terreno è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e parcheggi, nel qual caso il sottofondo sarà almeno di tipo semipermeabile con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale.

I muri di ciglionamento e le opere ad essi connesse vanno mantenuti e ripristinati con le stesse caratteristiche originali.

Sono vietate le nuove recintazioni con muratura o cancellata di qualsiasi tipo.
Sono ammesse staccionate, recinti in legno e simili a seguito di regolare richiesta di autorizzazione.

Vanno conservate e mantenute le opere per la regimazione e deflusso delle acque.

Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite con essenze opportune e compatibili con l'ambiente.

ART. 39 – ZONA "E 3" ZONA AGRICOLA CON VOCAZIONE ALL'AGRITURISMO

Rappresenta la zona agricola con un andamento pressoché pianeggiante intorno a quota 100 metri sul livello del mare ed è caratterizzata da importanti e significative preesistenze storiche come Ponticello e l' Abbazia di S. Vigilio.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1) **–residenza al servizio dell'azienda agricola**:
è ammessa su una superficie minima aziendale ~~nell'ambito comunale,~~ di 8 ha. con i seguenti indici:

–densità fondiaria: 0,02 mc/mq
–altezza massima mt. 4,00
–distanza minima dai confini: mt. 10,00
–distanza minima dalle strade: mt. 20 salvo diverse indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale".
–distanza minima dalle abitazioni rurali per stalle, silos orizzontali e concimaie: *mt. 25 fatte salve maggiori distanze stabilite dal regolamento regionale d'igiene.*

2) **–attrezzature al servizio dell'agricoltura**, con i seguenti indici:
–densità fondiaria: 0,05 mq./mq.
–altezza massima: mt *5,00*
–distanza minima dai confini: mt. 20
–distanza minima da altre zone omogenee (escluse le "E"): mt. ~~100~~ 200
–distanza minima dalle strade: mt.30 salvo maggiori indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale".

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

3)–**attrezzature agrituristiche** con le seguenti modalità:

–utilizzare esclusivamente fabbricati rurali (residenziali e produttivi) esistenti sui fondi ~~o edificabili secondo i parametri di zona.~~ con le modalità previste all'art. 10 della LR 3/92

–approntare spazi di parcheggio con eventuali pavimentazioni permeabili facilmente convertibili a terreno vegetale, e dotate di adeguata piantumazione .

–attuare un apposito piano di ripristino, integrazione e valorizzazione ambientale dell'intorno, nell'ambito dell'azienda agricola, da sottoporre all'Amministrazione Comunale e sancito da formale convenzione con la quale dovranno inoltre essere definiti, nell'ambito dei programmi ed esigenze dell'azienda agricola, gli edifici da destinare all'agriturismo e quelli da riservare all'attività produttiva primaria .

E' vietata qualsiasi forma di campeggio e relativi impianti tecnologici.

Sono vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

Per gli edifici con destinazione non ammessa sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art.5.

Prescrizioni per gli edifici contrassegnati con un cerchio sulle tavole di P.R.G.

Valgono le stesse prescrizioni previste per le zone "E 1".

Prescrizioni particolari

Valgono le stesse prescrizioni della zona "E 2".

ART. 40 – ZONA "E 4"– ZONA AGRICOLA CARATTERIZZATA DA COLTURE SPECIALIZZATE

Appartengono a questa zona le aree localizzate a nord del territorio di Pozzolengo, caratterizzate da pregiate colture viticole.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

1) **Residenza** al servizio dell'azienda agricola nei limiti degli indici fissati per la zona "E 2" .

Per gli **alloggi esistenti**, oltre gli indici o le prescrizioni di zona, è consentito oltre alla ristrutturazione, un aumento per una sola volta, fino al 10 % della superficie lorda di pavimento, al fine di installare servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

2) **Attrezzature al servizio dell'agricoltura** quali magazzini, cantine, locali per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo gli indici seguenti:

–densità fondiaria: 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale

–altezza massima: mt. 6,00 salvo maggiori altezze conseguenti ad accertate esigenze di impianti legati alla produzione.

–distanza minima dai confini: mt. 20 , è fatta salva la costruzione sull'allineamento di edifici esistenti a condizione che la distanza non sia inferiore all'altezza dell'edificio con un minimo di mt.5,00.

–distanza minima da altre zone omogenee (escluse le "E"): mt.~~100.~~ 200

–distanza minima dalle strade: mt. 30 salvo maggiori indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale".

–distanza minima dalle abitazioni rurali per stalle, silos orizzontali e concimaie: *mt. 25 fatte salve maggiori distanze stabilite dal regolamento regionale d'igiene.*

3)–**attrezzature agrituristiche** con le modalità previste per le zone "E 3".

E' vietata qualsiasi forma di campeggio e relativi impianti tecnologici.

Sono vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

Eventuali edifici con tipologia costruttiva industriale conseguenti ad accertate esigenze di impianti tecnologici per la produzione e relativa trasformazione dei prodotti agricoli, dovranno essere accuratamente studiati nelle finiture per un'adeguata ambientazione .

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

Per gli edifici con destinazione non ammessa sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art.5.

<u>Prescrizioni per gli edifici contrassegnati con un cerchio sulle tavole di P.R.G.</u>

Valgono le stesse prescrizioni previste per le zone "E 1".

<u>Prescrizioni particolari</u>

Valgono le stesse prescrizioni della zona "E 2".

ART. 41 – ZONA "E 5" – ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA

E' ubicata a sud e a sud–est del territorio comunale ed individua le "aree di raccordo" con le frange urbanizzate.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1)–**residenza al servizio dell'azienda agricola:**
è ammessa su una superficie minima aziendale, nell'ambito comunale, di ha. 6.00 con gli stessi indici prescritti al punto 1) della zona "E2".

Per gli alloggi esistenti, oltre gli indici o le prescrizioni di zona, è consentito, per una sola volta, oltre che la ristrutturazione, un aumento fino al 10 % della superficie lorda di pavimento, al fine di installare servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative

2)–**attrezzature al servizio dell'agricoltura,** con gli indici prescritti per la zona "E 4".

Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle zone residenziali, tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni tenendo conto anche della situazione dei luoghi.

La distanza minima delle nuove stalle dalle altre zone omogenee escluse le "E" e le "D" è di metri 50. 200

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

Per gli edifici con destinazione non ammessa sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art.5.

Prescrizioni per gli edifici contrassegnati con un cerchio sulle tavole di P.R.G.

Valgono le stesse prescrizioni previste per le zone "E 1".

Prescrizioni particolari

Valgono le stesse prescrizioni della zona "E 2".

ART. 42 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI PER LE ZONE "E"

Le domande di intervento edilizio su immobili ricadenti nelle zone "E", con esclusione di quelle relative a manutenzioni ordinarie, dovranno essere documentate con:

1)– Estratto di mappa del N.C.T.R. aggiornato, con la delimitazione di tutti gli appezzamenti dell'azienda agricola con la distinzione tra quelli di proprietà e quelli in affitto.

2)–Tabella riassuntiva delle superfici fondiarie catastali come individuate al punto 1)–

3)–Relazione tecnica riguardante:
–l'organizzazione ed i programmi dell'azienda agricola
–la consistenza degli immobili per l'attività produttiva, per la residenza e per eventuali altri usi
–il numero degli addetti a tempo pieno e a tempo parziale
–il numero di capi di bestiame distinti per specie
–i mezzi motorizzati per l'attività agricola
–per le zone "E 1", "E 2" ed "E 3", gli aspetti e gli elementi ambientali di rilievo come strade ciglionate, strade con filari di alberi o ceppaie o con muretti caratteristici in pietrame, corsi d'acqua, stagni, sorgive, presenza di particolari essenze arboree, ecc.

4)–planivolumetria in scala 1:200 dell'immobile interessato dall'intervento e delle aree immediatamente circostanti nel raggio di 100 metri, con l'indicazione delle essenze arboree esistenti e quelle proposte secondo un programma di recupero e rivalutazione ambientale.

5)–Progetto completo di piante, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:100.
Nel caso di interventi sull'esistente dovranno essere indicati in giallo e rosso rispettivamente le demolizioni e le nuove opere.

6)–per le nuove costruzioni, la certificazione prevista all'art. 3 della Legge regionale 7 giugno 1980, n°93.

7)–Adeguata documentazione fotografica.

Al rilascio della concessione dovrà essere depositato presso il Comune, il vincolo della superficie agraria utilizzata per l'edificabilità, regolarmente trascritto presso i registri immobiliari, così come prescritto dall'art.2 della Legge regionale del 7 giugno 1980, n° 93.

TITOLO IV•

REGIME DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. 43 – **DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI.**

A) **Gruppo residenziale :**
–residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari;
–studi professionali fino a 150 mq. di s.l.p. in edifici con almeno il 75% di s.l.p. a residenza;
–artigianato di servizio non nocivo e non molesto con s.l.p. fino a 100 mq. comprese le destinazioni accessorie;

Per tali destinazioni deve essere prevista una superficie per parcheggi privati o pertinenziali pari a **1 mq. ogni 10 mc.**.

Nel caso di interventi assoggettati a piano urbanistico esecutivo, oltre ai parcheggi pertinenziali dovranno essere reperite le aree per standards urbanistici nella misura di almeno **26.5 mq per ogni 100 mc.** , di cui 23,5 mq. potranno, a giudizio dell'Amministrazione comunale, essere monetizzati secondo le indicazioni dell'articolo 12 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n° 60.

B) **gruppo produttivo:**
–Industrie ed artigianato di produzione con relative diverse destinazioni accessorie (uffici, magazzini, residenze di servizio, prima vendita);
–Attrezzature legate all'autotrasporto;
–Depositi di imprese di costruzione e di installazione di impianti;
–Autodemolizioni, raccolta, deposito e trattamento rifiuti e rottamazione;
–Commercio all'ingrosso.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi e verde pari al **30% della s.l.p.** e mai inferiore al 20 % della superficie del lotto di cui il 50 % deve essere segnalato ed accessibile al pubblico.
In caso di piano urbanistico esecutivo, gli "standards urbanistici" devono essere quantificati nella misura di almeno il 20% della superficie del lotto.

C) **gruppo terziario:**
–commercio al dettaglio con l'esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie;
–pubblici esercizi;
–attività direzionali e uffici aperti al pubblico;
–servizi alla produzione;
–attrezzature ricettive e turistiche .
Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari almeno a **mq 100 per ogni 100 mq di s.l.p.** ; di tali pertinenze almeno il **70 %** deve essere segnalato e facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Nel caso di piani urbanistici esecutivi, gli standards urbanistici devono essere quantificati nella misura di almeno **100 mq./ 100 mq.**di s.l.p...

D) **gruppo centri commerciali ed attrezzature collettive:**

-Supermercati al dettaglio.;
-Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, biliardo, ecc.).

Per le destinazioni d'uso indicate, gli spazi destinati a parcheggi di pertinenza devono essere pari ad almeno **150 mq. per ogni 100 mq.** di s.l.p. ; di tali pertinenze almeno il 90 % dovrà essere segnalato e facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Gli standards, nel caso di piano urbanistico esecutivo, devono essere quantificati almeno nella misura di **100 mq./ 100 mq**. di s.l.p..

Le quantità pertinenziali sopra citate devono essere previste, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, nei seguenti casi:
a) -in tutte le zone omogenee esclusa la zona "A1", nelle operazioni di ristrutturazione con variazione della destinazione attuale, con destinazioni comportanti maggiore fabbisogno di parcheggi pertinenziali;
b) – nelle operazioni di ampliamento, per la parte ampliata, con esclusione delle nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti;
c) – nelle operazioni di nuova edificazione.

totalmente

Gli "standards urbanistici" devono essere previsti nei piani urbanistici esecutivi, salvo la facoltà di monetizzare qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione comunale.

TITOLO V

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 44– ZONA "F" – SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

E' destinata ai servizi pubblici quali: attrezzature civili – socio –culturali – sanitarie di interesse locale; edifici per il culto e servizi parrocchiali; scuole materne e scuole dell'obbligo; giardini pubblici e verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; attrezzature sportive non spettacolari; parcheggi relativi ai servizi suddetti.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree della zona F, da parte del Comune, ad eccezione delle aree per edifici per il culto e servizi parrocchiali.

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti sono vincolate a tale destinazione e non sono soggette ad esproprio .

All'interno dei perimetri di lottizzazioni Piani Urbanistici Esecutivi, dovranno essere reperite le zone " F" relative, dimensionate secondo le percentuali richieste dalla L.R. n° 51/75 e successive modifiche

Per tali aree, la convenzione urbanistica dovrà prevedere la cessione gratuita in proprietà al Comune o l'asservimento all'uso pubblico perpetuo oltre l'onere di quota parte delle opere (urbanizzazioni secondarie)a carico del lottizzante.

La localizzazione delle aree "F" nella planimetria di P.R.G., ha valore prescrittivo ed in sede attuativa potranno ammettersi solamente modeste rettifiche alla conformazione delle aree stesse.

L'eventuale destinazione specifica delle aree "F" sulla tavola di P.R.G. è da intendersi programmatoria e non vincolante per l'Amministrazione Comunale che nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite, potrà precisarne l'uso con deliberazione del C.C..

ART. 45 SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE NEL CENTRO STORICO

Nell'ambito della zona "A 1 "oltre alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico già esistenti che si intendono confermate, potranno essere reperite nell'ambito dei Piani di Recupero ulteriori aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche in funzione delle esigenze connesse o conseguenti ai singoli episodi e nell'interesse generale.

In alternativa alla cessione delle aree per standards urbanistici, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga vantaggioso per la collettività, si potrà procedere alla monetizzazione secondo i principi dell'art. 12 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n° 60.–

ART. 46 –SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE ALL'ESTERNO DEL CENTRO STORICO

La zona "F" è' destinata ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intera comunità.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi, sia che si tratti di area libera, sia che la destinazione già in atto non corrisponda alle destinazioni di Piano.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti d'interesse pubblico potrà essere altresì consentita – in casi particolari – ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con le previsioni cartografiche del P.R.G. e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso e organico.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

46.1 – ZONA" F 1 " – ATTREZZATURE RELIGIOSE, SOCIO–SANITARIE, SOCIOCULTURALI, UFFICI PUBBLICI.

Le zone "F1" comprendono:

–edifici per il culto e centri parrocchiali;
–attrezzature sanitarie
–centri socio–culturali.
–gerontocomi
–uffici di enti pubblici
–centri socio–culturali,

Sono consentiti, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione nonchè l'ampliamento e la nuova costruzione nell'ambito dei seguenti indici :

–**indice di densità fondiaria**: massimo 3mc/mq

–**rapporto di copertura massimo**: 30 % della superficie del lotto;

–**distanza minima dai confini e dalle strade** : pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

Tali attrezzature, saranno sistemate, ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici dell'edificio, preferibilmente in edifici esistenti di interesse ambientali e storico. I centri socio – culturali, e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport .Saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali.

Per le attrezzature esistenti con destinazione conforme alle prescrizioni di P.R.G. è consentito l'ampliamento fino al 30 % del volume, oltre gli indici di zona e senza l'obbligo di predisporre nuovi parcheggi pertinenziali. e nel rispetto dell'art.3 della L.1357 del 21.12.1955

46.2 – ZONE " F 2 " –SCUOLE MATERNE, SCUOLE ELEMENTARI, SCUOLE MEDIE DELL'OBBLIGO.

Sono consentiti, oltre all'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione, anche l'ampliamento e le nuove costruzioni, nell'ambito dei seguenti indici :

–indice di densità fondiaria: massimo per nuove scuole 2 ,5 mc /mq

–rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto;

–distanza minima dai confini e dalle strade :pari all'altezza massima dell'edificio e comunque mai inferiore a mt.5,00, salvo le prescrizioni del D M 1/4/68.

Sarà destinata a **parcheggio alberato** una superficie non inferiore al 30 % della s.l.p..

La restante area libera sarà accorpata ed attrezzata per il 50% per il gioco e lo sport e per il 50% sistemata a **giardino**.

Per le attrezzature esistenti con destinazione conforme alle previsioni di P.R.G. è consentito l'ampliamento fino al 30% oltre gli indici di zona e senza l'obbligo di predisporre nuovi parcheggi pertinenziali e nel rispetto dell'art.3 della L.1357 del 21.12.1955

Per gli insediamenti con destinazione non conforme alle previsioni del P.R.G., sono consentiti, nell'ambito delle destinazioni esistenti, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro, le sistemazioni a terra purché non a detrimento di spazi di parcheggio pertinenziale e del verde esistente .

E' consentita l'intercambiabilità della destinazione d'uso nell'ambito delle attrezzature scolastiche.

ART. 46.4 – ZONA "F4" – PARCHEGGI

All'interno delle zone "F 1" e "F 3", ma in posizione perimetrale, dovranno essere previsti parcheggi nella misura del 10 % dell'area o comunque no inferiore a 5 mq per ogni spettatore previsto.

I parcheggi andranno realizzati a raso e piantumati con essenze d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq..

ART: 47 – ZONA "S.T." – SERVIZI TECNOLOGICI

E' destinata all'installazione di impianti tecnologici al servizio della comunità:
a)depuratori per fognature
b)centrali e cabine elettriche, idriche, telefoniche
c)depositi per attrezzature della nettezza urbana
d)impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua
e)attrezzature al servizio del trasporto e della strada (stazioni di servizio con distribuzione carburanti, officina meccanica per veicoli a motore, autolavaggio, ecc.), con gli indici e le prescrizioni di cui al successivo art. 49.2.

Distanze degli edifici dai confini: D=H e mai inferiore a mt. 10.00 per le attrezzature di cui alla lettera a); D=H/2 e mai inferiore a mt. 5.00 per quella di cui alle lettere b), c), d), e), f).

Arretramento dalle strade: da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D.M.1.4.1968 per le attrezzature di cui alla lettera a), b), c) e d).

Parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti: adeguati all'esigenza dell'impianto.

Recintazioni: nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentite recintazioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali.

ART. 48 – ZONE DI RISPETTO E CONI DI VISUALE PANORAMICA

Nelle zone di rispetto cimiteriali e nelle fasce di rispetto stradali, indicate graficamente nelle planimetrie di P.R.G., non è consentita alcuna nuova edificazione sia fuori terra sia sotto terra; per gli edifici esistenti potranno essere consentite opere di manutenzione.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto della nuova circonvallazione, con destinazione ammessa dalle norme, potrà essere consentito ai soli imprenditori agricoli e nel rispetto degli indici e prescrizioni di zona, l'ampliamento sui lati del fabbricato esistente non prospicienti la strada, nel rispetto degli allineamenti esistenti e dei limiti minimi prescritti dal codice della Strada.

Nelle fasce di rispetto stradali potrà essere consentita, a titolo precario, come previsto al successivo art.49, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

I "coni di visuale" indicati con tratteggio sulle tavole di P.R.G. alla scala 1:5000 e 1:2000, hanno la funzione di preservare la visuale su interessanti e caratteristici scorci panoramici.

Nell'ambito di tali coni, fino al limite del tratteggio, non è consentita alcuna edificazione fuori terra .

PARTE III° - DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE

TITOLO I° - Disposizioni speciali

ART. 49 –NORME SPECIALI PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

ART. 49.1–DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

I nuovi distributori di carburante, sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, ne da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica urbana.

Non sono ammessi nuovi distributori su suolo pubblico (compresi i marciapiede ed i percorsi pedonali), ne in zone classificate "A", "B", "C" o " F " (salva esplicita previsione col piano particolareggiato) e nelle strade residenziali del quartiere.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi distributori anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade purché al di fuori dei "coni di visuale" tracciati sulle tavole di P.R.G.

I distributori di carburante e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, impianti di lavaggio auto, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi, ed altre attività), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti :

–**rapporto di copertura**: massimo 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline.

–**altezza massima**: mt 5,00

–**indice di densità fondiaria**: 0,10 mc/mq (escluse le pensiline)

–**distanza dai confini**: minima mt 5,00

–**arretramento dalle strade**: minimo mt 10,00.

La realizzazione dei volumi annessi all'impianto secondo gli indici suddetti comporta la saturazione dell'area di pertinenza che non può pertanto essere utilizzata ulteriormente in quanto " esausta ".

L'eventuale edificabilità residua del lotto su cui insiste l'impianto dovrà essere riferita solamente alla superficie risultante dalla differenza tra la superficie totale del lotto e la superficie impegnata dal distributore secondo l'applicazione degli indici sopra citati.

Al lotto edificabile residuo, così individuato, si applicheranno gli indici e le prescrizioni della zona di P.R.G.. Le destinazioni e funzioni promiscue dovranno essere tra loro compatibili senza pregiudizio per alcuna.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonchè distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico .

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato.

ART. 49.2–STAZIONI DI SERVIZIO

La realizzazione delle "**attrezzature al servizio del trasporto e della strada**" di cui al punto e) del precedente art. 47, dovrà avvenire secondo le disposizioni seguenti:

–rapporto di copertura: 0,05 mq/mq (escluse le pensiline)

–altezza massima: 5,00 mt.

–indice di densità fondiaria: 0,25 mc/mq

–distanza dalle strade: minima mt. 25 dall'asse stradale

–distanza dai confini: minima mt. 5,00

Ferme restando tutte le norme del Ministero degli interni sulla sicurezza degli impianti di distributori di carburanti e stazioni di servizio , è consentito oltre alle pensiline, locali per la riparazione degli autoveicoli, elettrauto, gommista e relativi magazzini per pezzi di ricambio, per la vendita di prodotti ed accessori ritenuti di prima assistenza all'automobilista, autolavaggio.

Non sono ammesse abitazioni, attività commerciali di prodotti non strettamente correlati al settore automobilistico.

Le acque reflue dovranno rispettare le norme e prescrizioni vigenti in materia di scarichi.

ART. 50 – **NORME PER GLI EDIFICI ALBERGHIERI**

I nuovi edifici alberghieri sono ammessi, nell'osservanza degli indici edilizi delle diverse zone e con la previsione di parcheggi nella misura pari alla S.L.P., salvo l'osservanza delle eventuali maggiori previsioni di legge.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, destinati ad alberghi, case albergo, residence e simili, è confermata la destinazione, in atto di attrezzature ricettive. Eventuali modifiche della destinazione d'uso dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Indipendentemente dalle prescrizioni particolari, relative alle zone nelle quali detti edifici sono compresi, sono consentiti interventi di recupero edilizio e di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.

ART. 51 – NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone A, B, C, E ed F , sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina ogni due utenti e comunque non inferiore al 150 % della S.L.P.

ART. 52 – CABINE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti, contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte le zone di P.R.G. e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Dovranno essere preferibilmente interrate o comunque adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche.

Nel caso di Piano Urbanistico Esecutivo, la posizione e l'ingombro dovranno essere individuati nelle apposite tavole di progetto.

ART. 53– MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NELLE ZONE "B" E "C".

I parcheggi nelle zone "B" e "C" dovranno essere ubicati in locali posti al piano terra od ai piani interrati. In questo ultimo caso dovranno essere preferibilmente ubicati nell'ambito della proiezione della superficie coperta fuori terra e obbligatoriamente , qualora la realizzazione all'esterno della superficie coperta comporti la non osservanza della percentuale a verde profondo prescritta dall'art. 4.1.

ART. 54– NORME SPECIALI PER IL DEPOSITO, TRATTAMENTO DI CARCASSE DI VEICOLI A MOTORE E DI ROTTAMAZIONE IN GENERE, LO STOCCAGGIO TEMPORANEO DI RIFIUTI INDUSTRIALI

Il deposito e trattamento di carcasse di veicoli a motore e lo stoccaggio temporaneo di rifiuti industriali, è ammesso esclusivamente nelle zone "D1" (purché esterne al perimetro del centro edificato) e nelle zone "D2".

Tali attività sono espressamente vietate in tutte le altre zone di P.R.G..

Fermo restando le prescrizioni e gli indici delle rispettive zone "D1" e "D2", l'attività dovrà essere subordinata alle seguenti condizioni:

–autorizzazione ad esercitare l'attività rilasciata con deliberazione della Giunta Regionale.

–osservanza delle prescrizioni di cui al D.P.R. 10–9–82 n° 915 ed alla L.Regionale 7–6–1980 n° 94 e successive modifiche ed integrazioni.

–messa in opera di particolari accorgimenti tecnici atti ad evitare qualsiasi forma di emissione nociva e molesta e ad attutire gli effetti di impatto ambientale negativo.

In particolare, il deposito dei materiali dovrà avvenire su una platea impermeabile, con pendenze centripete in modo da convogliare qualsiasi tipo di liquame nella fognatura comunale senza interessare la fascia di terreno vegetale che dovrà essere predisposta intorno al perimetro del lotto.

Tale fascia , della profondità di circa 3 metri, dovrà essere attrezzata con adeguate siepi sempreverdi ed alberi di alto fusto in modo da creare una barriera di verde.

L'accatastamento dei materiali e delle carcasse dei veicoli, all'esterno degli eventuali edifici, dovrà avvenire in modo da essere contenuto entro un'altezza massima di mt.6 e rispettare le distanze dai confini previste dalla zona di P.R.G.

ART. 55 – FACOLTÀ DI DEROGA

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni.

TITOLO II°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI ANTERIORMENTE AL P.R.G.

ART. 56 – P.E.E.P.

Entro i perimetri dei P.E.E.P. approvati dalla G.R. Lombarda 30/5/1978 n°16362, sono confermati gli indici e le prescrizioni previsti nella convenzione.

ART. 57 – P.I.P.

Entro il perimetro del P.I.P. approvato dal C.C in data 15/10/1979 n°484 l'edificazione è consentita con le modalità ed i termini previsti nella relativa convenzione.

Dopo la scadenza del termine stabilito dalla convenzione per la ultimazione dei lavori, per tutta la durata del P.R.G., sono confermati gli indici e le prescrizioni relative all'edificabilità del P.I.P..

ART. 58 – LOTTIZZAZIONE " SANTORUM "

Entro il perimetro della lottizzazione "Santorum" approvata dalla G.R. Lombarda 1/7/1980 n°729, l'edificazione è consentita con le modalità ed i termini previsti nella relativa convenzione.

Dopo la scadenza del termine stabilito dalla convenzione per la ultimazione dei lavori, per tutta la durata del P.R.G., sono confermati gli indici e le prescrizioni relative all'edificabilità così come definiti nella convenzione.

Tali indici e prescrizioni sono fatti salvi anche per eventuali lotti liberi non convenzionati.

ART. 59 –LOTTIZZAZIONE "COLLE VERDE "

Entro il perimetro della lottizzazione "Colle Verde " approvata dal C.C. in data 27–8–1984, l'edificazione è consentita secondo quanto previsto nella relativa convenzione sino alla scadenza ivi indicata. per complessivi mc 69.369.

Saranno possibili varianti planivolumetriche e di destinazione d'uso degli edifici e varianti alla viabilità, compatibilmente con le previsioni del P.R.G., ed a condizione che venga reperita e ceduta la maggior quantità di aree per standards urbanistici derivanti dalla variazione di destinazione d'uso comportante un eventuale maggior peso urbanistico.

In particolare, oltre alla destinazione residenziale, si prevede l'insediamento di attività commerciali, direzionali, ricreative e pubblici esercizi per una s.l.p. massima complessiva di mq.3.000.

Tali varianti saranno assoggettate alle procedure stabilite dagli artt.1 e 2 della Legge Regionale 12 marzo 1984, n°14.

ART. 60 – LOTTIZZAZIONE " MONTE ULIVI "

Entro il perimetro della lottizzazione "Monte Ulivi "approvata dalla G.R. Lombarda 25/1/1983 n°1626, l'edificazione è consentita con le modalità ed i termini previsti nella relativa convenzione.

Dopo la scadenza del termine stabilito dalla convenzione per la ultimazione dei lavori, per tutta la durata del P.R.G., sono confermati gli indici e le prescrizioni relative all'edificabilità. così come definiti nella convenzione.