

**COMUNE DI CERETE**  
(Provincia di Bergamo)

**variante**  
**del**  
**Piano Regolatore Generale**

(l. 1150/1942 e l.r 51/1975 e loro modifiche ed integrazioni)

adottato: Consiglio Comunale del 01 agosto 2003, delibera n.  
controdeduzioni alle osservazioni: Consiglio Comunale del 12 dicembre 2003, delibera n.  
approvato: Giunta della Regione Lombardia del \_\_\_\_\_, delibera n.

**13**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

Il Segretario

Il Sindaco

Il Tecnico incaricato

Il Responsabile del procedimento

Dicembre 2003

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
Arch. EDOARDO GERBELLI - Ing. EMILIA RIVA  
24033 - CALUSCO D'ADDA (BG) - via G. Marconi, 330  
tel. (035)792438 - fax: (035) 4380612 - e-mail: info@studiogerbelliriva.it

## SOMMARIO

COMUNE DI CERETE .....	1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	1
<b>SOMMARIO .....</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO PRIMO.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<i>Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 2 – Definizione degli acronimi usati nelle Norme Tecniche di Attuazione .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 3 - Applicazione del P.R.G .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 5 - Deroghe.....</i>	<i>6</i>
<b>CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>7</b>
<i>Art. 6 - Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 - Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 - Piani di Lottizzazione(PL) .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 9 - Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PR) .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 10 - Convenzioni Urbanistiche .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 11 - Opere di urbanizzazione primaria .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 12 - Opere di urbanizzazione secondaria.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 13 - Standard urbanistici.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 14 – Permesso di costruire .....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 15 – Dichiarazione di inizio attività .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 16 - Piano dei Servizi .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 17 – Contenuti del Piano dei Servizi .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 18 – Elaborati del Piano dei Servizi .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 19 – Convenzione con Enti e/o privati per la realizzazione e/o gestione dei servizi. ....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 20 - Aree di pertinenza .....</i>	<i>13</i>
<b>CAPITOLO III: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI.....</b>	<b>15</b>
<i>Art. 21 - Obbligatorietà .....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 22 - Definizione delle categorie di attività costruttive .....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 23 - Definizione degli indici urbanistici .....</i>	<i>16</i>
St - Superficie territoriale.....	16
Sf - Superficie fondiaria .....	16
Sc - Superficie coperta .....	17
Slp - Superficie lorda di pavimento .....	17
Rc - Rapporto massimo di copertura .....	17
It - Indice di fabbricabilità territoriale .....	18
If - Indice di fabbricabilità fondiaria.....	18
Uf – Indice di Utilizzazione fondiaria .....	18
H max - Altezza massima della costruzione .....	18
P max - Pendenza massima.....	18
V - Volume costruibile .....	18
De - Distacco tra costruzioni.....	19
Dc - Distacco dai confini .....	19
Ds - Distacco stradale .....	19
<b>CAPITOLO IV: PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI .....</b>	<b>20</b>
<i>Art. 24 - Tipologia edilizia .....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 25 - Aree di arretramento per le zone di espansione e di ristrutturazione .....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 26 - Distanza dai corsi d'acqua.....</i>	<i>20</i>

<i>Art. 27 - Distanza dalle strade</i> .....	20
27.1) Distanza delle costruzioni.....	21
27.2) Allineamenti stradali.....	21
27.3) Intersezioni stradali: .....	22
<i>Art. 28 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture</i> .....	22
<i>Art. 29 - Percorsi pedonali</i> .....	22
<i>Art. 30 - Fasce di rispetto</i> .....	23
<i>Art. 31 - Edifici da demolire</i> .....	23
<i>Art. 32 - Costruzioni accessorie</i> .....	23
<i>Art. 33 - Destinazioni d'uso</i> .....	23
<i>Art. 33 bis - Superficie scoperta e drenante</i> .....	24
<i>Art. 34 - Insediamenti in contrasto con le destinazioni di zona</i> .....	24
<i>Art. 35 - Sottotetti</i> .....	25
<i>Art. 36 - Autorimesse e spazi di parcheggio (l. 122/89)</i> .....	25
<b>TITOLO SECONDO: DISCIPLINA DI ZONA</b> .....	<b>26</b>
<b>CAPITOLO V: DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</b> .....	<b>26</b>
<i>Art. 37 - Zone omogenee a destinazione residenziale</i> .....	26
<i>Art. 38 - Nuclei antichi di interesse storico - artistico - ambientale</i> .....	26
<i>Art. 39 - Gradi di intervento edilizio nelle zone Omogenee "A"</i> .....	27
<i>Art. 40 - Zona omogenea A del Centro Storico e Nuclei Antica Formazione</i> .....	27
<i>Art. 41 - Zone omogenee B</i> .....	29
Zona omogenea B1 residenziale di ristrutturazione e/o sostituzione .....	29
Zona omogenea B2 residenziale di contenimento allo stato di fatto .....	29
Zona omogenea B3 residenziale di contenimento allo stato di fatto .....	30
Zona omogenea B4 residenziale con immobili che ricadono in giardini privati .....	31
Zona omogenea B5 residenziale di completamento e/o di P.A. scaduti .....	31
<i>Art. 42 - Zone omogenee C</i> .....	32
Zona omogenea C1 residenziale di espansione e/o nuovo impianto a volumetria definita .....	32
Zona omogenea C2 residenziale di espansione e/o nuovo impianto.....	32
<b>CAPITOLO VI: DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARIE</b> .....	<b>34</b>
<i>Art. 43 - Destinazione e norme generali</i> .....	34
<i>Art. 44 - Zona omogenea D</i> .....	36
Zona omogenea D1 artigianale esistente di completamento e/o sostituzione .....	36
Zona omogenea D2 industriale esistente di completamento.....	36
Zona omogenea D3 produttiva di nuovo impianto .....	36
Zona omogenea D4 - Attrezzature ricettive all'aria aperta (campeggio).....	37
<i>Art. 45 - Norme per l'insediamento di attività commerciali aventi reale rilevanza urbanistica</i> .....	38
<b>CAPITOLO VII: TERRITORIO DESTINATO AD USI AGRICOLI</b> .....	<b>39</b>
<i>Art. 46 - Zona omogenea "E" - ad uso agricolo e silvopastorale</i> .....	39
Soggetti aventi titolo per la concessione.....	40
<i>Art. 47 - Patrimonio edilizio esistente in zona agricola - montana di interesse agroturistico -         rispetto ambientale</i> .....	41
<b>TITOLO TERZO: TUTELA – ZONE SPECIALI – NORME PROVVISORIE</b> .....	<b>42</b>
<b>CAPITOLO VIII: TUTELA AMBIENTALE</b> .....	<b>42</b>
<i>Art. 48 - Zone a riserva ambientale e naturale</i> .....	42
<i>Art. 49 - Zona montana di interesse agro-turistico</i> .....	42
<i>Art. 50 - Zona di rispetto ambientale</i> .....	42
<i>Art. 51 - Zona estrattiva</i> .....	42
<b>CAPITOLO IX: AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE</b> .....	<b>44</b>
<i>Art. 52 - Aree per l'istruzione</i> .....	44
<i>Art. 53 - Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse comune</i> .....	44
<i>Art. 54 - Aree attrezzate per il gioco e lo sport</i> .....	44

<i>Art. 55 - Spazi attrezzati per il parcheggio .....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 56 - Fasce a protezione del nastro stradale - infrastrutture della viabilità .....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 57 - Fasce di rispetto fluviale .....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 58 - Zone a vincolo idrogeologico .....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 59 - Aree destinate a strade ed infrastrutture per la viabilità .....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 60 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica .....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 61 - Impianti elettrici in Piani di Lottizzazione .....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 62 - Elettrodotti ad alta tensione 132 - 220 - 380 kV .....</i>	<i>47</i>
<b>CAPITOLO X: NORME GEOLOGICHE .....</b>	<b>48</b>
<i>Art. 63 - Disposizioni di natura geologica in zone non soggette a Vincolo Idrogeologico .....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 64 - Disposizioni di natura geologica nelle zone soggette a Vincolo Idrogeologico o sottoposte al grado IV della CARTA DI FATTIBILITA' dello studio Geologico .....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 65 - Sorgenti e pozzi di acqua potabile .....</i>	<i>48</i>
<b>CAPITOLO XI: NORME PAESISTICHE - AMBIENTALI .....</b>	<b>50</b>
<i>Art. 66 - Prescrizioni generali in materia di tutela paesistica del territorio comunale .....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 67 - Valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi .....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 68 - Determinazione del grado di incidenza paesistica di un progetto .....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 69 - Determinazione della criticità paesistica degli interventi .....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 70 - Verifica paesistica dell'impatto di un progetto .....</i>	<i>52</i>
<b>CAPITOLO XII: NORME FINALI .....</b>	<b>54</b>
<i>Art. 71 - Aree libere .....</i>	<i>54</i>
<i>Art. 72 - Misure di salvaguardia .....</i>	<i>54</i>

## TITOLO PRIMO CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è lo strumento di pianificazione e previsione urbanistica finalizzato all'ordinato assetto complessivo del territorio comunale. Il P.R.G. determina il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune disciplinando l'uso del suolo e le diverse iniziative edilizie.

In particolare il P.R.G. determina:

- la destinazione d'uso del suolo edificato, edificabile e non edificabile per tutto il territorio del Comune;
- la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
- la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative ed altre funzioni specifiche;
- la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello urbano, di settore ed, eventualmente, sovracomunale ricadenti sul territorio comunale;
- il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infra-strutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
- i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
- gli elementi per la programmazione degli interventi edilizi ed urbanistici;
- le specifiche prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
- le norme generali e particolari per l'attuazione del Piano stesso

### Art. 2 – Definizione degli acronimi usati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Le presenti norme fanno uso di acronimi per permettere una più agevole consultazione e comprensione. Gli acronimi usati hanno il seguente significato:

AC	-	Amministrazione Comunale
AUT	-	Autorizzazione
BUR	-	Bollettino Ufficiale della Regione
CA	-	Centro Abitato
CC	-	Consiglio Comunale
cdu	-	certificato di destinazione urbanistica
CE	-	Commissione Edilizia
CONC	-	Concessione ad edificare ora Permesso di costruire
CR	-	Consiglio Regionale
DGR	-	Delibera di Giunta Regionale
DI	-	Decreto Interministeriale
DM	-	Decreto Ministeriale
DP	-	Decreto Presidenziale
DPGR	-	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
EEP	-	Edilizia Economica Popolare
FAL	-	Foglio Annunzi Legali
GC	-	Giunta Comunale
GR	-	Giunta Regionale

GU	-	Gazzetta Ufficiale
LLPP	-	Lavori Pubblici
LE	-	Licenza Edilizia
LN	-	Legge Nazionale
LR	-	Legge Regionale
LU	-	Legge Urbanistica (N nazionale, R regionale)
NTA	-	Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale
OC	-	Organismo Comprensoriale
OOPP	-	Opere Pubbliche
PA	-	Piano Attuativo
PCM	-	Piano di Comunità Montana
PER	-	Piano Esecutivo Regionale
PI	-	Pubblica Istruzione
PIP	-	Piano di Insediamenti Produttivi
PL	-	Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata
PLU	-	Piano di Lottizzazione di Ufficio d'iniziativa comunale
PPE	-	Piano Particolareggiato Esecutivo
ppa	-	Programma pluriennale di attuazione
PR	-	Piano di Recupero
PRG	-	Piano Regolatore Generale
PRGI	-	Piano Regolatore Generale Intercomunale
PRV	-	Piano della Rete di Vendita
PS	-	Piano dei Servizi
PTPR	-	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTPP	-	Piano Territoriale Paesistico Provinciale
PZ	-	Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare
PZI	-	Piano di Zona Intercomunale o Consortile
PII	-	Programma Integrato di Intervento
RE	-	Regolamento Edilizio
SM	-	Soprintendenza ai Monumenti
TAR	-	Tribunale Amministrativo Regionale
TU	-	Testo Unico
UTE	-	Ufficio Tecnico Erariale
ZR	-	Zone di Recupero

### **Art. 3 - Applicazione del P.R.G**

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del P.R.G. e dei suoi Piani Attuativi e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto con le presenti N.T.A..

### **Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G**

Le presenti N.T.A. integrano le previsioni urbanistiche contenute nella planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 24 della Legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 5 - Deroghe**

I poteri di deroga in ordine alle prescrizioni del P.R.G. possono essere esercitati soltanto nei casi e con le procedure indicate all'art. 3 della legge 21/12/1955, n. 1357, nonché dell'art. 14 della legge 6 giugno 2001, n. 380.

## CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO

### Art. 6 - Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale

L'intervento del Piano Regolatore Generale è previsto attraverso la definizione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, ciascuno esteso all'intero compatto perimetrato nella planimetria di zonizzazione del P.R.G. e vengono approvati secondo quanto previsto dall'art. 5 e seguenti della LR 23/06/1997, 23

I PA devono comprendere la totalità delle operazioni previste dal P.R.G. e/o necessarie, e sono così definiti:

- a) P.P.E.: Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui agli artt. 13 e segg. della Legge 17.08.1942 N. 1150.
- b) P.L.: Piano di Lottizzazione convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 N. 1150.
- c) P.R.: Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV della Legge 05.08.1978 N. 457.

La convenzione urbanistica, che costituisce elemento essenziale dei PA, fermi restando i contenuti indicati ai nn. 3 e 4 dell'art. 28 - V comma della Legge N. 1150 del 1942 e successive modifiche, deve contenere tutti gli elementi indicati dall'art. 12 della Legge Regionale N. 60 del 1977, e successive modifiche.

Detta convenzione deve, altresì, conformarsi alle indicazioni di cui al successivo art. 10, regolamentando le diverse posizioni giuridiche dei privati nei confronti della Pubblica Amministrazione.

Sono altresì previsti i seguenti interventi diretti:

- a) Permesso di costruire - di cui all'art. 10 e seguenti della legge 6 giugno 2001, n. 380
- b) Dichiarazione di inizio attività - di cui all'art. 22 e seguenti della legge 6 giugno 2001, 380.

### Art. 7 - Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE)

Consistono nella specificazione, in vista di un intervento operativo concreto, delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Possono essere estesi ad aree libere e/o edificate del territorio comunale per iniziativa, prioritariamente, della Pubblica Amministrazione.

L'approvazione dei P.P.E. comporta dichiarazione di pubblica utilità degli interventi pubblici previsti.

### Art. 8 - Piani di Lottizzazione(PL)

Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

### Art. 9 - Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PR)



Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal P.R.G. su preesistenti organismi edilizi, prevedendo la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e definendo le caratteristiche costruttive degli edifici; indicano inoltre le unità minime di intervento costituite da uno o più edifici, la cui ricostruzione o trasformazione è considerata in modo unitario, in attuazione delle diverse tipologie di intervento previste dal P.R.G.

#### **Art. 10 - Convenzioni Urbanistiche**

Ove l'intervento sul P.R.G. è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica.

Essa dovrà fissare il termine massimo di dieci anni per l'attuazione del Piano. Scaduto tale termine, o quello più breve eventualmente previsto, ove i soggetti attuatori abbiano realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a loro carico e non sia mutata la destinazione d'uso urbanistica delle aree, essi potranno sempre ottenere le concessioni edilizie per l'edificazione sui lotti eventualmente ancora ineditati. Nel caso in cui i soggetti attuatori non provvedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini fissati, il Comune potrà ordinare loro di provvedere in conformità al Piano approvato, preannunciando nel contempo l'azione surrogatoria d'ufficio in caso di ulteriore inadempimento.

La convenzione dovrà inoltre precisare da parte dei soggetti attuatori gli impegni:

- a) per la rifusione delle eventuali spese anticipate dal Comune;
- b) per far redigere ed approvare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attenendosi alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale;
- c) di cedere le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o gli eventuali oneri sostitutivi, oltre che l'assunzione, a carico degli stessi, degli oneri e/o esecuzione delle opere stesse;
- d) di assumere a proprio carico la completa manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano, nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione, acquisite dal Comune;
- e) dei termini, anche distinti per fasi proporzionali alla realizzazione dell'intervento, per il versamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e/o per l'eventuale realizzazione a scapito delle opere stesse;
- f) per le congrue garanzie fidejussorie da prestare a favore del Comune per l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte dalla convenzione;
- g) di non mutare la destinazione d'uso degli immobili senza aver preventivamente ottenuto adeguato titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- h) per eventuali obbligazioni di cui all'art. 7 - commi I e IV della L. N. 10/1977, ove non si provveda con separato atto.

La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.

#### **Art. 11 - Opere di urbanizzazione primaria**

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree, opere e servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto, ecc.);

- gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento;
- le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- attrezzature per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi;
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali, di cui al punto 1), e delle aree verdi;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e servizi telematici e le cabine di alimentazione e/o trasformazione;
- le alberature stradali e i relativi spazi.

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standard stabiliti dall'art.7 della Legge Regione Lombardia 15/01/01, n. 1.

Per le zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale:

le opere di urbanizzazione primaria sono:

- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare pesante, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata;
- gli spazi di sosta e parcheggio a servizio dei singoli lotti;
- le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride;
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e servizi telematici e le cabine di alimentazione e/o trasformazione;
- l'illuminazione pubblica delle strade di cui al punto 1);
- le aree attrezzate a verde alberato a servizio dei singoli lotti, esterne alla recinzione, le alberature stradali e i relativi spazi.

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standard stabiliti dall'art.7 della Legge Regione Lombardia 15/01/01, n. 1.

## **Art. 12 - Opere di urbanizzazione secondaria**

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti.

In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria:

- 1) gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo-nido, scuola materna, elementare, media inferiore;
- 2) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali, religiose, civili;
- 3) i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport la ricreazione e lo svago e relativa illuminazione pubblica;
- 4) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria o previsti dal P.R.G.;
- 5) la rete principale di viabilità urbana prevista dal P.R.G. e le relative aree, opere e attrezzature tecnologiche;
- 6) le reti principali dei servizi tecnologici: fognatura e acquedotto e il potenziamento dei medesimi.

Per le zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale:

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1) le strade di sostegno e di allacciamento alle zone e quelle indicate dalla tavola di progetto del P.R.G.;
- 2) collettori principali per le fognature ed impianti di depurazione e smaltimento per le acque di scarico;
- 3) attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- 4) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature sportive;
- 5) mensa ed attrezzature per attività collettive;
- 6) centri e servizi sociali, sanitari, culturali;
- 7) attrezzature pubbliche di servizio della zona.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree (ad eccezione di quelle previste come standard che devono essere cedute gratuitamente) e alla esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale.

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità di proprietà privata e sottoposte ad apposita convenzione di cui all'art. 22 delle presenti N.T.A..

### **Art. 13 - Standard urbanistici**

Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, il P.R.G. per mezzo del Piano dei Servizi garantisce le minime quantità di spazi pubblici e/o di uso pubblico per abitante teorico insediabile.

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

Alla formazione degli spazi per servizi e attrezzature pubbliche devono partecipare gli insediamenti che si realizzano attraverso interventi urbanistici preventivi in proporzione all'entità dell'insediamento.

L'area dovrà essere non inferiore a quanto prescritto dall'art. 22 della legge Regione Lombardia 15/4/1975, n. 51, così come modificato dall'art. 7 della l.r. 15/01/2001, n. 1.

Nei comparti assogettati all'obbligo di PA le indicazioni grafiche relative agli standard, ai tracciati viabilistici, ed alle superfici di accorpamento volumetrico, rivestono valore indicativo. Potranno infatti trovare una diversa collocazione in funzione del progetto definitivo del PA stesso senza però diminuire la quantità di standard prevista sulla tavola di azionamento del P.R.G.

La partecipazione alla formazione di detti spazi può essere diretta, mediante la cessione delle aree necessarie, in misura parziale o totale, quando l'entità e la specializzazione degli insediamenti comporti, in rapporto al numero teorico degli abitanti insediati o da insediare, il soddisfacimento parziale o totale degli obblighi minimi derivati dall'art. 7 della Legge Regione Lombardia 15/01/2001 n.1.

Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione degli spazi di cui al primo comma del presente articolo, la partecipazione avviene mediante contribuzione alla spesa che il Comune deve affrontare per acquisire le aree necessarie nelle località previste dal P.R.G. proporzionalmente alle quantità di spazi che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree. Il valore delle aree da monetizzare verrà fissato annulamente dal Consiglio Comunale e non potrà essere inferiore al valore di mercato stimato con perizia dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il P.R.G., per mezzo del Piano dei Servizi, fissa:

- a) per le zone di espansione a destinazione residenziale con obbligo di PL la dotazione minima di spazio pubblico da localizzare all'interno del perimetro delle aree soggette a intervento urbanistico preventivo. Esso viene ripartito fra aree per parcheggio e per verde attrezzato riservando a

- parcheggio pubblico o di uso pubblico in sede propria almeno mq. 3 per ogni abitante teorico insediato o da insediare (cioè mq. 3 per ogni centocinquanta metri cubi di volume da costruire);
- b) per le zone di insediamento produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale e direzionale da attuarsi a mezzo di piano attuativo la dotazione minima di area pubblica o di uso pubblico da destinare a parcheggio, ad attrezzature funzionali all'insediamento, a verde ed attrezzature sportive, a centri e servizi sociali, sanitari e culturali, a mense ed attrezzature varie.
- Qualora l'acquisizione di tale area non venga ritenuta opportuna in sede di esame del progetto delle opere oggetto di pianificazione attuativa in relazione alla sua estensione, conformazione o localizzazione, il concessionario, soddisfatto il contributo di cui all'art. 3 e 10 della Legge 28/1/1977 n. 10, corrisponderà all'atto del ritiro della concessione di lottizzazione una somma non inferiore al costo di acquisizione da parte del Comune di altra area di uguale estensione già localizzata per la specifica destinazione d'uso dal P.R.G. stesso, o servizi alla persona di pari valore economico.
- La monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree soggette a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare diminuzione nè in termini assoluti nè in termini unitari della dotazione dello standard previsto dal Piano dei Servizi.
- Le aree computabili ai fini dello standard di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali siano previsti l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servizio di pubblico uso o convenzione ai sensi dell'art. 11 e 22 delle N.T.A..
- Non è ammessa la monetizzazione degli standard destinati a parcheggio ed è conseguentemente inderogabile l'obbligo di provvedere alla loro realizzazione, ad esclusione degli interventi da eseguirsi su aree già parzialmente edificate o nell'ambito di zone assoggettate alla disciplina dei Piani di Recupero di cui alla Legge 457/1978.

#### **Art. 14 – Permesso di costruire**

Ogni intervento di trasformazione edilizia è subordinato al rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/1977 così come modificato dall'art 10 e seguenti della legge 6 giugno 2001, n. 380, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché sul costo di costruzione, ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977, nonché dall'art. 16 della legge 380/2001, stabilito in relazione alla specifica funzione urbanistica ed alla modalità esecutiva cui è ascrivibile l'intervento da realizzarsi.

Le tariffe per oneri di urbanizzazione sono determinate dal Comune ai sensi degli artt. 16 della Legge 380/2001 e 3 della Legge Regionale 60/1977.

La quota del contributo afferente il costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con Decreto del Ministero LL.PP. e dalla Regione Lombardia, come previsto dall'art. 16 della Legge 380/2001.

Per le nuove costruzioni il rilascio della concessione è inoltre subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, all'assunzione da parte del concessionario, dell'impegno di asservimento di un'area di pertinenza unitaria e senza soluzione di continuità, di superficie corrispondente alla misura richiesta dall'entità dell'intervento sulla base degli indici di edificabilità ammessi dal P.R.G., nonché all'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso prevista senza prima aver ottenuto un nuovo titolo abilitativo. A tal fine l'Ufficio Tecnico Comunale terrà una planimetria aggiornata recante le aree asservite agli interventi edificatori. L'atto di asservimento, trascritto a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dovrà in ogni caso esser prodotto prima del ritiro della concessione edilizia.

Ai fini dei computi planivolumetrici, è ammesso l'asservimento di aree di altrui proprietà, pur che siano contigue, ed a condizione che si proceda unitariamente all'attuazione degli interventi edilizi sulle aree stesse.

### **Art. 15 – Dichiarazione di inizio attività**

Sono soggetti alla denuncia di inizio attività gli interventi edilizi previsti dall'art. 22 della legge 380/2001.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

### **Art. 16 - Piano dei Servizi**

Al fine di provvedere ad una ordinata attuazione del Piano per tempi e fasi e consentire il necessario coordinamento temporale e tecnico degli interventi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per poter disporre di elementi atti alla stima preventiva dei relativi investimenti e ad un pertinente riparto tra i competenti Enti Pubblici e privati, oltreché per fornire un chiaro e preventivo indirizzo sul progressivo sviluppo delle reti infrastrutturali e sulle attrezzature ed impianti pubblici e per permettere, infine, una coerente verifica con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del Comune, l'amministrazione Comunale predispone il Piano dei Servizi del P.R.G. secondo le modalità, i contenuti e le finalità di cui all'art. 7, comma 3, della l.r. 15/01/01, n. 1.

### **Art. 17 – Contenuti del Piano dei Servizi**

Il piano dei servizi deve documentare lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e precisa le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del P.R.G., dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità.

### **Art. 18 – Elaborati del Piano dei Servizi**

Gli elaborati minimi a corredo del Piano dei Servizi sono:

- Inquadramento territoriale del comune con specifico riferimento al sistema servizi;
- Relazione descrittiva;
- Azzonamento di P.R.G. variato con individuazione degli ambiti di variante;
- Relazione illustrativa delle modalità di calcolo;
- N.T.A. modificate in adeguamento al Piano dei Servizi.

#### **Art. 19 – Convenzione con Enti e/o privati per la realizzazione e/o gestione dei servizi.**

L'Amministrazione comunale, con propria delibera del Consiglio Comunale, determina i criteri e le modalità di concessione, convenzionamento, accreditamento per garantire la continuità temporale, la qualità prestazionale e l'accessibilità economica.

Sono accreditati i seguenti servizi privati:

- strutture inerenti attività scolastiche e di studio (asili, scuole private, università, anche private);
- strutture inerenti attività di ricerca (centri scientifici, laboratori);
- strutture inerenti attività sportive (palestre, insediamenti sportivi privati, scuole CONI);
- giardini ed aree a verde di dimensioni apprezzabili ed attrezzati;
- strutture inerenti attività assistenziali (centri sociali no profit, case di cura, di riposo e strutture ricreative per anziani, ostelli e ricoveri);
- strutture inerenti attività terapeutiche e sanitarie (cliniche e case di cura private, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi);
- strutture inerenti attività culturali (musei, biblioteche, teatri, scuole d'arte, sale prove, cineteche, centri culturali);
- strutture inerenti attività sociali e ricreative (centri ricreativi, centri sociali giovanili, centri di inserimento e avviamento professionale; centri di inserimento sociale per extracomunitari);
- strutture inerenti attività fieristiche, espositive, congressuali;
- strutture inerenti attività di servizi e supporto alle imprese (incubators, centri di sviluppo progetti aziendali, business innovation centre);
- posti auto disponibili su spazi privati e pertinenze condominiali (eccedente la quota dei parcheggi privati obbligatoria legge 122/1989)

#### **Art. 20 - Aree di pertinenza**

Sono le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.R.G. che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale, zonale e fondiaria dell'intervento e delle costruzioni realizzate.

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

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

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

Per le aree di pertinenza sature e non sature verrà redatto apposito atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse, ma contigue, da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia

mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo.

Alle costruzioni esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità previsti dal P.R.G..

Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del P.R.G..

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di ogni atto di identificazione delle aree di pertinenza relative alla costruzione oggetto di concessione edilizia in appositi registri consultabili dal pubblico corredati da apposite planimetrie atte ad essere riportate sull'azonamento del P.R.G. per il suo aggiornamento.

### CAPITOLO III: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI

#### Art. 21 - Obbligatorietà

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata anche dagli indici e dalle definizioni riportati nei seguenti articoli 25 e 26.

#### Art. 22 - Definizione delle categorie di attività costruttive

a) Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su una area risultante da demolizione;

b) Per 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;

c) Per ampliamento si intende il complesso di lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume;

d) Per soprelevazione (o sopralzo) si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale;

e) Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

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

g) Per restauro e risanamento conservativo si intendono gli 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, 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 integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

consolidamento : devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rinforzi di muratura, contrafforti ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione;



ripristino : devono intendersi le operazioni di eliminazione di superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario;

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 alle 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, ecc.).

Si richiede pertanto che nel progetto sia specificato l'andamento delle condutture e la soluzione adottata per la posa dei servizi via cavo (telefonici, elettrici, ecc.);

h) Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Si qualificano opere di ristrutturazione edilizia quegli impianti che prevedono la conservazione di tutta la struttura esterna dell'edificio o comunque di una parte assolutamente prevalente delle murature perimetrali.

i) Per interventi di 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 un Piano Esecutivo;

l) Per restauro d'insieme, si intende il restauro applicato a scala di comparto, isolato o sub-isolato, in sede di attuazione di Piani Attuativi allo scopo di riqualificare con criterio di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri del tessuto storico. Per tutti gli interventi sull'esistente, relativi ad edifici anteriori al 1902, è in facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi e ricerche.

### **Art. 23 - Definizione degli indici urbanistici**

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

#### ***St - Superficie territoriale***

Per superficie territoriale, si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un'operazione d'intervento preventivo. Essa è comprensiva delle aree edificabili, cioè delle superfici fondiarie, delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria. Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti (purchè non di proprietà pubblica) o previste dal P.R.G. internamente all'area e delle relative fasce verdi di rispetto.

Essa viene espressa in ettari (ha).

#### ***Sf - Superficie fondiaria***

Per superficie fondiaria si intende la superficie netta dei lotti edificabili. Ossia le porzioni di area edificabile risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If). Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto edificabile al netto della parte eventualmente destinata e/o da destinarsi a strada.

Essa è l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq.).

### ***Sc - Superficie coperta***

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta:

a) gronde;

b) balconi per una profondità di ml. 1,50 (la parte eccedente dovrà essere computata) e non collegati tra loro o a terra;

c) pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni che abbiano una profondità inferiore od uguale a ml. 1,50, la parte eccedente viene considerata nel calcolo della superficie coperta.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzioni completamente interrato; le autorimesse private e le centrali termiche interrate purchè interamente coperte da uno strato di almeno cm. 30 di terra coltivata a prato e/o cespugliata adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni a quota non superiore a ml. 1,20 dal piano circostante; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie in zona rurale; i piani caricatori in zona produttiva.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

### ***Slp - Superficie lorda di pavimento***

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili con permanenza di persone.

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:

1- i sottotetti non abitabili ai sensi della l.r.15/07/1996, n. 15;

2- il piano terra, il piano seminterrato o interrato adibiti a:

- cantine e ripostigli con altezza non superiore a ml. 2,20;
- ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nella misura prevista dall'art. 4 della legge regionale n. 60/77;

3- i piani o porzioni di piani adibiti a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

4- spazi comuni e spazi per i servizi tecnici della costruzione.

Non sono inoltre computati nella superficie lorda di pavimento gli aggetti aperti, i porticati aperti su due lati o colleganti unità immobiliari diverse, le terrazze, i balconi; mentre le logge che hanno una profondità superiore a ml. 1,50 la parte che eccede tale profondità sarà conteggiata nel calcolo della Slp.

Gli spazi per i servizi tecnici sono: il vano ascensore e relativo vano motori; il vano scala; il vano contatori; il vano caldaia.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

### ***Rc - Rapporto massimo di copertura***

a) per le zone "A" - "B" - "C" - "D3" - "E" - "F"

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

b) per le zone "D1" - "D2"

Il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, tubazioni aree e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e delle

aree di parcheggio non inerenti le costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono escluse le centrali degli impianti termici, purchè siano isolate dagli stabilimenti e interrate almeno 1/3 del loro ingombro altimetrico, e le tettoie per il parcheggio che abbiano un'altezza massima di ml. 2,50 fino ad un rapporto di 1/8 della superficie lorda di pavimento;  
Esso viene espresso in percento (%).

***It - Indice di fabbricabilità territoriale***

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St) interessato dall'intervento.  
Detto indice si applica nel caso di piani attuativi.  
Esso viene espresso dal rapporto mc/ha..

***If - Indice di fabbricabilità fondiaria***

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) cioè dell'area netta del lotto interessata dall'intervento.  
Esso viene espresso dal rapporto mc/mq..

***Uf - Indice di Utilizzazione fondiaria***

Viene riferito alle destinazioni industriali, artigianali e commerciali in genere ed esprime la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).  
Esso viene espresso dal rapporto mq/mq.

***H max - Altezza massima della costruzione***

a) per le zone "A" - "B" - "C" - "D3" - "E" - "F"

Per altezza massima della costruzione, ai fini della verifica della distanza tra gli edifici e tra gli edifici e le strade, in superficie piana ed acclive si intende l'altezza misurata verticalmente sugli spigoli della costruzione in progetto compresa fra il piano di spiccato e il punto più elevato dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

b) per le zone "D1" - "D2"

Per altezza massima della costruzione, ai fini della verifica della distanza tra gli edifici e tra gli edifici e le strade, si intende l'altezza misurata verticalmente sugli spigoli della costruzione in progetto compresa tra il piano medio di campagna fino all'intradosso del solaio di copertura piana, oppure ad un mezzo della copertura se curvilinea o con falda inclinata.

Per piano di spiccato in superficie piana si intende la quota del marciapiede per le costruzioni in fregio alla strada o distanti da essa meno di m. 10, o il piano naturale di campagna (o sistemato se questo risulta più basso del piano naturale) per le costruzioni distanti dalla strada m. 10 ed oltre.

Per piano di spiccato in superficie acclive si intende la quota naturale di campagna.  
Essa viene espressa in metri (m.).

***P max - Pendenza massima***

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto.  
Essa viene espressa in percento (%).

***V - Volume costruibile***

Il volume costruibile si ottiene:

- a) dal prodotto fra la superficie territoriale (St) e l'indice di fabbricabilità territoriale (It), se l'area interessata è la superficie territoriale, esso viene espresso in metri cubi (mc.) e viene chiamato "volumetria territoriale", e rappresenta il volume globale delle costruzioni che possono essere insediate sulla superficie territoriale.
- b) dal prodotto fra la superficie fondiaria (Sf) e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If), se l'area interessata è la superficie fondiaria; esso viene espresso in metri cubi (mc.) e viene chiamato "volumetria fondiaria" e rappresenta il volume globale della costruzione e delle costruzioni che possono essere insediate sul lotto edificabile.

Per volume della costruzione si intende:

la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento (Slp) di ogni piano per le relative altezze lorde. Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo che nel caso dell'ultimo piano abitabile. In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento inferiore ed il punto medio del piano di intradosso del solaio di copertura. Ai fini di questo articolo, lo spessore del solaio è fissato, convenzionalmente, in ml. 0,30.

Il trasferimento di volume fra lotti edificabili è consentito solo all'interno di PA o lotti adiacenti aggregati tra loro e vincolati da apposita convenzione e atto di servitù; ma nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

#### ***De - Distacco tra costruzioni***

Per distacco tra costruzioni si intende la distanza degli edifici fra loro (misurata a raggio e squadra) e con le esclusioni nella misurazione di quanto escluso nel precedente comma relativo alla superficie coperta (Sc).

Esso viene espresso in metri (m.) e non può essere comunque inferiore a m. 10,00.

#### ***Dc - Distacco dai confini***

Per distacco dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espresso in metri (m.) e non può essere comunque inferiore a m.

5,00 salvo che tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione, la quale regoli il distacco (Dc), fermo rimanendo il distacco tra costruzioni (De).

#### ***Ds - Distacco stradale***

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

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

Esso viene espresso in metri (m.).

## **CAPITOLO IV: PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI**

### **Art. 24 - Tipologia edilizia**

Le tipologie ammesse nelle zone residenziali di completamento sono quelle della costruzione "aperta" attuata, di norma con edifici isolati, o con edifici a blocco lineare o con edifici aggregati a volumetria e profili differenziati.

Nelle zone di espansione sono ammesse, di norma, tutte le correnti tipologiche edilizie, dalla casa singola alla schiera, ai blocchi lineari e non, alle torri, agli edifici a gradoni, con le varie aggregazioni possibili, che saranno definite, dai PA di varia iniziativa. Nelle zone di ristrutturazione e/o di sostituzione è ammessa sia la edificazione per singoli lotti, sia per aggregazione di lotti con edificazione a blocco lineare continuo o a volumetria e profili differenziati.

Le unità immobiliari destinate a civile abitazione non potranno avere una Superficie utile (così come definita dalla l. 28/01/1977, n. 10) inferiore a mq. 40.

### **Art. 25 - Aree di arretramento per le zone di espansione e di ristrutturazione**

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata previsti dal P.R.G. le fasce di rispetto possono essere sistemate a verde e/o parcheggi pubblici e le relative opere di urbanizzazione possono partecipare al soddisfacimento degli standards minimi previsti. Essa è pertanto da considerare economicamente solidale con la zona di edificazione dell'operazione urbanistica.

### **Art. 26 - Distanza dai corsi d'acqua**

Lungo i corsi d'acqua ed all'intorno delle sorgenti e dei pozzi d'acqua devono essere osservati rispettivamente gli arretramenti minimi previsti dal Piano, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte da altre disposizioni.

Dovranno comunque essere osservate le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 236/88 per quanto riguarda gli ambiti intorno ai punti di captazione delle acque destinate al consumo umano, e nel R.D. n. 523/1904 in riferimento alle distanze da osservare dai corsi d'acqua pubblici.

Rimane ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre più estese aree di rispetto qualora ragioni di tutela lo rendano necessario.

Resta fermo l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla Legge N. 431 del 1985 e della legge nonché della LR 25/01/2002, n. 7/7868.

### **Art. 27 - Distanza dalle strade**

E' la distanza minima che deve intercorrere tra la fronte dell'edificio ed il ciglio stradale su cui prospetta. Il ciglio stradale è la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). In generale la distanza dal ciglio stradale deve essere tale che l'altezza dell'edificio non risulti superiore alla larghezza della strada su cui prospetta sommata alla distanza stessa.

La definizione e la classificazione delle strade è attuata dal Comune in relazione all'art. 2 del D. L. n. 285/1992.

### **27.1) Distanza delle costruzioni**

All'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 285/1992, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade devono essere pari a:

- a) m. 30 per le strade di tipo A;
- b) m. 20 per le strade di tipo B;
- c) per le strade di tipo C, D, E ed F, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:
  - m. 5,00 per strade con larghezza fino a m. 7,00;
  - m. 7,50 per strade con larghezza compresa fra m.7,00 e m. 15,00;
  - m. 10,00 per strade con larghezza superiore a m. 15,00.

Dove esistano o siano previsti parcheggi laterali alle strade, le predette distanze si intendono ancora definite al ciglio stradale, purché gli edifici abbiano distanza minima dal ciglio del parcheggio (esistente o previsto) di m. 5,00.

Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, e obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.R.G. quando non si stipuli convenzione tra tutti i frontisti di una strada o parte di essa e con l'intervento del Comune, per arretrare la linea di fabbrica dalla linea stradale.

Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del D. L. n. 285/1992 ma in zone classificate edificabili dal P.R.G., le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:

- a) m. 30 per le strade di tipo A;
- b) m. 20 per le strade di tipo B;
- a) c) m. 10 per le strade di tipo C;
- c) per le strade di tipo D, E ed F si applicano i limiti determinati dal precedente punto 1. - lett. c) per i medesimi tipi di strade.

Fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del D. L. n. 285/1992, nelle zone non edificabili, comprese le zone E, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:

- a) m. 60 per le strade di tipo A;
- b) m. 40 per le strade di tipo B;
- c) m. 30 per le strade di tipo C;
- d) m. 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 - comma I, N. 52 - del DL. n 285/1992;
- e) m. 10 per le strade vicinali di tipo F di cui alla precedente lett. d)

### **27.2) Allineamenti stradali**

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:

#### **a) Fuori dai centri abitati:**

- m. 5,00 per le strade di tipo A e B;
- m. 3,00 per le strade di tipo C ed F;

#### **b) Entro i centri abitati:**

m. 3,00 per le strade di tipo A;

m. 2,00 per le strade di tipo D.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso in fregio alla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

### **27.3) Intersezioni stradali:**

In corrispondenza delle intersezioni stradali, alle distanze sopra riportate ai punti 1 - 2, deve aggiungersi l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le distanze degli edifici o dei muri di cinta dalle strade, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dalle presenti norme, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei concetti direttori del P.R.G., consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti.

### **Art. 28 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture**

I tracciati e le tipologie delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dalla planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G. in variante.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato (che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici), e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto laterali alle strade saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammesse a titolo precario, solo costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante e per la manutenzione ordinaria dei veicoli.

Le fasce di rispetto stradale comprese in P.A. possono accogliere le destinazioni superficiali di uso pubblico indicate dal P.R.G. oppure riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria purchè ne sia garantita la funzionalità.

Salvo diversa specificazione del P.R.G., i distacchi minimi delle nuove costruzioni dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Le eventuali recinzioni devono sorgere dal ciglio stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco. All'esterno degli insediamenti previsti dal P.R.G. tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 3,00 dalla mezzaria della strada esistente.

### **Art. 29 - Percorsi pedonali**

Il P.R.G. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o dei diversi servizi pubblici. Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.

Altri percorsi pedonali potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravvede l'opportunità.

### **Art. 30 - Fasce di rispetto**

Il P.R.G. prevede fasce di rispetto per la rete viabile principale, i corsi d'acqua, il cimitero e per la salvaguardia ambientale. Esse sono soggette a inedificabilità salvo quanto prescritto nei successivi commi.

Per le aree sottoposte a fascia di rispetto cimiteriale la cui estensione è delimitata nella planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G., indipendentemente dalla loro destinazione di uso valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e delle legge 17/10/1957 n. 983 e D.P.R. 21/10/1975 n. 803. Sono consentite, previo specifico permesso di costruzione comunale di durata non superiore a 10 anni, piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Le fasce di rispetto stradale hanno valore di arretramento e pertanto la loro superficie è considerata solidale ai fini del calcolo del volume.

Tutte le fasce a verde di rispetto che non attengono strettamente a protezione del nastro stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità e di conservazione dello stato di natura dei luoghi. In esse è vietata l'apertura di nuove cave e/o la loro riattivazione di quelle rimaste inattive da più di un anno, la esecuzione di scavi, di riporti e di recinzioni. E' altresì vietato il taglio dei boschi senza la prescritta autorizzazione della Comunità Montana.

In tale zona sono vietate ogni nuova edificazione, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

### **Art. 31 - Edifici da demolire**

Sono soggetti a demolizione gli edifici:

- 1) ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo;
- 2) destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.R.G. destina a spazi pubblici. La loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano.

Per tali edifici sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di stipulare un impegno unilaterale di non indennizzabilità delle nuove opere.

### **Art. 32 - Costruzioni accessorie**

Nelle aree con destinazione residenziale non sono ammesse costruzioni accessorie nelle aree libere circostanti i fabbricati.

### **Art 33 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

Si dice:

Principale la destinazione d'uso qualificante;



Complementare od accessoria o secondaria la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale che, conseguentemente, è soggetta alle limitazioni previste dalle singole discipline di zona;

Compatibile la destinazione d'uso che non contrasta con la destinazione d'uso principale e che, conseguentemente, non è soggetta a limitazioni;

Non Ammessa la o le funzioni che non rientrano nell'ambito funzionale della destinazione principale e non sono consentite dal P.R.G. .

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici devono essere indicati sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che in quelli di intervento urbanistico preventivo.

Il mutamento della destinazione d'uso, ancorché non accompagnato da opere edilizie è considerato urbanisticamente rilevante allorché avvenga tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (residenza, industria e artigianato, commercio-direzionale) ed è assoggettato a concessione edilizia onerosa, secondo le prescrizioni delle presenti norme. Resta salvo quanto previsto dall'art. 2 della lr 15/01/01, n. 1.

Il mutamento di destinazione d'uso, così come indicato dal comma precedente, comporta l'integrazione dello standard urbanistico a conguaglio dello standard già attribuito alla precedente destinazione, il quale potrà essere reperito sia sulla medesima area o edificio oggetto di cambiamento oppure su aree limitrofe o su quelle già previste a standard dal P.R.G..

Il Comune, nel caso che vi sia la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard, può accettare la sua monetizzazione al valore economico dell'area da cedere. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di standard. Le aree reperite in alternativa a seguito di diversa localizzazione devono soddisfare i limiti previsti all'art. 7 della lr 15/01/01, n. 1.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso, e pertanto non soggetti al reperimento dello standard urbanistico, gli esercizi commerciali di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d), del Dl 31/03/1998, n. 114.

### **Art. 33 bis - Superficie scoperta e drenante**

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:

- 30% della superficie totale del lotto o del P.A. nelle zone residenziali;
- 15% della superficie totale del lotto o del P.A. nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, né di aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata.

Nei casi di intervento di recupero di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente; nonché interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/1978; nonché interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone omogenee "B", i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

### **Art. 34 - Insediamenti in contrasto con le destinazioni di zona**

Sugli edifici, le attrezzature e gli impianti in contrasto con le destinazioni di zona sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi gli interventi diretti a conformare la destinazione d'uso a quella di zona prevista dal P.R.G.

#### **Art. 35 - Sottotetti**

I locali di sottotetto non praticabili (indipendentemente dalla loro accessibilità) debbono avere altezze medie ponderali non eccedenti ml. 1,20 misurato all'intradosso del travetto, lucernari di illuminazione di superficie non maggiore di mq. 0,80 e non possono essere classificati quali locali di abitazione.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammesse altezze e lucernari di dimensione maggiore di quelle sopraccitate.

I locali di altezza ponderale superiore a m. 1,20 devono essere computati ai fini volumetrici, e possono essere praticabili.

Sono ammessi locali di sottotetto abitabili, fatti salvi gli altri requisiti, a condizione che la altezza media ponderale non sia inferiore ai m. 2,40.

I locali di sottotetto abitabili classificabili quali accessori della abitazione (servizi, corridoi, disimpegno, ripostigli) possono avere altezza media ponderale di m. 2,20.

#### **Art. 36 – Autorimesse e spazi di parcheggio (l. 122/89)**

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura così stabilita:

- nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di n. 1 box o posto auto per ogni unità immobiliare;
- nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 30 mc. di costruzione complessiva di esistente ed ampliamento.

Il volume per gli edifici industriali e/o artigianali si intende uguale alla superficie lorda di pavimento.

Nel computo delle aree di parcheggio di cui ai punti precedenti possono essere calcolati solo gli spazi di parcheggio e manovra, con esclusione delle rampe, degli accessi e delle aree di manovra se queste non sono ad esclusivo uso del parcheggio.

## TITOLO SECONDO: DISCIPLINA DI ZONA

### CAPITOLO V: DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

#### **Art. 37 - Zone omogenee a destinazione residenziale**

Nelle zone residenziali gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici.

Nell'ambito delle operazioni non sono compatibili con la destinazione residenziale:

- i centri commerciali con superficie superiore a 150 mq.;
- i locali da ballo o discoteche e gli esercizi pubblici che provochino emissioni acustiche moleste;
- magazzini e depositi che non siano posti ai piani interrati e/o seminterrati;
- attività produttive;
- laboratori per l'artigianato di servizio che siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni; nonché le lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS..

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate a giardino, salvo quanto previsto dalla legge 122/89.

Le tavole di P.R.G. stabiliscono il perimetro delle zone residenziali omogenee ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

#### **Art. 38 - Nuclei antichi di interesse storico - artistico - ambientale**

La zona omogenea "A" individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge N. 457/1978.

Nelle zone omogenee "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Il P.R.G. determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il P.R.G. definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni di cui al seguente art. 43.

**Art. 39 - Gradi di intervento edilizio nelle zone Omogenee "A"**

**- SOPPRESSO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI -**

**Art. 40 - Zona omogenea A del Centro Storico e Nuclei Antica Formazione**

Nuclei Antichi di interesse Artistico Ambientale con vincolo di intangibilità dei luoghi

Nella predetta sottozona contornato da segno grafico uniforme il rilascio del titolo abilitativo prescritto è subordinato:

- -all'unità minima d'intervento che dovrà essere oggetto di progetto unitario complessivo esteso sull'intero edificio; la realizzazione potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario;
  - -al rispetto dei gradi di intervento previsti dal P.R.G.
  - -all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici
  - -alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto nelle tavole del progetto unitario.
- Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Nuclei Antichi di interesse Artistico Ambientale soggetti a Piano di Recupero.

Il P.R.G. all'interno della zona omogenea "A" individua aree, che sono contornate da segno grafico uniforme e con simbolo (P.R.), comprendenti immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso, necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.1978, N. 457, o di altri Piani Attuativi.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;

la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni di P.R.G., senza costituirne variante, definiranno:

la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi, nonché le prescrizioni di particolari standards urbanistici ed edilizi;

l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;

la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;

le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;

le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;

il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

In assenza del piano di recupero, sugli edifici compresi nelle zone omogenee "A/2" sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai gradi I e II delle presenti norme.

## **Art. 41 - Zone omogenee B**

### **Zona omogenea B1 residenziale di ristrutturazione e/o sostituzione**

Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto.

In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

If = 1,00 mc/mq

Rc =

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare la superficie coperta degli edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di ampliamenti aggiunte alle antiche strutture.

2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, il rapporto di copertura di ogni edificio non può essere superiore al 35%

Hmax =

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, salvo che per l'adeguamento dell'altezza di piani abitabili alle vigenti norme igieniche.

2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio deve essere non superiore a ml. 7,50

Dc =

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito ridurre la distanza dal confine preesistente computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, la distanza dal confine deve essere superiore o uguale a ml 5,00 ml salvo quanto prescritto all'art. 30

De =

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito ridurre la distanza tra edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, la distanza tra le costruzioni deve essere superiore o uguale a ml 10,00 salvo quanto prescritto all'art. 30

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.R.G.

Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 71 è consentita la edificazione nei limiti di quanto previsto per le zone di completamento di cui al presente articolo "Zona omogenea B2 residenziale di completamento".

Gli edifici esistenti nella predetta zona destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza a mezzo di concessione edilizia disciplinata da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10 e successive modifiche.

### **Zona omogenea B2 residenziale di contenimento allo stato di fatto**

Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto.

In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

If = 0,80 mc/mq

Rc =

- 1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare la superficie coperta degli edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di ampliamenti aggiunte alle antiche strutture.
- 2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, il rapporto di copertura di ogni edificio non può essere superiore al 20%

Hmax =

- 1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, salvo che per l'adeguamento dell'altezza di piani abitabili alle vigenti norme igieniche.
- 2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio deve essere non superiore a ml. 7,50

Dc =

- 1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito ridurre la distanza dal confine preesistente computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- 2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, la distanza dal confine deve essere superiore o uguale a ml 5,00 salvo quanto prescritto all'art. 30

De =

- 1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito ridurre la distanza tra edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- 2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, la distanza tra le costruzioni deve essere superiore o uguale a ml 10,00 salvo quanto prescritto all'art. 30

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.R.G.

Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 71 è consentita la edificazione nei limiti di quanto previsto per le zone di completamento di cui al presente articolo "Zona omogenea B2 residenziale di completamento".

Gli edifici esistenti nella predetta zona destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza a mezzo di concessione edilizia disciplinata da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10 e successive modifiche.

### **Zona omogenea B3 residenziale di contenimento allo stato di fatto**

Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto.

In esse è consentita l'edificazione dei lotti inedificati e/o l'ampliamento, ed il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

If = 0,60 mc/mq

Rc =

- 1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare la superficie coperta degli edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di ampliamenti aggiunte alle antiche strutture.
- 2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, il rapporto di copertura di ogni edificio non può essere superiore al 20%

Hmax =

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, salvo che per l'adeguamento dell'altezza di piani abitabili alle vigenti norme igieniche.

2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio deve essere non superiore a ml. 6,00

Dc =

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito ridurre la distanza dal confine preesistente computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, la distanza dal confine deve essere superiore o uguale a ml 5,00 salvo quanto prescritto all'art. 30

De =

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito ridurre la distanza tra edifici preesistenti computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

2) Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, la distanza tra le costruzioni deve essere superiore o uguale a ml 10,00 salvo quanto prescritto all'art. 30

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.R.G.

Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 71 è consentita la edificazione nei limiti di quanto previsto per le zone di completamento di cui al presente articolo "Zona omogenea B2 residenziale di completamento".

Gli edifici esistenti nella predetta zona destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza a mezzo di concessione edilizia disciplinata da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10 e successive modifiche.

#### **Zona omogenea B4 residenziale con immobili che ricadono in giardini privati**

Zone parzialmente edificate con caratteristiche di buona conservazione generale e con una presenza marcata di piantumazioni pregiate.

Nelle suddette zone il P.R.G. si attua a mezzo concessione edilizia, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:

If = 0,06 mc/mq.

Rc = 5%

H max = 5,50 ml.

P max = 40%

Dc = 5,00 ml

De = 10,00 ml

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G..

Parcheggio inerente la costruzione: 1mq/10mc. e comunque non inferiore a quanto prescritto all'art. 36 delle presenti NTA.

#### **Zona omogenea B5 residenziale di completamento e/o di P.A. scaduti**

Nelle zone edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal P.R.G. come zone di completamento, sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati.

Si intende per lotto edificabile quello al netto delle aree destinate dal P.R.G. a sede stradale, a spazi pubblici, a verde; e in ogni caso al netto di aree di strade e di spazi pubblici esistenti.

Nelle zone di completamento il P.R.G. si attua a mezzo concessione edilizia, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:



If = 1,00 mc/mq.  
Rc = 35%  
H max = 7,50 ml.  
P max = 35%  
Dc = 5,00  
De = 10,00  
Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G..  
Parcheggio inerente la costruzione: 1mq/10mc. e comunque non inferiore a quanto prescritto all'art. 36 delle presenti NTA.

#### **Art. 42 - Zone omogenea C**

##### **Zone omogenea C1 residenziale di espansione e/o nuovo impianto a volumetria definita**

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassegno di zona e riguardano operazioni urbanistiche già in corso. Sono già definite dalle singole convenzioni le quali vengono totalmente recepite dal vigente P.R.G..

Le operazioni urbanistiche a volumetria definita sono:

Piano di Lottizzazione in località San Rocco a Cerete Basso.

Piano di Recupero di via Moscheni, angolo via Moro a Cerete Basso.

Scaduta la convenzione gli eventuali lotti rimasti ineditati saranno sottoposti alla normativa della Zona omogenea B5 residenziale di completamento con indice fondiario  $I_f=0,80$  mc/mq.

##### **Zone omogenea C2 residenziale di espansione e/o nuovo impianto**

Comprendono aree omogenee del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi residenziali o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di cui alla lett. B) dell'art. 2 del D.M. N. 1444/1968.

Gli interventi edilizi sono soggetti all'obbligatoria approvazione dei Piani Attuativi convenzionati ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme, indicati sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. mediante un perimetro continuo.

Le operazioni dovranno riguardare l'intera zona perimetrata e comprendere l'inerente urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassegno di zona e sottoposte a P.A. con le seguenti prescrizioni specifiche:

It = 8000 mc/ha  
If = 1,00 mc/mq.  
Rc = 35%  
H max = 7,50 ml.  
P max = 35%  
Dc = 5,00 ml.  
De = 10,00 ml.  
Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G..  
Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc. e comunque non inferiore a quanto prescritto all'art. 36 delle presenti NTA.

Nelle zone di espansione e/o nuovo impianto il P.R.G. si attua a mezzo di un P.A. esteso all'intera area perimetrata al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi e comunque nel

rispetto dell'art. 7 della Legge della Regione Lombardia 15/01/01, n. 1. Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti dell'art. 14 delle presenti N.T.A..

In linea di massima nelle zone di espansione o di nuovo impianto la dotazione minima di spazio pubblico per ogni abitante teorico insediabile, posto mc. 150 di volume vuoto per pieno per ogni abitante, è di mq. 3,00 per parcheggio di urbanizzazione primaria, ma l'operatore privato deve sopportare gli oneri sostitutivi della piena osservanza dell'art. 7 della Legge Regione Lombardia 15/01/2001 n. 1 secondo le modalità previste dagli art. 11 e 14 delle presenti N.T.A..

## **CAPITOLO VI: DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARIE**

### **Art. 43 - Destinazione e norme generali**

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, di deposito e commerciale e direzionale con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo o commerciale-direzionale, salvo quanto prescritto nella specifica norma della zona omogenea.

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

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

Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in corsi d'acqua superficiali o in fognature pubbliche in modo conforme alle disposizioni delle leggi Regione Lombardia 19/8/1974 n. 48 e tutte le norme modificative, integrative e complementari ad essa, legge Regione Lombardia 27/5/1985 n. 62, nonché della legge 10/5/1976 n. 319.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

Gli impianti industriali e artigianali costruiti e funzionanti fuori dalla zona produttiva di P.R.G. alla data di approvazione della variante devono essere gradualmente trasferiti in zone produttive del P.R.G. nei tempi e secondo le modalità che saranno a tal fine stabilite dai programmi dell'Amministrazione Comunale.

Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere una maggior altezza, per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.

Nei nuovi insediamenti di carattere produttivo, di deposito o ad essi assimilabili, con l'obbligo di P.A., la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale-direzionale, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio non può essere inferiore al 100% dell'intera superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

Nelle zone produttive e commerciali-direzionali le fasce di rispetto stradali e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dai singoli lotti.

Nelle zone omogenee "D1" e "D2" è consentito l'insediamento di attività commerciali e direzionali nel limite del 30% della S.l.p. complessiva dell'intero intervento ammissibile.

La S.l.p. destinata a commercio e direzionale non può essere inferiore a mq. 100 e superiore a mq. 1.500, così come previsto al primo comma del medesimo articolo.

Gli spazi destinati alla attività commerciale-direzionale devono essere chiaramente individuati e separati dalle altre attività.

Sono comunque escluse da quanto previsto dal precedente comma, le attività di discoteca, di bar e quelle ad esse assimilabili.

Le attività commerciali e direzionali dovranno disporre di aree a parcheggio individuate in sede propria, con esclusione delle aree di manovra non pertinenti in modo esclusivo al parcheggio, nella misura minima del 100% della S.l.p. delle stesse attività. Le aree a parcheggio, così individuate, sono in aggiunta a quelle previste dall'art. 2 della legge 122/1989, o previste all'interno di P.A. convenzionato quali aree a standard.

L'area a parcheggio dovrà essere localizzata preferibilmente all'esterno della recinzione del lotto ed accessibile da strada pubblica o di uso pubblico. Può essere posta anche all'interno della recinzione del

lotto, ma in tal caso dovrà essere vincolata da servitù di uso pubblico. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto, è strettamente legato all'attività commerciale e direzionale ed avrà la stessa durata dell'uso per tali attività.

Le aree da destinare a parcheggio per l'attività commerciale e direzionale non potranno essere monetizzate.

Nel caso di modifica d'uso degli immobili in zona omogenea "D1" e "D2", così come previsto dagli artt. 1 e 2 della l.r. 16/2/2000, n. 193, anche in assenza di opere edilizie, al momento del rilascio della concessione edilizia dovrà essere corrisposto da parte del richiedente, l'eventuale conguaglio sulle somme relative al contributo di cui all'art. 3 della legge 10/1977.

#### **Art. 44 - Zona omogenea D**

##### **Zona omogenea D1 artigianale esistente di completamento e/o sostituzione**

Nelle zone produttive esistenti sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale e quelle previste dal precedente art. 46; e il P.R.G. si attua a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rc = 60%  
Ut = 1 mq/mq  
H max = 8,50 m.  
Dc = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m.  
Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.R.G.  
De = H max con un minimo di 10,00 m.

Parcheggio = art. 2, l. 122/1989.

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00.

Lotto minimo edificabile = mq. 400

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

##### **Zona omogenea D2 industriale esistente di completamento**

La zona produttiva di completamento racchiude operazioni urbanistiche già oggetto di piano attuativo scaduto e/o completato. Essa è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività produttive e quelle previste dal precedente art. 43.

In tale zona il P.R.G. si attua a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni contenute nella convenzione di lottizzazione se ancora vigente.

Rc = 40%  
Ut = 1 mq/mq  
H max = 8,00 m.  
Dc = 5,00 m.  
De = 10,00 m.  
Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.R.G. o di P.A.

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00.

Lotto minimo edificabile = mq. 400

E' consentito apportare delle varianti ai P.A. vigenti e convenzionati in modo da adeguarli ai limiti previsti dall'art. 46 delle N.T.A., previo parere preventivo favorevole dell'Amministrazione comunale. La procedura di approvazione della variante al P.A. dovrà essere conforme al Titolo II della l.r. 23/1997.

Scaduta la convenzione gli eventuali lotti rimasti ineditati potranno essere edificati secondo gli indici della stessa zona omogenea D2.

##### **Zona omogenea D3 produttiva di nuovo impianto**

La zona produttiva di espansione prevista dal P.R.G. è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività industriali e quelle già esistenti nelle zone residenziali e rurali alla data di approvazione della variante P.R.G. da cui vengono trasferite e quelle previste dal precedente art. 43.

In tale zona il P.R.G. si attua a mezzo P.A. esteso all'intera area perimetrata al fine della programmazione dei successivi interventi, della definizione planivolumetrica dei fabbricati, della eventuale suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi e comunque nel rispetto dell'art. 7 della Legge Regione Lombardia 15/01/2001 n. 1.

Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti degli artt. 11 e 12 delle presenti norme di attuazione del P.R.G..

Rc = 30%

Ut = 1 mq/mq

H max = 8,00 m.

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.R.G. o di P.A.

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00.

Lotto minimo edificabile = mq. 400

#### **Zona omogenea D4 - Attrezzature ricettive all'aria aperta (campeggio)**

Il P.R.G. destina una zona del territorio per attività aziendali ricettive turistiche all'aria aperta attrezzata per ospitare turisti provvisti di tenda o di altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria. Così come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 71 del 10/12/1981, e dal relativo regolamento regionale n. 8 del 11/10/1982.

#### **Norme generali per la progettazione del campeggio**

La realizzazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo da redigersi ai sensi della L.R. n. 14 del 12/3/1984.

Il campeggio dovrà essere subordinato al paesaggio evitando il più possibile di ritagliare grandi superfici nude non articolate, utilizzando all'uopo la procedura del VIA (Verifica Impatto Ambientale).

A tal fine risulta determinante una corretta piantumazione con specie arboree ed arbustive locali che consenta l'inserimento nel paesaggio, la difesa contro i disturbi esterni ed interni (rumore, polvere, vento), del campeggio stesso.

I lotti, destinati ad ospitare turisti provvisti di tenda o di altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile, non dovranno avere una superficie inferiore a mq. 200, comprensivi di strade, impianti comuni e superfici ricreative.

Le piantumazioni per la delimitazione degli spazi fra vari gruppi di lotti non può essere inferiore ad una larghezza di ml. 4,00.

Le superfici interne quali piazzole di sosta e vie di collegamento dovranno essere sistemate con acciottolato o lastricato rinverdito nei giunti.

Le rimanenti superfici aperte dovranno essere sistemate a prato, con manto erboso costituito mediante semina di un miscuglio di erbe basse, resistenti al calpestio.

La superficie minima destinata ad attrezzature sportive sarà pari al 16 % dell'intera superficie destinata a campeggio.

Le aree di sosta non potranno essere inferiori all' 1% dell'intera superficie destinata a campeggio.

It = a) per impianti igienico sanitari: 0,03 mc/mq

b) per attrezzature di ristoro: 0,06 mc/mq

c) per attrezzature ricreative: 0,06 mc/mq

Rc = 0,03 mq/mq

Hmax = ml. 7,50

Numero piani fuori terra: N. 2 abitabili

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.R.G. o di P.A.

**Art. 45 - Norme per l'insediamento di attività commerciali aventi reale rilevanza urbanistica**

Il P.R.G. conferma la destinazione degli insediamenti esistenti e indica le nuove zone per l'insediamento delle attività commerciali e ricettive aventi reale rilevanza urbanistica.

Le attività commerciali e ricettive trovano collocazione diffusa nelle zone residenziali e il loro insediamento anche in preesistenti edifici avviene a mezzo concessione edilizia osservando sia gli indici specifici della zona territoriale omogenea, in cui sono localizzate, sia la normativa dei succitati piani vigenti al momento della richiesta e in particolare le seguenti prescrizioni in aggiunta a quanto previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. nei casi di Pianificazione Attuativa.

a) per le attività commerciali in genere:

- area per parcheggio di urbanizzazione secondaria: almeno il 50% della superficie lorda complessiva di pavimento con un minimo di mq. 12,50;

- aree di urbanizzazione secondarie: almeno 50% della SIp di pavimento.

b) per le costruzioni destinate ad albergo, a bar, a ristorante, a locali di ritrovo, aree per parcheggio in misura minima di:

- 4 mq/10 mc. di edificio destinato ad albergo;

- 8 mq/10 mc. di edificio destinato a bar;

- 10 mq/5 mc. di edificio destinato a: ristorante, sala di musica, cinematografo, a locali di ritrovo.

La aree per i parcheggi possono essere ricavate anche in aree limitrofe al lotto edificato o su piani sovrapposti.

## CAPITOLO VII: TERRITORIO DESTINATO AD USI AGRICOLI

### Art. 46 - Zona omogenea "E" - ad uso agricolo e silvopastorale

Le aree individuate e classificate dal P.R.G. come zona omogenea "E" sono destinate al mantenimento, alla produzione e allo sviluppo dell'agricoltura, degli allevamenti, della silvicoltura e della attività connessa oltre al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (scavi, reinterri, accatastamenti di materiali, etc.) è soggetta a preventiva concessione edilizia, salvo che si tratti di normali interventi connessi con l'attività agricola e silvicolturale, nonché alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

In tutte le aree destinate a zona agricola (ad esclusione dei casi previsti al 3° comma dell'art. 47) sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 3 della legge Regionale del 7 giugno 1980 n. 93.

Per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ed al fine della sua valorizzazione e potenziamento, le predette opere sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di volumi tecnici (legge 10/77 art. 9 1° comma lettera c; d; e) nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale, il Sindaco, previa specificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per il territorio, che attesti anche in termini quantitativi, le necessità edilizie connesse con la condizione dell'azienda, certifica l'effettiva esigenza edificatoria del richiedente così come la Commissione Edilizia e ove occorra il servizio beni Ambientali della Regione potranno prescrivere particolari criteri di intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono: espressi in superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

S.l.p. = 2 mq. per ogni ha di superficie in conduzione entro i confini comunali, più una quota fissa di mq. 200,00 per ogni azienda ufficialmente riconosciuta e preesistente all'adozione del P.R.G., ovvero successivamente costituita, ma in tal caso avente un fondo in conduzione di superficie superiore a 3 ha.

Quanto sopra sempre che il richiedente non disponga di una S.l.p. abitabile, o a tal fine recuperabile, in edifici esistenti di sua proprietà o appartenenti al fondo di conduzione, avente una misura pari o superiore a quella risultante dall'applicazione dei predetti parametri (200,00 mq. per azienda + 2,00 mq. per ha).

Si potrà non tener conto della predetta S.l.p. abitabile in edifici esistenti, se la localizzazione di questi ne consiglia l'uso in quanto distante dalle urbanizzazioni esistenti o realizzabili o comunque in rapporto alla razionale utilizzazione del fondo.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione e/o alla disponibilità di superficie lorda di pavimento destinata alle attrezzature e infrastrutture produttive.

Indice fondiario

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

- a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricola;



- b) mc. 0,01 per mq. per un massimo di 500,00 mc. per azienda, su terreni a bosco a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Per gli edifici destinati a stalle ed allevamenti, alla lavorazione di prodotti agricoli e al ricovero di mezzi e prodotti il limite volumetrico è di 0,2 mc./mq., mentre il rapporto di copertura non può superare il 10% dell'intera superficie aziendale.

Inoltre per la residenza:

Dc = 5,00 ml.  
De = 10,00 ml.  
Ds = 6,00 ml.  
Hmax = 7,50 ml.

Altri fabbricati rurali:

Dc = 10,00 ml.  
De = 20,00 ml.  
Ds = 10,00 ml.  
Hmax = 7,00 ml.

Maggiori distanze potranno essere imposte dal Sindaco sentita l'Ufficiale Sanitario, la Commissione Edilizia e la Commissione per l'agricoltura se costituita e avuto riguardo per le condizioni oggettive della localizzazione dell'orientamento, dei venti dominanti, della situazione geomorfologica.

#### ***Soggetti aventi titolo per la concessione***

La concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla legge Regionale 13 aprile 1974, n. 18 per tutti gli interventi di cui all'art. 2 della legge Regionale 93/1980 a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 (lettera a) della legge 10/1977;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli;
- c) ai soggetti aventi requisiti di cui all'art. 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e dell'art. 8 (punto 4) della legge Regionale 19 novembre 1978, n. 51, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, per tutti gli interventi di cui all'art. 2 - 1° comma della legge Regionale 93/1980;
- d) ai residenti ed ai proprietari per la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare integrativa del reddito familiare per una volta soltanto, con i seguenti rapporti:
  - fino a mq. 3.000 di superficie fondiaria: volume edificabile mc. 25 compreso l'interrato;
  - oltre mq. 3000 di superficie fondiaria: volume edificabile mc. 50 compreso l'interrato;

La concessione è tuttavia subordinata, limitatamente ai punti a) - b) - c) del precedente comma:

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

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettarne le caratteristiche architettoniche e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale.

Sono altresì ammesse recinzioni funzionali all'edificazione esistente all'intervento di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadra dall'edificio, con misura massima di ml. 10,00. Tali opere dovranno rispondere ai canoni dell'edificazione tradizionale, in legno, con altezza massima di ml. 1,20.

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

Per quanto non espressamente richiamato valgono le disposizioni della legge Regionale 93/80 "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole".

#### **Art. 47 - Patrimonio edilizio esistente in zona agricola - montana di interesse agroturistico - rispetto ambientale**

Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con mantenimento delle preesistenti destinazioni d'uso, gli edifici sono altresì soggetti alle prescrizioni di restauro conservativo se perimetrati con segno grafico di vincolo e salvaguardia, potrà essere esteso tale vincolo di salvaguardia anche a immobili non individuati dal P.R.G. sulla base di un censimento dei valori architettonici, storici, ambientali documentari, e paesaggistici da approntare da parte del Comune, e da deliberare in Consiglio Comunale.

Il Sindaco potrà autorizzare la demolizione totale o parziale, di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G. solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata in termini di superficie lorda di pavimento l'ampiezza degli edifici demoliti, fatti salvi gli ampliamenti, integrazioni e completamenti consentiti dalle presenti norme.

Per gli edifici non rurali o non più utilizzati a scopo agricolo, esistenti nelle suddette zone, ed individuati da apposito segno grafico sulle tavole di azionamento, sono ammessi interventi di recupero, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente residenziale.

Anche per gli edifici non rurali, il Sindaco su conforme delibera del Consiglio Comunale e sentita la C.E.C., potrà autorizzare la demolizione totale o parziale di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento generale degli insediamenti e della viabilità e la loro ricostruzione, potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata in termini di superficie lorda di pavimento l'ampiezza degli edifici demoliti, fatti salvi gli ampliamenti, integrazioni e completamenti consentiti dalle presenti norme.

Il rilascio della concessione edilizia non è subordinata alle prescrizioni dell'art. 3 della L.R. n. 93 del 7/6/1980.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettarne le caratteristiche architettoniche e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale.

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

Sono altresì ammesse recinzioni funzionali all'edificazione esistente all'intervento di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadra dall'edificio, con misura massima di ml. 10,00. Tali opere dovranno rispondere ai canoni dell'edificazione tradizionale, in legno, con altezza massima di ml. 1,20.

Per quanto non espressamente richiamato valgono le disposizioni della L.R. n. 93 del 7/6/1980 e della legge 8/8/85, n. 431.

## **TITOLO TERZO: TUTELA – ZONE SPECIALI – NORME PROVVISORIE**

### **CAPITOLO VIII: TUTELA AMBIENTALE**

#### **Art. 48 - Zona a riserva ambientale e naturale**

Queste zone sono istituite per concorrere alla conservazione dell'ambiente naturale ed alla tutela idrogeologica, per consentire migliori condizioni di abitabilità nell'ambito dello sviluppo dell'economia, per la ricreazione e la cultura dei cittadini e l'uso sociale e pubblico dei beni ambientali (con riferimento alla legge regionale del 17 dicembre 1973 n. 58).

Sono previste le seguenti zone:

- A) Zona montana di interesse agro-turistico.
- B) Area di rispetto ambientale.

#### **Art. 49 - Zona montana di interesse agro-turistico**

Può essere consentito l'utilizzo del terreno per coltivazioni agricole e silvo pastorali. Saranno consentite attività agricole regolate dagli usi e consuetudini locali, opere di conservazione del suolo ricostruzione dei pascoli, opere di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati rurali esistenti, dei fabbricati di alpeggio e di sistemazione ed adeguamento delle vie esistenti.

La zona consente la destinazione degli edifici esistenti in funzione educativa ricreativa ed agri-turistica. Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti, con la medesima destinazione d'uso, nei limiti previsti dall'art. 31 della legge 457/78 lettere a) - b) - c) - d); sono ammessi altresì ampliamenti degli edifici esistenti nel limite massimo del 20% del volume in essere all'entrata in vigore del P.R.G..

Tutti gli interventi ammessi, dovranno essere progettati ed eseguiti nel più rigoroso rispetto dell'ambiente naturale, ponendo la massima attenzione alle caratteristiche dell'architettura rurale esistente in loco, con utilizzo di materiali idonei.

L'equilibrio idrogeologico dei terreni naturali, dovrà essere comunque rispettato nelle opere da eseguire.

#### **Art. 50 - Zona di rispetto ambientale**

Nell'area di rispetto ambientale, può essere consentito l'utilizzo del terreno esclusivamente per coltivazioni agricole e silvo-pastorali.

E' consentito l'esercizio dell'attività agricole di cui al precedente art. 22 e le opere annesse per la salvaguardia idrogeologica del suolo.

#### **Art. 51 - Zona estrattiva**

Il P.R.G. individua planimetricamente con apposito segno grafico l'estensione autorizzata e conferma la destinazione d'uso nei limiti e nei modi prescritti dal Piano Cave della Provincia di Bergamo, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. IV/1968 del 21/03/1990.

## **CAPITOLO IX: Aree ed attrezzature pubbliche**

### **Art. 52 - Aree per l'istruzione**

Edifici per asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo e annessi refettori, uffici, direzione, biblioteche.

If =	2,00 mc./mq.
Rc =	50%
Hmax =	8,00 m.
Dc =	5,00 ml.
De =	10,00 ml.
Ds =	art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G..

### **Art. 53 - Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse comune**

Edifici per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali (mini-alloggi per abitazioni temporanee o per anziani), sanitarie, amministrative e pubblici servizi.

If =	3,00 mc./mq.
Rc =	30%
Hmax =	10,50 m.
Dc =	5,00 ml.
De =	10,00 ml.
Ds =	art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G..

E' permesso ai privati ed Enti realizzare su terreni destinati ad uso pubblico costruzioni ed impianti in conformità alla destinazione di zona, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

### **Art. 54 - Aree attrezzate per il gioco e lo sport**

Destinazioni di zona

- a) costruzioni per impianti ed attrezzature sportive giochi e svaghi collettivi;
- b) edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive.

If =	1,00 mc./mq.
Rc =	10%
Hmax =	8,00 m.
Dc =	5,00 ml.
De =	10,00 ml.
Ds =	art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G..

### **Art. 55 - Spazi attrezzati per il parcheggio**

#### Parcheggi pubblici a raso

Le aree di parcheggio indicate graficamente nelle tavole di P.R.G. sono dimensionate in maniera da soddisfare ai rapporti minimi prescritti dalla legge Regionale n. 51/75 e l.r. 1/2001.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione. Nelle zone industriali devono essere rispettati gli indici minimi stabiliti all'interno degli standards.

Per cinema, teatri, impianti sportivi coperti, uffici pubblici e privati, negozi per attività commerciali di nuova costruzione, gli spazi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 50% della superficie lorda di pavimento.

I parcheggi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atti da trascrivere a cura del proprietario.

#### **Art. 56 - Fasce a protezione del nastro stradale - infrastrutture della viabilità**

Aree destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

Fatto salvo quanto già fissato all'art. 33 delle presenti NTA, non sono consentite costruzioni di alcun genere, salvo, a titolo precario la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante. Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate nel P.R.G..

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, e in sede esecutiva potranno subire eventuali modesti ritocchi tecnici.

Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto ed il limite di arretramento e di contenimento degli edifici hanno valore prescrittivo.

Per gli edifici adibiti a residenza esistenti nelle fasce di rispetto stradale, individuare nella tavola di P.R.G., sono ammessi interventi di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per edifici unifamigliari, nella misura prevista dall'art. 9 (punto d) della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli ampliamenti comunque non saranno ammessi oltre l'allineamento preesistente verso la sede stradale.

Per gli edifici con uso diverso, sono ammessi interventi solo di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 57 - Fasce di rispetto fluviale**

E' vietata ogni nuova edificazione nonchè l'esecuzione di opere di urbanizzazione, salvo le opere edilizie preordinate all'esercizio dell'agricoltura.

Possano essere realizzate:

- a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;

- b) opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello stato e degli enti locali;
- c) opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, previa autorizzazione del Presidente della Comunità Montana, che verifica la compatibilità delle stesse, con la tutela dei valori ambientali.

#### **Art. 58 - Zone a vincolo idrogeologico**

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267 è concessa dal Presidente della Comunità Montana.

Nelle predette zone sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

- su tutte le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento;
- su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe, o di alluvioni, o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti, salvo quanto previsto dalla tavola di azionamento di PRG e dalla l.r. 93/80.

#### **Opere di interesse pubblico: Art.42 L.R. 15.4.1975 n.51**

Possono invece essere realizzate:

- a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) opere pubbliche da eseguirsi sul terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello stato e degli enti locali;
- c) opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione d'acqua o ad impianti di depurazione; previa autorizzazione del Presidente della Comunità Montana che verifica la compatibilità delle stesse con la tutela dei valori ambientali.

#### **Art. 59 - Aree destinate a strade ed infrastrutture per la viabilità**

Tali aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, ed in genere di tutte le infrastrutture per la viabilità.

I tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto, ed esistenti da modificare, sono indicati dalla tavola di zonizzazione del P.R.G. ed hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire ritocchi tecnici, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia.

La specificazione delle strade secondarie interne alle zone di espansione o di ristrutturazione urbanistica è demandata agli inerenti Piani Attuativi.

Le fasce di rispetto a lato delle strade esistenti od in progetto indicano il limite di arretramento e di contenimento degli edifici e dei manufatti sia in superficie che in sottosuolo, ed hanno valore prescrittivo. I tracciati, gli svincoli ed allacciamenti stradali saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento del P.R.G.:

Salvo quanto previsto dal comma successivo, nelle fasce di rispetto e di arretramento non sono consentite costruzioni di alcun genere.

Subordinatamente alla trascrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio, sono ammessi:

-la manutenzione ordinaria e straordinaria; nonché la ristrutturazione edilizia senza incrementi della volumetria; degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G

#### **Art. 60 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

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

- 1) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3,00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che verranno sottoposti di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 61 - Impianti elettrici in Piani di Lottizzazione**

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria.

In particolare deve esibire alle autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Zona di Lottizzazione.

#### **Art. 62 - Elettrodotti ad alta tensione 132 - 220 - 380 kV**

-La realizzazione e la ristrutturazione delle linee elettriche e relativi sostegni è inclusa nella disciplina urbanistica e pertanto rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

-Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. in particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23-04-1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- a) linea 132 kV  $\geq$  10 m da qualunque conduttore della linea;
- b) linea 220 kV  $\geq$  18 m da qualunque conduttore della linea;
- c) linea 380 kV  $\geq$  28 m da qualunque conduttore della linea;



## CAPITOLO X: NORME GEOLOGICHE

### **Art. 63 - Disposizioni di natura geologica in zone non soggette a Vincolo Idrogeologico**

La zona al di fuori del vincolo idrogeologico non presenta particolari problemi geologici e geotecnici.

In sede di concessione edilizia devono essere comunque richiesti:

- il drenaggio perimetrale con dimensionamento ed ubicazione della raccolta delle acque;
- la canalizzazione delle acque con invio delle stesse ad idoneo recapito.

Nel caso in cui le acque meteoriche siano rimesse in falda si richiamano i disposti della L.R. 62/85.

### **Art. 64 - Disposizioni di natura geologica nelle zone soggette a Vincolo Idrogeologico o sottoposte al grado IV della CARTA DI FATTIBILITA' dello studio Geologico.**

Le zone classificate di grado IV nell'allegato studio geologico, essendo a maggiori rischi ambientali, richiedono, in fase di intervento di trasformazione urbanistica, una approfondita analisi geologica che ne accerti la idoneità alla loro trasformazione.

In sede di concessione edilizia devono essere comunque richiesti:

- -la relazione geologica e geotecnica;
- -il drenaggio perimetrale con dimensionamento ed ubicazione della raccolta delle acque;
- -la canalizzazione delle acque con invio delle stesse ad idoneo recapito.
- -l'intervento non può interessare impluvi naturali e deve essere ad almeno 5 m. dall'estremità degli stessi anche se si tratta di impluvi non cartografati;
- -lo sbancamento deve essere contenuto nei limiti del possibile;
- deve essere presentato un piano preciso con evidenziate le quantità da rimuovere ed i tempi di attuazione, nel caso in cui l'intervento preveda rilevanti movimenti di terra, deve essere realizzato per fasi successive dopo che la zona precedente è stata sistemata; il terreno, al termine dell'intervento, deve essere rimodellato ed inerbato e risistemato in modo tale da evitare dissesti e/o problemi di qualsiasi tipo.
- -le acque meteoriche scolanti devono essere canalizzate perimetralmente alle costruzioni e convogliate nella cameretta di drenaggio.

### **Art. 65 - Sorgenti e pozzi di acqua potabile**

Sul territorio comunale non esistono i seguenti punti di emungimento per uso umano:

pozzo, nella zona

Detti punti sono soggetti a protezione specifica secondo i seguenti criteri:

a -zona di tutela assoluta di pozzi e sorgenti di 10 m. intorno all'emungimento ai sensi del D.P.R. n 236 del 24 maggio 1988.

b -zona di rispetto di pozzi e sorgenti, nella zona di rispetto è necessario:

-contenere gli sbancamenti.

-evitare e/o ridurre l'uso del martellone ecc.;

-nei limiti dei 50 m. contenere l'uso di additivi chimici o richiedere la dichiarazione di non tossicità degli stessi;

- -evitare e/o ridurre iniezioni profonde (pali, pali trivellanti ecc.);
- -utilizzare tecniche che riducano lo spagliamento di sostanze sul suolo, in sede di intervento;
- -vietare le fosse perpendenti;
- -vietare e/o ridurre al massimo gli scarichi di qualsiasi tipo sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo.

## CAPITOLO XI: NORME PAESISTICHE - AMBIENTALI

### Art. 66 – Prescizioni generali in materia di tutela paesistica del territorio comunale

Il P.R.G., coerentemente ai disposti dell'Art 17 del Vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per l'intero territorio comunale e in particolare per gli ambiti di seguito elencati ed individuati con appositi simboli nell'allegato 5, si propone mediante le presenti Norme di:

a - tutelare le qualità ambientale e paesistica dei siti, nonché quella architettonica dell'edificazione, sia nei casi d'intervento su edificazioni preesistenti che nei casi di nuova edificazione.

In particolare, nelle zone di completamento devono essere valorizzati i singoli lotti, mediante:

- compensazione fra le tipologie edilizie già insediate nell'intorno e quelle insediabili con i nuovi interventi, anche ricorrendo all'impianto di nuova vegetazione arborea con funzioni di filtro, di schermo e di raccordo fra preesistenze e nuovi inserimenti;
- completamento degli insediamenti con l'adozione di criteri progettuali che qualificano paesisticamente i nuovi interventi anche con beneficio per il contesto ad essi circostante;

b - non impedire né ostacolare tutte le azioni rispettose dell'ambiente e del paesaggio che attengono alla manutenzione del territorio e alle sue trasformazioni ammesse dalle previsioni urbanistiche vigenti, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente, alla produttività, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente, a condizione che siano promosse e perseguite la qualità paesistica ed ambientale dei nuovi interventi.

c - Non subiscono alcuna specifica limitazione le seguenti attività:

- c.1 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data d'adozione del P.R.G., nel rispetto delle singole Norme della Zona, nonché opere di conservazione e di riqualificazione dell'ambiente naturale;
- c.2 - utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali funzionali all'attività agrituristica, a sostegno della libera fruibilità pedonale e ciclabile dell'ambiente agricolo e naturale di pregio paesistico, in particolare lungo i percorsi già consolidati nel territorio;
- c.3 - opere relative alla bonifica agricola, alla sostituzione programmata della vegetazione arborea, all'impianto di nuovi filari di alberi, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
- c.4 - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico, acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse. Eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti a sostegno della loro migliore fruizione, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza limitata a ml. 3,00 e con eventuali piazzuole di scambio quando necessarie, avendo

cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i fossi di scolo delle acque intercettati dai tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di essi dilavanti. Dovrà essere regolamentata la circolazione fuori strada a scopo diportistico di mezzi motorizzati a due o più ruote; potranno essere stabilite specifiche limitazioni all'uso da parte di determinate categorie di veicoli ed essere poste in opera barriere dedicate. Dovrà essere piantumata con nuova vegetazione di bordo di campo, con arbusteti, siepi e filari, la viabilità interpodereale che risulti essere in grado di assolvere la funzione di corridoio ecologico in forma di collegamento trasversale rispetto all'andamento della Valle dell'Adda e quello delle Depressioni del Torrente Grandone.

Le Zone umide devono essere conservate.

Non è ammesso l'abbandono degli orti; gli orti destinati al disuso dovranno essere riconvertiti a prato o a suolo agricolo in uso.

E' vietato ogni abbandono di materiali provenienti demolizioni, sfalci e da potature di piante.

Lo scarico di acque meteoriche dovrà avvenire attraverso gli appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.

I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.

In tutti i casi d'intervento comportanti temporanee alterazioni ambientali è prescritta la sistemazione a verde dei terreni, delle scarpate e dei riporti, nonché la rimozione definitiva delle alterazioni, compresa la ripiantumazione nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti caratterizzanti paesisticamente i luoghi.

Le macchie alberate e le porzioni boscate dovranno essere oggetto di taglio programmato mirato al rinnovo delle alberature; è fatta salva l'eliminazione della vegetazione infestante.

E' fatto obbligo di procedere al taglio sistematico della vegetazione spontanea che invade gli ambiti meritevoli di tutela paesistico-ambientale, come pure di procedere alla conservazione dei conici di visuale libera da destinare a punti di vista panoramici.

Potranno essere abbattuti gli alberi che per ragioni di esaurimento, o di alterazione, del ciclo vegetativo o per ragioni tecniche d'interesse generale o di sicurezza, dovessero essere eliminati; in tali casi dovranno essere reintegrati da nuovi alberi di valore analogo e di eguale numero.

Nel caso che risultasse oggettivamente inopportuno o impossibile il reimpianto di nuove alberature nella stessa area è facoltà dell'avente titolo di chiedere al Sindaco, preventivamente all'abbattimento da effettuare, di insediare in area pubblica indicata dal Comune, o in area privata di proprietario documentatamente consenziente, di un numero doppio di essenze di qualità pari o superiore a quella delle alberature da eliminare motivatamente.

Non è ammesso il taglio indiscriminato di alberi nei lotti ineditati, in assenza di progetto d'intervento edilizio, eccettuati i casi di bonifica paesistica dei siti.

Ogni richiesta, o notifica, d'intervento sul territorio deve essere corredata dalla documentazione fotografica dei luoghi che esaurientemente ne visualizzi le caratteristiche paesistiche e fra queste, in particolare, documenti l'esistenza e la consistenza degli impianti arborei meritevoli di tutela e di conservazione, in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario locale, quali:

- 1) gli alberi d'alto fusto isolati
- 2) i filari alberati che si allineano lungo i tracciati stradali

- 3) gli arbusteti e le macchie che coronano le emergenze geomorfologiche
- 4) gli impianti vegetazionali consolidati che, sviluppandosi con continuità nel territorio, costituiscono segmento di corridoio ecologico locale, o che comunque, contribuiscono alla conservazione dell'equilibrio ecologico ed ambientale del territorio.

#### **Art. 67 – Valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi**

I criteri ed i parametri per procedere alla valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi interessati materialmente dalle opere progettate, come pure del contesto che interagisce percettivamente con le opere progettate, sono precisati nell'Art 26 delle Norme Tecniche del P.T.P.R e saranno da applicare successivamente alla definizione dei criteri regionali ai sensi dell'Art 30 delle stesse norme.

#### **Art. 68 – Determinazione del grado di incidenza paesistica di un progetto**

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto, come definita dall'Art. 27 delle Norme Tecniche del P.T.P.R. sono precisati nel medesimo articolo e saranno da applicare successivamente alla definizione dei criteri regionali ai sensi dell'Art. 30 delle stesse norme.

#### **Art. 69 – Determinazione della criticità paesistica degli interventi**

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'impatto paesistico di un intervento, ossia della combinazione fra la valutazione della sensibilità paesistica del sito dell'intervento e la valutazione dell'incidenza paesistica del progetto, sono descritti dall'Art 28 delle Norme Tecniche del P.T.P.R e saranno da applicare successivamente alla definizione dei criteri regionali ai sensi dell'Art. 30 delle stesse norme.

In particolare, per effetto dell'applicazione dei criteri regionali di cui al richiamato Art. 30, s'intendono:

- automaticamente approvabili, se conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con impatto inferiore alla soglia critica di rilevanza, in relazione alla sensibilità del sito;
- soggetti a Verifica paesistica, i Progetti con impatto compreso fra la soglia critica di rilevanza e la soglia di tolleranza;
- a priori inaccettabili, benchè conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con impatto superiore alla soglia di tolleranza. Per questi progetti saranno da introdurre modificazioni che ne limitino l'impatto entro i limiti di tolleranza.

#### **Art. 70 – Verifica paesistica dell'impatto di un progetto**

In applicazione dei disposti dell'Art. 29 delle Norme Tecniche del P.T.P.R. e dei criteri regionali che saranno emanati ai sensi dell'Art. 30 delle stesse norme, la verifica paesistica dell'impatto di un'intervento progettato, eventualmente migliorato da successivi perfezionamenti, assegna l'intervento progettato ad una delle seguenti categorie d'impatto:

- 1) - **impatto positivo**: quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesistica, creando nuove risorse paesistiche, ovvero, migliorando il quadro paesistico e, o, la fruizione paesistica del contesto;
- 2) - **impatto neutro**: quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto, là dove ci sono elementi di ordine e di qualità;

- 3) - **impatto negativo**: quando l'intervento progettato distrugge risorse paesistiche non riproducibili e introduce disordine e banalizzazione nel contesto. In tali casi i progetti sono da respingere.
- 4) - **impatto fortemente negativo**: quando l'intervento progettato compromette le risorse paesistiche che sono specificatamente individuate come meritevoli di tutela dal P.R.G. e dai Repertori del P.T.P.R. Vigente, nonché dalle sue successive integrazioni. Anche in tali casi i progetti sono da respingere.

Il giudizio d'accettabilità paesistica, nei casi di valutazione d'impatto positivo e neutro, è espresso contestualmente al rilascio o al diniego della Concessione edilizia.

## **CAPITOLO XII: NORME FINALI**

### **Art. 71 - Aree libere**

Ad ogni effetto si considerano aree libere per l'edificazione quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.R.G., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

### **Art. 72 - Misure di salvaguardia**

Nelle more di approvazione del P.R.G., le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 03.11.1952 N. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

**Cerete, dicembre 2003**