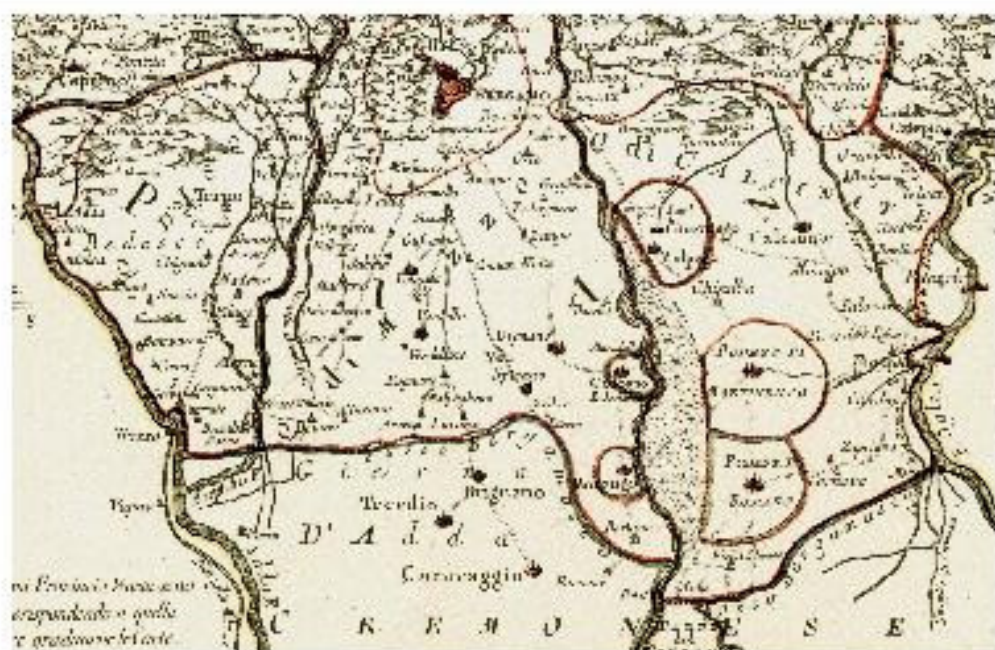




COMUNE DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

Variante Generale al PIANO REGOLATORE GENERALE



ALLEGATI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(testo integrato e modificato a seguito delle varianti apportate)
ultima modifica: marzo 2009

Allegato

B

Caravaggio
marzo 2009

IL SINDACO
Gian. Ettore Pirovano

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Daniela Pirovano

PROGETTISTI

Dott. Arch. Piergiorgio Tosoli
Via G. Paganò 22/a - Bergamo
Tel - Fax : 035/220260

Dott. Arch. Flavia Costantini
Responsabile Area V
Edilizia e Urbanistica

COLLABORATORI

Dott. Arch. Paolo Bonaventura
Dott. Arch. Maria Pizzetti
Geom. Gianluigi Zuffati
Geom. Massimo Davio
Geom. Daniele Pirovano

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con delibera n. 09 del 25/02/2005
APPROVATO dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 del 06/07/2005 e n. 29 del 09/07/2005

art. 1 – OGGETTO DEL P.R.G. – ELEMENTI COSTITUTIVI E DI CORREDO

Il territorio di Caravaggio è disciplinato, per quanto riguarda le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, dal Piano Regolatore Generale in conformità alle previsioni delle singole zone urbanistiche definite dalle planimetrie di progetto e secondo le prescrizioni delle presenti norme.

In particolare il P.R.G. individua:

1. le modalità di intervento sulle aree edificate, edificabili e non e le destinazioni d'uso generali e specifiche, nonché le destinazioni vietate in ciascuna zona urbanistica;
2. la disciplina necessaria alla tutela e alla valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
3. la caratterizzazione quantitativa e i parametri edificatori delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
4. la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;

il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale al servizio della mobilità e le correlate aree destinate alla sosta e al parcheggio;

la disciplina normativa per l'attuazione del Piano.

Lo studio geologico di cui alla L.R. n. 41/97 costituisce elaborato integrativo e di riferimento per la verifica degli interventi in rapporto agli elementi della sicurezza degli interventi sugli edifici e sul territorio e la relativa normativa di attuazione è assunta quale parte integrante della disciplina delle presenti norme.

art. 2 – MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua:

- a) mediante Piani Particolareggiati di esecuzione, il cui ordine di successione verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) mediante Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) mediante Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 865/71;
- d) mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- e) mediante Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli art. 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente P.R.G. o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art. 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457,
- f) mediante Permessi di Costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, 3° comma della L.R. 51/1975 così come sostituito dall'art. 5 della L.R. n. 1/2001;
- g) mediante Permessi di Costruire singoli secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano Regolatore Generale la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- h) mediante Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 23 del D. Lgs n° 380/2001 e all'art. 4 della L.R. n. 22/99 e successive modificazioni e integrazioni

Qualora le norme di P.R.G. prevedano l'obbligo del Piano Particolareggiato o di altro Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità alle prescrizioni di zona del P.R.G. nonché a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA .

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere ad un Piano Particolareggiato, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade ferme restando le norme del Codice Civile.

art. 3 – INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE

Le previsioni di Piano e le presenti Norme non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico, realizzate da Soggetti istituzionalmente competenti all'attuazione degli interventi.

La deroga è accordata dal Responsabile di Settore previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta del Presidente della Giunta Regionale, e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni e integrazioni.

art. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 – Superficie territoriale (St) – Si intende la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.R.G. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e le infrastrutture, delle zone verdi pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle strade e di ogni altra area avente qualsiasi destinazione urbanistica.

2 – Superficie zonale (Sz) – E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme

3 – Superficie fondiaria (Sf) – E' la superficie netta dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione (lotto).
Tale area è quella risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto previste dal P.R.G.

4 – Densità di fabbricazione – E' il rapporto tra un volume o una superficie di pavimento edificabile e la superficie dell'area alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.
Essa può essere così individuata:

– **Densità territoriale (Dt)** – E' il rapporto tra la volumetria complessiva o la superficie di pavimento edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

– **Densità zonale (Dz)** – E' il rapporto tra la volumetria complessiva o la superficie di pavimento edificabile e la superficie zonale.

– **Densità fondiaria (Df)** – E' il rapporto tra la volumetria o la superficie di pavimento attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva o la superficie di pavimento edificabile in un'operazione di intervento unitaria e l'area della superficie territoriale o zonale che risulta residua dopo che da essa siano state dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto individuate graficamente.

Nel caso in cui il lotto appartenente ad un'unica proprietà fosse interessato da due o più destinazioni relative alle zone di cui agli articoli 22-23-25-26 o, per gli insediamenti produttivi, agli articoli 33-35-37-38, il lotto stesso potrà essere utilizzato unitariamente per la

realizzazione di fabbricati la cui s.r.c. sarà quella massima derivante dalla sommatoria delle s.r.c. ottenute moltiplicando la superficie delle singole parti per il rispettivo indice di zona e utilizzando la sommatoria della sc. massima ammissibile per ciascuna destinazione sarà determinata dalla somma delle superfici coperte ammissibili per ciascuna zona interna all'area e l'altezza sarà la maggiore tra quelle previste dalle singole destinazioni.

5 – Rapporto massimo di copertura (Rc) – E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, gronde, balconi e pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

6 – Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti, anche se posti ai piani superiori della costruzione.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.

Agli effetti del calcolo della Superficie coperta non vengono considerati "sporti:

- le gronde e i balconi che non sporgano più di ml. 1,50 dal filo esterno delle murature,
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purchè non abbiano superficie superiore a 10 mq.

7 – Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc) – La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine ed il fabbricato, esclusi i balconi aperti e gli sporti, ma compresi i balconi chiusi, i portici ed i loggiati superiori a ml. 1,50.

8 – Distanza tra edifici – La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, escludendo gronde e cornicioni ed altri sporti, purché non superiori a ml. 1,50; viene misurata tra le fronti dei fabbricati che si fronteggiano, in modo ortogonale alle stesse (a squadra)

9 – Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds) – La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima del fabbricato, esclusi i balconi aperti e gli sporti, ma compresi i balconi chiusi, i portici ed i loggiati.

Il ciglio delle strade (come da art. 2 del D.M. 01/04/1968) è inteso come 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 (parapetti, arginelle o simili).

10 – Altezze degli edifici (H) – Ai fini delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali, mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che deve essere calcolato così come previsto dai successivi artt. 6 e 7.

L'altezza di un edificio viene misurata a partire dal piano di spiccato fino alla quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta.

Nel caso di terrazze in falda la misurazione dell'altezza viene effettuata sulla gronda orizzontale dei muri perimetrali dell'edificio nel caso in cui la falda abbia pendenza continua dal colmo alla gronda.

Qualora il fronte sulla terrazza fuoriesca dalla pendenza di falda si misura l'altezza sulla gronda orizzontale di tale fronte.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta, quando questi ultimi abbiano altezza superiore a ml 1,00.

Per piano di spiccato si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 14 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna se più alto della quota di marciapiede.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi, avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 40%.

11 – Rapporto di utilizzazione

Vedi art. 6 punto 1.

12 – Indice di sfruttamento

Vedi art. 7 punto 2.

13 – Rapporto di impermeabilizzazione

Vedi art. 7 punto 3.

14 – Superficie utilizzabile

Vedi art. 7 punto 6.

15 – Superficie utilizzata

Vedi art. 7 punto 7.

16 – Superficie lorda di pavimento

Vedi art. 7 punto 8.

art. 5 – MISURAZIONE DELLE DISTANZE

A - Distanza tra edifici (De)

La distanza tra edifici viene valutata ogni qualvolta le loro pareti si fronteggiano in tutto o in parte.

Sono fronteggianti le pareti di due fabbricati quando le rette di riferimento della loro proiezione a terra formano un angolo inferiore a 90°.

La proiezione a terra del perimetro più esterno dell'edificio, compresi eventuali volumi od elementi aggettanti, esclusi soltanto gli elementi individuati all'art. 4 punto 6, ultimo comma, determina le rette di riferimento delle singole pareti rispetto alle quali dovranno essere misurate le distanze

Nel caso in cui la proiezione a terra di una facciata abbia andamento non rettilineo, la retta di riferimento sarà individuata congiungendo i punti più esterni della linea di proiezione.

La distanza tra due pareti è determinata dalla misura del segmento più corto di retta perpendicolare congiungente le rette di riferimento delle pareti stesse (misurazione a squadra e non a raggio).

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968: per le varie zone omogenee, come qui riportato:

1] Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni o ricostruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;

2] Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate il nuovo edificio osserverà la sola distanza di 5 ml. dal confine;

3] Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate si osserva la sola distanza di 5 ml. dal confine.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio degli insediamenti si rispetteranno le sole distanze tra gli edifici indicate, in rapporto alla zona, dai precedenti punti 2 - 3.

B - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta di riferimento a terra di ciascuna parete ed è individuata dalla distanza tra ciascun punto della linea di riferimento e la linea di confine.

La misurazione dovrà essere effettuata "a raggio".

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà deve rispettare un minimo di ml. 5,00.

Ove l'altezza del fabbricato sia superiore al ml. 10,00 la distanza dai confini è fissata in metà dell'altezza.

Le costruzioni sporgenti dal profilo del terreno fino a ml. 1,50 non dovranno rispettare le distanze minime di cui alla presente norma ma soltanto quelle stabilite dal Codice Civile.

L'edificazione in confine di proprietà, o in comunione è consentita anche oltre le altezze ammesse dal Codice Civile purchè venga prodotta convenzione, registrata e trascritta, con il confinante.

Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile, solo in presenza di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti.

Anche in tal caso le distanze tra edifici non sono comunque derogabili.

C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, in rapporto alla retta di riferimento della proiezione a terra.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali sono individuate:

- in rapporto alla disciplina del P.R.G.
- in rapporto alla disciplina del Codice della Strada.

Le distanze relative alla disciplina del Codice della Strada prescindono dalla disciplina del P.R.G. e sono definite dal Codice stesso in rapporto alle esigenze della sicurezza stradale e della circolazione.

Tali distanze non costituiscono oggetto della presente norma e sono autonomamente disciplinate dal C.d.S.

Il rispetto delle distanze medesime va tuttavia assicurato e verificato nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei fabbricati, in rapporto alla disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire e sulla base della perimetrazione del centro abitato appositamente definita dal Comune nell'ambito degli adempimenti prescritti dalla disciplina del regolamento di esecuzione.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali aventi rilevanza ai fini urbanistici sono qui di seguito riportate ed hanno efficacia agli effetti della verifica dell'ammissibilità delle costruzioni per quanto concerne la disciplina di competenza del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti in tutte le zone urbanistiche del P.R.G. vanno tuttavia tassativamente osservate, dai cigli stradali, le distanze minime di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 art. 9 comma 2°, fatto salvo quanto previsto dal 3° comma del citato articolo.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dai veicoli (con esclusione della viabilità a fondo

cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nelle zone B gli edifici esistenti possono essere ampliati e/o sopralzati mantenendo il filo delle facciate esistenti verso strada anche se a distanza inferiore a quella indicata al precedente comma.

Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 Legge n° 765/1967 e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. si applicano le distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dal D.P.R. 26.04.93 n° 147 e successive integrazioni e modificazioni nonché le prescrizioni del Codice della Strada.

D - Deroghe

Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi seguenti:

a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;

b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;

Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;

c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.

d) in presenza di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza uguale o inferiore a ml 2,50. In tal caso comunque la distanza minima dovrà essere non inferiore a ml 5,00. la presente disposizione vale anche per la distanza dai fabbricati seminterrati

art. 6 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 44/2005)

1 – Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie dell'area di intervento.

Si esprime in mq./mq.

Il rapporto di utilizzazione è definito "fondiario" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonale" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'articolo 4, nell'intera espansione prevista dalle planimetrie di piano.

2 – Superficie residenziale complessiva (S.r.c.)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, (comutate per ogni piano in proiezione orizzontale) quand'anche questi non siano abitabili.

Le scale esterne dovranno essere computate per ogni piano, in proiezione orizzontale, escluse le scale esterne di accesso agli interrati e seminterrati, nonché le gradinate di accesso ai piani rialzati.

Dal computo sono tuttavia escluse senza pregiudizio per il calcolo degli oneri:

a – Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1,00, misurati all'estradosso della relativa soletta di copertura; le superfici dei box interni al perimetro dell'edificio fino alla concorrenza di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, calcolati comprendendo i box interrati o seminterrati; i locali caldaia, i depositi delle immondizie, i locali contatori, i locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio, le cantine, i locali di deposito condominiale fino ad un massimo del 25% della S.r.c. ammessa, calcolati sommando tutte le superfici comprese quelle interrate o seminterrate.

b – Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie: (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dell'attività) le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1,00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 2,50.

c – Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1,50 e una altezza dell'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3,30 e comunque con pendenza massima delle falde del 40%.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d – I balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti su due o tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8,00; i porticati aperti al pubblico o di uso comune.

e – Non sono infine da computarsi nel calcolo della S.r.c. i manufatti isolati funzionali all'uso degli spazi aperti quali i piccoli gazebo aperti su 4 lati, barbecues, tettoie aperte per il ricovero di automezzi, canili, ecc.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono – ai soli effetti del computo della capacità insediativa di cui alla presente norma – considerate come superfici residenziali.

3 – Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di P.R.G. e per i calcoli di legge.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva diminuita di una quantità pari al 60% della superficie non residenziale dei piani seminterrati (al netto dei box di cui al punto 2 –a) qualora abbiano l'intradosso della soletta di copertura a quota superiore a 1,00 ml. rispetto al piano di riferimento del terreno.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di P.R.G., delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

4 – Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria.

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume teorico di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,00.

In ogni caso i locali di abitazione non potranno avere altezza interna superiore a ml. 4,00.

5 - Altezze di interpiano

L'altezza di interpiano superiore a ml. 4,00 comporterà il calcolo doppio della corrispondente S.r.c.

6 – Piani di recupero e interventi sul patrimonio edilizio esistente

Negli interventi relativi a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente o in qualsiasi altro intervento di recupero la S.r.c. ammissibile nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione è

determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

“Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura”, compreso ogni spazio interno a tale solido teorico di involuppo, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi tale spazio non venga ritenuto computabile.

art. 7 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E PER INSEDIAMENTI TERZIARI

1 – Altezza: è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito dall'art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri vari tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del procedimento sentita la Commissione Edilizia, ove istituita, potrà rilasciare la relativa PERMESSO DI COSTRUIRE solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

2 – Indice di sfruttamento: è il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 – Rapporto di impermeabilizzazione: è il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 – Rapporti fondiari e zonali: il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 4, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

5 – Distacchi e distanze: i distacchi e le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade sono di norma quelle indicate dai D.M. 01/04/1968 n. 1404 e 02/04/1968 n. 1444, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle norme di Piano relative a ciascun insediamento. Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze inferiori di mt. 10 tra edifici e pareti finestrate di altri edifici.

6 – Superficie utilizzabile: è la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva, escluse le superfici occupate da impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

7 – Superficie utilizzata: la superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane che si configurano congiungendo in successione continua tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto

Non vengono computate nella superficie utilizzata:

- le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture;
- le gronde, quando il loro sporto non superi la profondità di 1,50 ml. Qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità.
- le superfici occupate da impianti di depurazione e smaltimento dei rifiuti.

I manufatti di cui sopra vengono però computati per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 – Superficie lorda di pavimento: è la superficie massima di sviluppo dei vari piani del fabbricato, calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, purchè di pertinenza dell'attività, delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati oppure se localizzate in piani seminterrati e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

La superficie lorda di pavimento nelle zone a destinazione produttiva viene calcolata per la sola determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre nelle zone a destinazione terziario - commerciale la S.I.p. assume carattere di parametro urbanistico.

Sono da escludersi dalla S.I.p. le superfici delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati o in piani seminterrati, nonchè le superfici degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

art. 8 – LOTTI LIBERI

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, prima la data di approvazione delle presenti norme:

- nè dalla sua stessa proprietà se già edificata
- nè da aree contigue edificate,
- nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorchè su un solo mappale e purchè non siano "lotti funzionali" di edifici esistenti così come definiti dal successivo art. 9.

I lotti liberi siti in zona B e C sono esclusivamente destinati alla edificazione.

In essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia, ove istituita, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.

La presenza di eventuali lotti liberi nelle Zone A e nelle Zone di contenimento allo stato di fatto deve essere segnalata all'Amministrazione entro un anno dalla entrata in vigore della presente norma o potrà essere successivamente attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori sono considerati lotti liberi; tuttavia la S.r.c. potenziale di tali fabbricati sarà considerata nel calcolo della S.r.c. massima ammissibile.

art. 9 – LOTTO FUNZIONALE

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio nonché dalle aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le corti interne al complesso.

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso qualora le possibilità edificatorie di questo siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati del lotto funzionale in questione.

Nel caso di ville a schiera il lotto funzionale è il lotto complessivo utilizzato per la realizzazione, sia ai fini volumetrici che di superficie coperta complessiva, del complesso dei fabbricati uniti nella serie continua a schiera, secondo quanto rilevabile dal Permesso di Costruire.

Nel caso di variazioni dell'indice di edificabilità rispetto all'indice originario il nuovo indice, se più favorevole, potrà comunque essere applicato.

Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto funzionale sarà considerato solo per gli interventi edilizi effettuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.

art. 10 – ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

Il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento di una superficie fondiaria pari a quella necessaria per la realizzazione della superficie residenziale computabile, o alla superficie utilizzabile, o alla superficie lorda di pavimento oggetto della domanda di permesso di Costruire sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

Nel caso di presentazione di D.I.A. l'atto di asservimento dovrà essere prodotto prima dell'inizio dei lavori o contestualmente al deposito della pratica.

Nel caso di edifici esistenti per i quali è consentibile un ulteriore ampliamento l'atto di asservimento dovrà comunque riguardare l'intera volumetria risultante al termine dell'intervento e quindi quella derivante dalla somma della volumetria esistente più quella di ampliamento.

L'atto di asservimento non preclude eventuali ulteriori possibilità edificatorie che dovessero determinarsi a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche più favorevoli.

Detto atto sarà registrato e trascritto a totale cura e spese del concessionario, su richiesta del Comune.

art. 11 – PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.

1) I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalla legge Regionale 12/03/1984 n. 14 e dalle Norme applicative della stessa emanate con delibera della Giunta Regionale n. 3/38054 del 10/04/1984, salvo successive modificazioni o integrazioni.

2) Le aree per standards da considerarsi nei piani residenziali debbono essere pari a mq. 26,50 per ogni abitante insediabile; il numero degli abitanti teorici insediabili sarà determinato in base ad uno per ogni 100 mc. di volume teorico edificabile nella zona considerata.

Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà essere prevista a parcheggio una superficie pari a quella prevista dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 così come modificata dalla L.R. 1/2001.

Nel caso in cui tali destinazioni dovessero essere introdotte successivamente all'approvazione dei Piani Attuativi esse potranno essere attuate solo previa integrazione delle eventuali superfici a parcheggio necessarie per garantire la dotazione complessiva di parcheggi inerente l'insieme delle funzioni presenti nell'ambito soggetto a Piano Attuativo. Nel caso i piani interessino zone di carattere industriale o artigianale o zone a destinazione commerciale e/o terziaria si applicano i disposti dell'art. 22 della Legge Regionale 51/75. Le aree per standard localizzati o individuati definite da specifico simbolo grafico all'interno dei Piani Attuativi potranno essere parzialmente monetizzate per una quantità pari alla differenza tra:

- la superficie ottenuta con la seguente operazione: volume complessivo edificabile / 150 x 26,5
- la superficie totale dell'area definita all'interno del perimetro del simbolo grafico degli standard

La monetizzazione di tali aree sarà finalizzata all'attuazione del Parco urbano del Santuario ai sensi del successivo art. 56.

3) Salvo diversa indicazione della norma di zona nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area fissata dagli standards per parcheggi (3 mq./ab.) mentre, se non espressamente indicato dall'azzoneamento del Piano Regolatore Generale, tutte le aree a standard (23,50 mq./ab.), potranno essere monetizzate, salva contraria indicazione dell'Amministrazione in sede di esame del Piano Attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree destinate a standard urbanistici, previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del Piano Attuativo.

Potranno essere previste deroghe alle cessioni di parcheggi solo nel caso di comprovate impossibilità, all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

4) Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area destinata a parcheggi ai sensi dell'art. 22 della legge Regionale n. 51/75. La rimanente quota di standards potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dall'azzonamento di Piano Regolatore Generale o non sia espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree destinate a standard urbanistici previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano.

5) In tutti i tipi di intervento i contributi di urbanizzazione, all'atto dell'effettivo pagamento, dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale in base all'articolo 5 della legge 18/01/1977 n. 10 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

6) In ogni tipo di piano attuativo dovranno essere previsti i meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazioni delle aree a standards e delle aree per le urbanizzazioni. In tutti i Piani esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.

7) I costi di realizzazione della rete viaria di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superfici potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificativo del comparto.

I rapporti di utilizzazione e gli indici di sfruttamento nelle zone soggette a Piani Attuativi sono da considerarsi zionali e quindi calcolati al netto delle superfici per standards individuate o localizzate nella tavola di azzonamento e al lordo delle superfici a standards prescritte dalla presente norma se non localizzate o individuate.

In ogni tipo di piano attuativo dovranno essere previste Norme Speciali di Attuazione al fine della disciplina della qualità degli interventi architettonici ed edilizi, della definizione della modalità di arredo degli spazi pubblici e dei caratteri di sistemazione degli spazi aperti, ancorché privati.

art. 12 – PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI

Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo unitario, chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.

Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.

E' ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia specificatamente prevista da particolari norme legislative.

E' inoltre ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari, qualora sia documentalmente dimostrata la non volontà degli altri proprietari di partecipare alla presentazione del P.E. .

In tal caso, qualora il valore catastale dei terreni di proprietà di tali proprietari proponenti costituisca almeno il 75% del totale l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 28 della L. n. 1150/1942 con conseguente redazione di Piano d'ufficio, o con l'approvazione del progetto presentato previa procedura d'ufficio di cui al richiamato art. 28 della Legge 1150/1942.

art. 13 – STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO - LINEE DI ARRETRAMENTO

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal Piano Regolatore Generale. La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione è rinviata ai relativi 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 indicati nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno anche subire ritocchi tecnici.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione, anche in precario; in attesa che si realizzino le arterie previste, le aree vincolate possono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; eventuali recinzioni di tipo leggero (paletti, rete, ecc) possono essere autorizzate in precario.

Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo.

Esse saranno prevalentemente alberate e vi potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico, studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare.

Lungo le arterie di grande traffico, l'Amministrazione Comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà latitanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, il Comune può vietare, se del caso, ogni accesso alle proprietà private, purchè questo venga altrimenti assicurato.

Le linee di arretramento, sono indicate da apposito segno grafico nelle tavole del presente P.R.G., e individuano il limite massimo oltre il quale non possono essere realizzate costruzioni.

L'area compresa tra le linee di arretramento e la sede stradale è computabile ai fini edificatori dei lotti su cui essa insiste e può essere recintata.

Negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti che siano interessati da linee di arretramento sarà obbligatoria la formazione di passaggi pubblici porticati per la profondità minima indicata dalla linea di arretramento.

Tali passaggi saranno scomputati dalla s.r.c. e la corrispondente superficie potrà essere recuperata in ampliamento o soprizzo.

Salvo diversa specificazione delle norme generali e di zona del P.R.G. i distacchi degli edifici dal ciglio stradale nelle zone urbanizzate o urbanizzabili di Piano sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 02.04.68 n° 1444.

art. 14 – PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI

I parcheggi inerenti le costruzioni sono distinti in due diverse tipologie:
a. i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, ai sensi delle disposizioni della Legge 122/89 e della L.R. n. 22/99 e successive integrazioni e modificazioni;

b. i parcheggi inerenti gli standards, da individuarsi ai sensi e nelle quantità previste dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 e successive modificazioni e integrazioni.

I parcheggi di cui alla lettera a. del precedente comma sono ad uso privato; i parcheggi di cui alla lettera b. sono a destinazione pubblica o di uso pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione dovranno sempre essere garantiti spazi per parcheggi di pertinenza di cui alla lettera a) del primo comma del presente articolo nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, allocabili anche ai piani seminterrati o interrati, salvo le superfici a servizio di eventuale attività commerciale e/o terziarie per le quali valgono le indicazioni di cui ai successivi commi.

La quota parte dei parcheggi di cui alla lettera a. del primo comma, corrispondente alla volumetria delle superfici destinate ad attività terziarie o commerciali, deve di norma essere realizzata in superficie e in posizione di facile accessibilità dalle sedi viarie esterne.

Nel caso di insediamento di attività commerciali all'interno di edifici esistenti dovranno essere reperite superfici per parcheggi di pertinenza delle attività stesse nella misura di 0,5 mq./mq. di s.l.p. dello spazio destinato alle attività stesse nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio, e preferenzialmente dovranno essere poste sul fronte strada.

Qualora tali superfici a parcheggio non fossero oggettivamente reperibili nell'ambito del lotto, esse potranno essere reperite in spazi circostanti entro un raggio di 200 mt., a condizione che siano poste in superficie e in posizione accessibile dalla viabilità pubblica, salvo che all'interno di tale raggio siano presenti parcheggi pubblici.

In tale ultimo caso le aree stesse potranno essere monetizzate.

Nell'ambito del Permesso di Costruire il Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, ove istituita,, potrà imporre specifiche localizzazioni delle superfici a parcheggio di cui al presente articolo e l'eventuale loro realizzazione all'esterno della recinzione degli spazi aperti dell'edificio.

art. 15 – DESTINAZIONI D'USO VIETATE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n. 1/2001 il P.R.G. individua per ciascuna zona omogenea e, all'interno di queste ove necessario, per ciascuna sottozona le destinazioni d'uso vietate.

Sono inoltre vietate in tutto il territorio comunale le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività in tutto il Territorio Comunale:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari
- impianti di produzione, di energia elettrica per la distribuzione
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o domestici
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;

Le industrie alle quali si fa riferimento nel precedente comma sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del P.R.G. sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

Quanto previsto dal precedente comma non si applica per gli insediamenti disciplinati dall'art. 35 delle presenti norme.

art. 16 – MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE – PROGETTO PRELIMINARE

Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno quindi essere definite attraverso opportune operazioni progettuali, in relazione sia alle soluzioni planivolumetriche, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome,
- verifica dei profili e degli allineamenti,
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni,
- indicazione dei materiali,
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, ove istituita o altro Collegio di valutazione a ciò proposto con deliberazione della Giunta Comunale potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire o entro 40 giorni dalla data di presentazione delle Denunce di inizio attività.

Al fine di facilitare l'attività di progettazione in rapporto agli aspetti qualitativi del progetto il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o l'avente titolo può presentare istanza di parere preliminare, nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico oppure abbia rilevanza architettonica in rapporto con l'ambiente circostante.

Il progetto preliminare può essere presentato all'Organo di cui al precedente comma 3 anche per la valutazione di più alternative planivolumetriche e in genere in tutte le situazioni di particolare complessità delle costruzioni.

Il progetto preliminare sarà finalizzato all'ottenimento di un parere sui caratteri planivolumetrici, sui rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, e sui caratteri architettonici e gli elementi di finitura esterna.

Il parere sul progetto preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare nonché agli eventuali criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione del parere preliminare favorevole da parte della Commissione Edilizia o del Collegio di valutazione, ove istituiti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio attività, salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistiche.

In tal senso gli aspetti già oggetto di parere preliminare favorevole non verranno ulteriormente posti in discussione, se non per accertare la conformità del progetto alle eventuali indicazioni date o condizioni poste in sede di espressione del parere medesimo.

L'approvazione del progetto preliminare ha valore di parere urbanistico architettonico e non ha efficacia di Permesso di Costruire.
Il progetto preliminare non può essere presentato, né esaminato, a fini diversi da quelli previsti dal presente articolo.

art. 17 – RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

Al fine di riqualificare gli spazi urbani aperti che costituiscono elemento fondamentale della qualità percettiva dell'ambiente urbano, il Regolamento Edilizio definirà le norme di intervento sugli spazi urbani pubblici e sugli spazi privati che fronteggiano aree pubbliche e che necessitano di riqualificazione.

Gli spazi pubblici saranno oggetto di interventi da parte della Pubblica Amministrazione da attuarsi attraverso la predisposizione di uno specifico progetto di opera pubblica.

Gli interventi su spazi di proprietà privata costituiscono operazioni di pertinenza dell'edificazione.

In tal senso qualsiasi intervento sugli edifici esistenti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, quando esteso alla globalità dell'edificio, potrà essere oggetto di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, solo se congiuntamente a questo venga prevista la riqualificazione dello spazio aperto di pertinenza.

Sono da considerarsi operazioni di pertinenza solidali con quelle dello spazio urbano aperto privato, anche gli interventi di riqualificazione delle facciate degli edifici che su tali spazi prospettano.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico piano di riqualificazione degli spazi urbani aperti ad integrazione del Regolamento Edilizio, nel quale saranno individuati le operazioni ed i caratteri essenziali degli interventi sugli spazi urbani aperti e sui prospetti degli edifici su di essi insistenti e le provvidenze per l'incentivazione degli interventi da parte dei privati.

ZONE RESIDENZIALI

art. 18 – DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali debbono essere prevalentemente destinate ad abitazione.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- a) negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
- b) banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
- c) alberghi, ristoranti bar e attività di distribuzione di cibi e bevande
- d) teatri e cinematografi;
- e) sedi per il divertimento e lo svago previo superamento della valutazione di compatibilità urbanistica di cui al successivo articolo 32;
- f) sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere, di scuole private;
- g) attività artigianali di piccola entità o di servizio che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzati in edifici con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- h) autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Nelle zone residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, salvo che siano previste da specifiche destinazioni di zona;
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

I limiti di distanza fra i fabbricati, dai confini e dalle strade, salvo diversa specificazione, sono quelli stabiliti dal D.M. 02 aprile 1968 n. 1444.

art. 19 – AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI ESISTENTI

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 8/2009)

Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, esterni al Centro Storico, sprovvisti di autorimesse e per i quali questo non possono essere realizzate all'interno dell'edificio, potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte autorimesse, in aggiunta alla Superficie coperta ed alla superficie residenziale complessiva massima di zona, nella misura di una autorimessa per ogni unità abitativa, purché di superficie netta non superiore a mq. 36 e con altezza netta utile massima interna pari a ml. 2,50 con possibilità di copertura a falda di pendenza massima 35%. Sul confine non può essere comunque superata l'altezza di ml. 2,50 all'estradosso della parte a confine.

Le caratteristiche di dette autorimesse sono le seguenti:

1) sorgono in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio e abbiano caratteri costruttivi e architettonici coerenti con il fabbricato principale.

2) Rispettino la distanza minima di legge dai fabbricati delle proprietà circostanti oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine delle proprietà vicine o alla distanza minima di ml. 3,00 dagli stessi.

Per le autorimesse interrato le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura dovranno consentire l'obbligatoria formazione di sovrastanti tappeti erbosi.

Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine, ma non potranno interessare le fasce di arretramento obbligatorie degli edifici dalle strade.

Gli scivoli per l'accesso alle autorimesse dovranno avere un arretramento minimo di mt. 3,00 dal ciglio stradale.

I box in superficie ammessi dalle norme del P.R.G. non possono essere realizzati in adiacenza a lotti che abbiano già costruzioni a confine su due o più lati; salvo i casi in cui tali box, per oggettive situazioni fisiche del lotto, non possano essere realizzati anche su altri lotti a condizione che il perimetro del lotto adiacente non venga complessivamente occupato per una lunghezza superiore al 50%.

Per dette autorimesse dovrà essere costituito un Atto di Vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

In caso di disponibilità edificatoria nelle zone residenziali, la realizzazione delle autorimesse all'esterno dei fabbricati principali potrà avvenire con le caratteristiche di cui sopra nel rispetto dei parametri edificatori di zona.

Per dette autorimesse dovrà essere costituito un Atto di Asservimento dell'area e di pertinenzialità all'edificio principale registrato e trascritto.

**art. 20 – TETTOIE BARACCHE E SIMILI: FABBRICATI
ACCESSORI NELLE AREE RESIDENZIALI**

Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per i pergolati, gazebo ed altri elementi simili, e per le baracche di cantiere.

Le baracche, tettoie o altri manufatti di cantiere dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o licenza d'uso.

Sono consentite le costruzioni decorative e accessorie dei giardini quali i gazebo, i berceaux ecc. purchè non siano realizzati con tamponamenti laterali in muratura e comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti.

Tali costruzioni non potranno comunque superare complessivamente il 5% di superficie coperta rispetto all'area libera dalle costruzioni e comunque una dimensione massima di 20 mq.

Le caratteristiche tecniche e le dimensioni massime assolute di tali manufatti saranno individuate dal Regolamento Edilizio.

Le costruzioni stesse dovranno comunque sempre essere oggetto del titolo abilitativo richiesto dalle disposizioni di legge vigenti.

Non rientrano nei divieti del presente articolo i manufatti isolati di cui all'art. 6 punto 2 lettera e).

art. 21 – ZONE OMOGENEE A: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Tali zone sono indicate con apposito contorno nella tavola di Piano e sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti:

alla salvaguardia dell'assetto morfologico;

alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;

alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolar modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di portici, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Gli edifici e i complessi edilizi presenti nell'ambito delle zone di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina individuata dai seguenti gradi di intervento:

GRADO 1 – EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna, nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2 – EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIMETRICO, DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché ad interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.).

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico–artistici o architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico–documentario.

GRADO 3 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, AL RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico–distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico–artistici o architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico–documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO, NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva della facciata.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico – artistici o architettonici di epoche successive.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 5 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITÀ DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 6 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

Valgono per questi edifici tutte le norme di cui al grado 5° con la possibilità di modifica totale dei caratteri delle coperture.

GRADO 7 – EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

Per tali edifici sono ammesse tutte le operazioni di cui alle lettere a, b, c, d dell'art 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

GRADO 8 – EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il grado 7 con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

GRADO 9 – MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove possibile e ammesso dal Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

GRADO 10 – EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA CON POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEL RISPETTO DELL'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione, con rispetto della volumetria esistente come dettato dai disposti dell'art. 7 del D.M. 1444 del 02.04.1968.

Questi ultimi dovranno – nelle operazioni di ricostruzione – prevedere la riproposizione della conformazione planimetrica di ogni fabbricato e la sua precedente posizione con l'esclusione di accorpamenti di fabbricati esistenti sulla medesima area.

GRADO 11 – EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA CON POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI TRASPOSIZIONE VOLUMETRIA ALL'INTERNO DELL'AREA DI

PERTINENZA E LIMITI DI ALTEZZA ENTRO QUELLA MASSIMA DEI FABBRICATI ESISTENTI AL CONTORNO

Per tali edifici o complessi sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 ivi compresa la ristrutturazione urbanistica e nel rispetto dell'art. 7 del D.M. 1444 del 02.04.1968.

La ristrutturazione urbanistica deve effettuarsi con Piano Attuativo.

Per tutti gli interventi è sempre prescritta la salvaguardia di eventuali presenze di elementi o testimonianze significative di carattere architettonico, storico, artistico o documentario; all'uopo, ed in mancanza di specifiche indicazioni all'interno dei Piani Attuativi, il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia, ove istituita, potrà indicare gli elementi da conservare o da realizzare e le relative modalità di intervento.

Per le operazioni ammesse dall'art. 17 della L.R. 51/75 in mancanza di Piani Attuativi, ogni intervento dovrà essere realizzato nel rispetto di un corretto inserimento ambientale, rapportandosi ai caratteri generali del contesto nel quale si colloca l'edificio ed utilizzando materiali e tecniche di finitura che siano correttamente riferibili ai caratteri architettonici della tradizione locale.

art. 22 – ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1
(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

Nelle zone di contenimento allo stato di fatto è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3, lettere a – b – c – d, del D.P.R. n. 380/2001. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento, sopralzo nonché di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lettera e) della Legge 457/78, gli interventi potranno essere oggetto di Piano di Recupero.

Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere gli allineamenti preesistenti e la continuità dell'edificazione nel caso di interventi su edifici inseriti in cortine edilizie.

Per ogni tipo di intervento di nuova costruzione, di ricostruzione, nelle zone B1 sono comunque prescritti l'altezza massima di ml. 12,50 il rapporto di copertura massimo del 40% e non potrà essere superato il rapporto di utilizzazione previsto per le zone B3.

Il Consiglio Comunale potrà consentire altezze maggiori nell'ambito di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 457/78 con un massimo di ml. 14,00.

Negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici saranno consentite altezze maggiori a ml. 12,50 solo in caso di edifici preesistenti con altezze già superiori a tale quota. Le demolizioni e ricostruzioni nonché gli ampliamenti potranno essere effettuati con la realizzazione di più corpi di fabbrica la cui S.r.c. totale non potrà superare quella ammessa sul lotto della presente norma. E' inoltre sempre consentito l'ampliamento di volumi posti agli ultimi piani di fabbricati esistenti purché ciò avvenga senza superare l'altezza massima esistente e sempre che tale ampliamento avvenga all'interno del perimetro del fabbricato e nel rispetto dei parametri di zona.

Le distanze tra i fabbricati e dai confini potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, o di semplice convenzione con previsioni planivolumetriche.

Qualora tale planivolumetria interessi deroghe di distanze dai confini essa sarà presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alla distanza dalle strade valgono i disposti del D.M. 1444/68, sono comunque ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nelle zone di cui al presente articolo potranno essere realizzati una tantum.

Gli ampliamenti in oggetto sono in funzione dell'ampiezza dei lotti e della volumetria su di essi già esistente.

La superficie complessiva di ampliamento ammessa si ottiene applicando la seguente formula:

$$\text{S.r.c.} = \frac{\text{S.f.}^2}{\text{S.r.c.}} \times 0,065$$

dove:

S.f. è la superficie fondiaria del lotto di pertinenza

S.r.c. è la superficie residenziale complessiva esistente come definita al punto 2 dell'art. 6 delle presenti norme e entro il limite massimo del Rapporto di Utilizzazione previsto dall'art. 25 delle presenti norme relativo alle zone B3.

Qualora tale limite sia già stato superato alla data di adozione delle presenti norme è comunque sempre consentito per gli edifici mono o bifamiliari un ampliamento degli edifici pari al 10% della S.r.c. esistente.

**art. 23 – ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO
CON IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B2**

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Sono definite in planimetria di P.R.G. con apposito segno grafico e sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/78, in queste zone è prevista la conservazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e della tipologia edilizia prevalente.

Sono ammesse:

1) Le operazioni previste dall'art. 3, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/2001;

2) Le operazioni di ampliamento, sopralzo, nei limiti previsti dal secondo comma del precedente articolo; nonché la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, nel rispetto della tipologia edilizia prevalente nella zona; ove la demolizione interessi due o più lotti contigui non è consentita la ricostruzione con accorpamento dei volumi dei singoli lotti.

Le demolizioni e ricostruzioni nonché gli ampliamenti potranno essere effettuati con la realizzazione di più corpi di fabbrica la cui S.r.c. totale non potrà superare quella ammessa dalla presente norma.

Le ricostruzioni di edifici e le nuove costruzioni, ove ammissibili ai sensi del secondo comma del precedente articolo, dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rapporto di utilizzazione 50/100;

Densità edilizia fondiaria 1,5 mc./mq.;

Altezza massima: Altezza media degli edifici presenti nel comparto perimetrato dal P.O., o in caso di comparto che abbraccia più isolati, dell'isolato di appartenenza, calcolata in numero di piani per metri lineari 3,20. Nel caso in cui gli edifici siti nel comparto non siano identificabili per numero di piani o abbiano piani con altezze superiori a ml. 4,00 si farà riferimento alle altezze reali degli edifici circostanti per determinare il numero di piani realizzabili, considerando l'equivalenza 1 piano = h. 3 ml. Nel caso di media con decimali si arrotonda all'unità superiore.

E' sempre consentita un'altezza di ml. 10,50.

Sono sempre ammesse le ricostruzioni con altezze uguali agli edifici demoliti, anche se maggiori dell'altezza massima precedentemente indicata.

Rapporto di copertura: 40%;

L'impianto urbanistico complessivo e la tipologia edilizia prevalente dell'area potranno essere modificati solo in seguito alla approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera unità di azionamento.

Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nelle zone di cui al presente articolo potranno essere realizzati una tantum.

Gli ampliamenti in oggetto sono in funzione dell'ampiezza dei lotti e della volumetria su di essi già esistente.

La superficie complessiva di ampliamento ammessa si ottiene applicando la seguente formula:

$$\text{S.r.c.} = \frac{\text{S.f.}^2}{\text{S.r.c.}} \times 0,065$$

dove:

S.f. è la superficie fondiaria del lotto di pertinenza e

S.r.c. è la superficie residenziale complessiva esistente come definita al punto 2 dell'art. 6 delle presenti norme e entro il limite massimo del Rapporto di Utilizzazione previsto dall'art. 25 delle presenti norme relativo alle zone B3.

Qualora tale limite sia già stato superato alla data di adozione delle presenti norme è comunque sempre consentito per gli edifici mono o bifamiliari un ampliamento degli edifici pari al 10% della S.r.c. esistente.

art. 24 – UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Ai sensi e per gli effetti delle L.R. n. 15/96 e n. 22/99 nelle zone residenziali è sempre consentito l'utilizzo a fini abitativi dei sottotetti esistenti degli edifici a destinazione residenziale al momento dell'adozione del presente Piano anche con eventuali sopralzi delle murature perimetrali purché rimangano entro il limite di altezza di zona e non superino i parametri minimi indicati dall'art. 1, 6° comma della L.R. n. 15/96.

Nelle zone A l'utilizzazione dei sottotetti non potrà avvenire con aumento delle altezze degli edifici esistenti, che è da considerarsi quale altezza massima agli effetti dell'applicazione del disposto dell'art. 2 della L.R. 15/96

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma i sottotetti non praticabili con semplice funzione di "camera d'aria", intendendosi per tali i sottotetti costituiti con muricci e tavelle in funzione esclusivamente strutturale.

Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e le dimensioni degli abbaini e delle finestrate per l'adeguamento ai requisiti di aeroilluminazione.

art. 25 – ZONE DI COMPLETAMENTO B3

Sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, ed anche la ricostruzione dei fabbricati esistenti; i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente articolo 15.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 60/100;
- Altezza massima: 11,00;
- Rapporto di copertura: 40%;
- Ai fini del calcolo del peso insediativo:

Densità edilizia fondiaria: 1,8.–

**art. 26 – ZONE DI COMPLETAMENTO RELATIVE AD AMBITI
CON IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B4**

Per queste zone valgono gli indici e le prescrizioni previsti nel precedente articolo.

Gli edifici dovranno però avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli delle zone ad impianto urbanistico confermato situate nell'intorno.

art. 27 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE B5

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Nelle zone di cui al presente articolo, che sono state oggetto di pianificazione attuativa definitivamente approvata e vigente al momento dell'adozione delle presenti Norme, restano vigenti e operanti le previsioni dei Piani Attuativi approvati e i contenuti delle convenzioni che siano state regolarmente stipulate e registrate.

Nelle aree già interessate da Piani Attuativi convenzionati con l'Amministrazione Comunale, qualora dopo la scadenza dei termini specifici individuati dalle convenzioni o, in mancanza di indicazione temporale nelle convenzioni, dopo il decimo anno dalla data di approvazione del Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, il completamento degli interventi di edificazione previsti dai P.L. e gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 sugli edifici esistenti potranno essere realizzati solo previa proroga della relativa convenzione.

art. 28 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C

Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona 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.

In luogo del Piano Particolareggiato i privati potranno proporre all'Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione convenzionato.

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Zona C1

– Rapporto di utilizzazione zonale: 35/100

– Altezza massima: ml. 9,00

– Rapporto di copertura: 30%

Densità di fabbricazione, ai soli fini del calcolo del peso insediativo complessivo: 1 mc./mq.

Zona C2

– Rapporto di utilizzazione zonale: 30/100

– Altezza massima: ml. 7.50,00

– Rapporto di copertura: 30%

Densità di fabbricazione, ai soli fini del calcolo del peso insediativo complessivo: 0,9 mc./mq.

Zona C3

– Rapporto di utilizzazione Territoriale: 25/100

– Altezza massima: ml. 7,50

– Rapporto di copertura Territoriale: 20%

Densità di fabbricazione, ai soli fini del calcolo del peso insediativo complessivo: 0,75 mc./mq.

Zona C4

– Rapporto di utilizzazione zonale: 40/100

– Altezza massima: ml. 12,00

– Rapporto di copertura: 30%

Densità di fabbricazione, ai soli fini del calcolo del peso insediativo complessivo: 1,2 mc./mq.

La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

Ai sensi della disciplina del PTCP della Provincia di Bergamo le aree ricomprese nelle zone di cui al presente articolo non potranno essere oggetto di edificazione qualora abbiano usufruito di aiuti comunitari ai fini agricoli nel decennio precedente alla data di richiesta del Permesso di Costruire e comunque fino alla scadenza del 10° anno dalla data di erogazione dei contributi medesimi.

art. 29 – AREE DI VERDE PRIVATO – AMBITI RESIDENZIALI DI VERDE PRIVATO A VOLUMETRIA DEFINITA

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 8/2009)

Le aree di verde privato sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c,d della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in essi saranno ammesse destinazioni residenziali e terziarie, escluse le attività commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del procedimento sentita la Commissione per il Paesaggio.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta e possono essere effettuate anche con spostamento del fabbricato preesistente all'interno del lotto, a condizione che la ricollocazione non renda necessario l'abbattimento di alberature di pregio.

Il volume ricollocato non potrà superare in altezza quella del volume preesistente.

Ove la ricollocazione del volume demolito venga realizzata in accorpamento ad altro fabbricato non potrà essere superata l'altezza del corpo di fabbrica col quale avviene l'accorpamento e i volumi accorpati dovranno avere caratteri architettonici congruenti a quelli dell'edificio oggetto di accorpamento.

Sono infine ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 20% della superficie coperta con altezza massima non superiore a quella esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e i caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Gli ampliamenti e la realizzazione di attrezzature a terra non aventi rilevanza ai fini dei parametri edificatori di cui al precedente art. 4 non potranno essere realizzati qualora comportassero la necessità di abbattimento di alberature di pregio. A tal fine dovrà essere presentato dettagliato rilievo dell'intero impianto arboreo presente nell'area con individuazione delle alberature di pregio e adeguata relazione agronomica.

AREE DI VERDE PRIVATO CON POSSIBILITA' DI INTERVENTO A VOLUMETRIA DEFINITA

Il P.R.G. individua inoltre le sottoelencate aree di verde privato nelle quali è possibile realizzare costruzioni residenziali a volumetria definita.

Tali aree sono contrassegnate da specifico simbolo grafico nella tavola di azzonamento.

- area posta in prossimità della chiesa di S. Liberata: viene assegnata una volumetria di 2.040 mc. teorici, pari a una s.r.c di mq. 680

- area posta lungo il Viale Europa Unita: viene assegnata una volumetria di 10.100 mc. teorici, pari a una s.r.c. di 3.366 mq.

- area posta lungo il Viale Papa Giovanni XXIII – Vicolo del Latte: viene assegnata una volumetria di 1.200 mc. teorici, pari ad una s.r.c. di 400 mq.;

- area posta nella Frazione Masano – Lott. Ex area S. Rocco: viene assegnata una volumetria di 90 mc. teorici, pari ad una s.r.c. di 30 mq.;

- area posta lungo la Via Einaudi: viene assegnata una volumetria di 600 mc. teorici, pari ad una s.r.c. di 200 mq.

Le altezze massime negli interventi di edificazione a volumetria definita non potranno superare i ml. 7,00.

**art. 29 bis –NORME SPECIALI PER L'EDILIZIA NELLE VICINANZE
DELLA CHIESA DI SANTA LIBERATA**

Le costruzioni circostanti la Chiesa di Santa Liberata, interessanti i mappali nn.2686, 2687 (per il solo corpo di fabbrica lungo la via) e i mappali 2692, 3431, 3111, dovranno conservare l'attuale disposizione planimetrica e l'attuale altezza.

L'area a giardino del mappale n. 1623 dovrà rimanere libera da costruzioni nella parte a sud, fino alla ideale prosecuzione del confine sud del mappale n. 4439.

L'area libera del mappale n. 3111 dovrà rimanere tale.

I riferimenti ai suddetti mappali sono da intendersi alla data di applicazione della presente norma.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

art. 30 – CARATTERI E DESTINAZIONI

Il P.R.G. distingue gli insediamenti produttivi in:

- zone per insediamenti produttivi;
- complessi produttivi esistenti.

Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

I "Complessi produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del P.R.G. situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano Regolatore Generale.

Le "Zone per gli insediamenti produttivi" si dividono in:

- Zone di completamento;
- Zone di nuova formazione (espansione).

I "complessi produttivi esistenti" si dividono in:

- confermati;
- non confermati;
- ammessi.

art. 31 – DESTINAZIONI NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono previsti impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi funzionalmente complementari.

Le destinazioni produttive dovranno essere prevalenti a livello di ciascuna zona rispetto alle altre destinazioni.

Queste ultime non potranno superare il 10% della S.l.p. e comunque avere una S.r.c. complessiva superiore a mq. 150, anche se ripartiti in più unità immobiliari.

Qualora la percentuale di cui al precedente comma determinasse una s.r.c. inferiore a 100 mq. sarà comunque possibile raggiungere tale dimensione minima.

Nelle stesse zone sono consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio, anche integrati con spazi per uffici commerciali e per la distribuzione e il ritiro delle merci.

Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci.

Sono inoltre ammessi edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono ammessi spazi di vendita al dettaglio all'interno degli edifici produttivi, con S.l.p. non superiore al 10% della S.l.p. complessiva esistente e, in caso di nuove costruzioni, di quella oggetto di Permesso di costruire.

È sempre raggiungibile un minimo di mq. 50

Sono ammessi gli esercizi pubblici per la distribuzione e vendita di cibi e bevande e le attività ricettive.

Sono esclusi, salvo diverse indicazioni delle norme di zona:

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari superiori a 10.000 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.
- le attività di allevamento industriale
- le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati
- le residenze con caratteri dimensionali funzioni e percentuali diverse da quelle indicate al 2° comma
- le destinazioni scolastiche di ogni ordine e grado.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di rifiuto. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile del Servizio potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di permesso di costruire.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

Al di fuori delle zone per insediamenti produttivi non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi salvo quanto previsto dall'art. 18 relativamente alle destinazioni delle zone residenziali.

art. 32 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Tale valutazione ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti produttivi in rapporto alla zona nella quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente, avendo riguardo alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili.

Essa deve essere rivolta all'accertamento e alla verifica di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- Numero e tipologia degli addetti in rapporto ai vari livelli di mansioni
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, conseguenti fabbisogni endogeni ed esogeni di sosta e presenza della disponibilità di spazi adeguati a garantire che il soddisfacimento della sosta non avvenga su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento
- la presenza di attrezzature e servizi in grado di sostenere gli incrementi di domanda eventualmente derivanti dall'insediamento;
- i caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La valutazione di compatibilità urbanistica non sostituisce alcun tipo di valutazione in ordine alle questioni igienico sanitarie e a tutte le altre valutazioni richieste per l'esercizio delle attività in virtù della normativa del R.L.I. e di ogni altra disposizione statale e regionale in materia di igiene e sicurezza: essa concerne solo la verifica dell'incidenza e della sostenibilità dell'insediamento richiesto rispetto al contesto urbanistico e alla dotazione di attrezzature e servizi che sono necessari per garantire il funzionamento dell'attività e un corretto rapporto con le funzioni già presenti al contorno

Prima dell'avvio delle procedure per il rilascio della licenza d'uso e/o del nulla osta all'esercizio relativi ad edifici realizzati con interventi di costruzione senza destinazione specificamente dichiarata, dovrà essere effettuata, con esito positivo, la valutazione di compatibilità urbanistica.

La domanda, dovrà essere presentata dal proprietario o dal richiedente il Permesso di Costruire e dovrà essere corredata dagli elaborati e dai

documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico Collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Nel caso di valutazione negativa il Collegio indicherà se e a quali condizioni l'insediamento richiesto possa essere ritenuto compatibile.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito da:

- a - Il Sindaco o l'Assessore delegato;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto del settore industriale considerato;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ARPA;
- e - il Responsabile del Servizio senza diritto di voto, in funzione di segretario.

Gli esperti saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione globale o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per le seguenti attività:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e/o di magazzinaggio con più di 3 mezzi pesanti e/o con s.l.p. superiore a mq. 500;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- attività di trattamento di rifiuti speciali e/o pericolosi e di lavaggio e pulitura in forma industriale di contenitori di sostanze chimiche e oli di qualsiasi tipo;
- attività di stoccaggio e trattamento di inerti e di produzione di calcestruzzo;
- attività di lucidatura e pulitura metalli in forma industriale;
- attività che prevedano nel ciclo produttivo l'uso di mercurio;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- attività nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale (es. carrozzeria, verniciatura mobili, ecc.);
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili, carburanti e gas, anche per autotrazione, con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche
- impianti di trattamento termico metalli.

Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti commi sono classificate, di massima, secondo l'indicazione delle imprese definite

per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

art. 33 – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI
B6

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

Altezza: confermate le altezze massime esistenti;

Indice di sfruttamento: esistente;

Rapporto di impermeabilizzazione: 85%;

Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'art. 31, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva alle possibilità di utilizzazione previste per le zone di completamento di cui all'art. 36 è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice, e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.

Quanto previsto dal precedente comma non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del P.R.G..

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% dell'esistente in deroga ai limiti di cui al precedente 5° comma solo per necessità derivanti dall'obbligo di adeguamento degli impianti esistenti a norme statali o regionali in materia di igiene e/o sicurezza.

Non sono ammesse attività commerciali di distribuzione al dettaglio.

**art. 34 – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON
CONFERMATI E NON COMPATIBILI**

Gli impianti produttivi non confermati e non compatibili sono contrassegnati con specifico simbolo sovrapposto a segno grafico di altra destinazione di zona.

Le costruzioni ad essi inerenti potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria.

Potranno essere consentiti interventi di straordinaria manutenzione solo in caso di necessità conseguenti a particolari situazioni di calamità e subordinatamente alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune e a cura e spese del richiedente che preveda la non indennizzabilità delle nuove opere, in caso di esproprio, ed i tempi ed i modi del definitivo trasferimento dell'impianto produttivo esistente.

Qualora il proprietario dell'immobile o degli immobili richieda la valutazione di compatibilità di cui all'art. 32 ed esso venga espresso positivamente, e purché l'insediamento non sia interessato da previsioni di aree e attrezzature di interesse e di uso pubblico o da previsioni "non aedificandi" di fasce di rispetto, l'insediamento potrà essere ricompreso tra quelli di cui al successivo art. 35 e sarà soggetto alla normativa da esso indicata.

Le prescrizioni del comma precedente non si applicano per gli immobili ricadenti in Zona A.

art. 35 – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI

Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione di zona sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili.

Per detti complessi il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo e subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

– Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;

– Rapporto di impermeabilizzazione: 90%.

Sono ammessi ampliamenti planimetrici in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.

Al progetto di ristrutturazione nel caso di ristrutturazione che interessi più del 50% di slp in un unico intervento o come sommatoria di più interventi successivi, o di ampliamento dovrà essere allegato, in funzione degli intendimenti dell'azienda, uno dei seguenti documenti:

- atto d'obbligo unilaterale con lo specifico impegno dell'azienda a non richiedere alcun tipo di indennizzo dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi o per quant'altro economicamente derivasse dall'aver effettuato gli interventi stessi nel caso in cui l'Amministrazione dovesse assumere successive determinazioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche previste dalle destinazioni di zona;

- richiesta di ammissione al giudizio di compatibilità urbanistica di cui al precedente art.32: in questo caso il superamento del giudizio di compatibilità urbanistica costituirà conferma del complesso con la conseguente applicabilità della norma del precedente art. 33.

Le attività produttive di cui al presente articolo qualora inserite in ambiti a diversa destinazione di zona, non potranno di norma essere sostituite; all'atto della cessazione totale della attività produttiva,

potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.

Le attività produttive di modesta entità presenti all'interno dei volumi edilizi residenziali esistenti e conformi alle indicazioni dell'art. 18, 4° comma, lettera c, non sono soggette alle norme del presente articolo ma alle indicazioni del medesimo art. 18.

**art. 36 – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI
COMPLETAMENTO B7**

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente articolo 31.

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- Altezza: ml. 10
- Indice di sfruttamento: 0,6
- Rapporto di impermeabilizzazione: 0,85
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68

Qualora gli insediamenti produttivi già presenti risultino avere dimensioni uguali o superiori a quelle derivanti dall'applicazione di parametri di cui sopra, sarà consentito un ampliamento una tantum nella misura massima del 20% della S.I.p. .

L'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

art. 37 – AMBITI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE B8

Nelle zone di cui al presente articolo, che sono state oggetto di pianificazione attuativa definitivamente approvata e vigente al momento dell'adozione delle presenti Norme, restano vigenti e operanti le previsioni dei Piani Attuativi approvati e i contenuti delle convenzioni che siano state regolarmente stipulate e registrate.

art. 38 – AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Sono considerati ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica quegli insediamenti che si trovano a distanza inferiore a ml. 200 rispetto alle zone a destinazione residenziale o per standards urbanistici.

Per detti complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia estesa a più del 50% della superficie di demolizione-ricostruzione, o di nuova costruzione e di cambio di attività, oltre alle previsioni della zona urbanistica in cui sono collocati, alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive e i materiali degli edifici e degli impianti, le caratteristiche delle aree libere e le caratteristiche e i processi delle attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono quindi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Gli interventi di cui al precedente 2° comma dovranno essere inoltre assoggettati alla valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 32, che sarà effettuata preliminarmente o contestualmente alle procedure per il rilascio del Permesso di costruire o preliminarmente alla presentazione della Denuncia di Inizio attività.

**art. 39 – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI
ESPANSIONE D1**

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Gli insediamenti previsti per queste zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo di iniziativa pubblica (P.P., PIP, ecc.) esteso unitariamente all'intera zona e comprensivo delle operazioni di pertinenza e delle fasce di arretramento dalle strade.

Le eventuali strade al contorno dovranno essere considerate nel progetto di Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro del Piano.

Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai caratteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con i vari tipi di insediamento posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano

I parametri di edificazione sono:

- Altezza: ml. 12;
- Indice di sfruttamento territoriale: 0.32;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 0,8;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

Per le zone D1 in fregio la via Panizzardo i Piani Attuativi di iniziativa privata potranno essere effettuati solo previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Preliminare di Coordinamento d'Area che individuerà la struttura principale della maglia viaria interna e gli elementi di cui ai precedenti commi 2-3-4 e il perimetro delle sub-aree da assoggettare a Piano Attuativo

La superficie delle aree a "standard localizzati a varia destinazione" relativa agli insediamenti oggetto del presente articolo indicati dall'articolo 56 comma 11 è da intendersi comprensiva delle aree per opere di urbanizzazione primaria e delle aree per la realizzazione degli interventi perequativi inerenti gli standard del parco urbano del santuario previsti dall'ultimo comma dell'art. 56 nonché degli standard minimi di cui all'art. 7 della Legge Regionale 1/2001.

**art. 40 – ZONE D2 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
AGROINDUSTRIALE O PER INSEDIAMENTI DI ARTIGIANATO AL
SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE**

Il P.R.G. perimetra le zone di cui al presente articolo entro i cui confini è consentita la realizzazione di attività di elaborazione, trasformazione, deposito e commercializzazione, di prodotti agricoli o dell'allevamento, anche non direttamente derivanti dalle aziende insediate.

All'interno di tali zone sono inoltre ammesse attività artigianali e di commercializzazione al servizio degli insediamenti agricoli.

Gli indici di edificazione consentiti sono comunque quelli previsti per le zone D1 di cui al precedente art. 39.

Per gli insediamenti artigianali di servizio l'altezza massima non potrà superare i ml. 9,00.

L'edificazione in tale zona è comunque soggetta alla approvazione di un preventivo Piano Attuativo unitario, esteso all'intera area perimetrata, corredato dagli elaborati previsti dalle norme di legge per i piani attuativi nonché dai seguenti dati e elaborati:

- a) Relazione tecnica circa le provvidenze e gli impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti di ogni tipo;
- b) Relazione illustrativa degli insediamenti previsti;
- c) Atto d'obbligo unilaterale, che preveda i tempi e i modi di attuazione dell'intervento.

Gli interventi edilizi potranno essere concessi solo previa presentazione di garanzia fidejussoria relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione.

Gli interventi saranno inoltre soggetti al giudizio di compatibilità di cui all'art. 32.

Gli standards a parcheggio di pertinenza dell'intervento nella misura prevista dall'art. 22 della Legge Regionale n. 51/75, dovranno essere realizzati nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo e potranno essere localizzati all'interno della fascia di distacco di protezione degli insediamenti.

**art. 41 – COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI
DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON
POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO
ANCHE A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B9**

I complessi produttivi ammessi con possibilità di ristrutturazione urbanistica sono contrassegnati nelle planimetrie di Piano da specifica campitura grafica e apposito perimetro. Essi sono di norma confermati allo stato di fatto sia per quanto attiene la consistenza planivolumetrica che per quanto attiene il ramo, classe e sottoclasse produttivi di appartenenza (con riferimento alla classificazione ISTAT delle attività produttive), salvo il rispetto dei contenuti di convenzioni in essere e non prima della loro scadenza.

Per tali insediamenti sono ammesse ai soli fini del mantenimento delle attività produttive esistenti le manutenzioni ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, anche con ampliamenti della superficie coperta fino ad un massimo del 5% di quella esistente dopo il completo assolvimento degli impegni assunti in convenzione .

Tali ampliamenti sono comunque consentiti solo se strettamente preordinati al miglioramento funzionale dell'attività insediata e volti alla creazione di spazi di servizio per gli addetti.

E' pure ammessa la demolizione e ricostruzione; in tal caso la ricostruzione potrà avvenire mantenendo la S.l.p. nell'ambito della quantità prevista dalla convenzione.

Le variazioni inerenti il ramo, classe e sottoclasse di appartenenza dell'attività insediata all'atto dell'adozione della presente norma nonché i frazionamenti immobiliari per l'occupazione dell'area perimetrata o dei fabbricati esistenti da parte di più aziende, anche dello stesso settore, possono essere consentiti solo in seguito alla valutazione di compatibilità di cui all'art. 32.

Ampliamenti della superficie coperta in misura maggiore di quella consentita al precedente comma 4° (e comunque limitatamente ad una superficie massima totale di S.l.p. pari a quella esistente e all'ampliamento ammesso nei precedenti commi) al fine di ricondurre in piano le superfici attualmente esistenti su più livelli, potranno essere consentiti, solo nell'ambito di un progetto di ristrutturazione urbanistica, con planivolumetrico convenzionato esteso all'intero complesso esistente, all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale e alle seguenti condizioni, da inserire come elementi sostanziali nella convenzione:

- Vincolo al mantenimento dell'attività attualmente insediata così come definita al comma 1°;
- superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'art. 32;
- realizzazione delle superfici a parcheggio nella misura minima del 10% della superficie complessiva dell'insediamento;

- cessione delle rimanenti quote di aree a standards (10% della superficie dell'insediamento) in aree poste eventualmente anche all'esterno del perimetro dello strumento attuativo.

Il progetto planivolumetrico convenzionato di ristrutturazione urbanistica potrà prevedere deroghe alle distanze interne alla proprietà.

- I complessi di cui alla presente norma possono essere oggetto di operazioni di ristrutturazione urbanistica, con cambiamento di destinazione d'uso secondo quanto indicato al 1° comma.

Essi saranno ammissibili solo previa approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 9/99.

Le convenzioni per gli interventi di cui sopra dovranno avere i seguenti contenuti:

- definizione identificata in rapporto alle planimetrie di progetto delle singole destinazioni d'uso ammissibili all'interno dei volumi esistenti e/o oggetto di ristrutturazione urbanistica;
- definizione degli spazi pubblici e di uso pubblico, modalità di gestione di questi ultimi e modalità per la cessazione di quelli da rendere pubblici;
- caratteri e modalità degli interventi ai fini del superamento dell'impatto ambientale e provvidenze per la tutela ecologica;
- tempi e modalità per la realizzazione o il completamento delle infrastrutture e degli impianti di interesse generale.

Gli standards inerenti la volumetria residenziale nonché quelli per le superfici terziarie e direzionali dovranno essere completamente soddisfatti all'interno dell'area e resi ad uso pubblico previa realizzazione delle inerenti opere, salvo diversa pattuizione da definirsi all'interno della disciplina del Programma Integrato di Intervento connessa alla definizione di interventi per standard qualitativi così come previsto dalla richiamata legge 9/99.

art. 42 – AMBITI CON PRESENZA DI AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE E AREE SOGGETTE A BONIFICA

Il P.R.G. individua un ambito produttivo all'interno del quale sono presenti attività classificate come "Aziende rientranti nel campo di applicazione del D.LGS. 334/99, art. 8 classe A1.

Per detti complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, ove non già presente agli atti del Comune o da produrre agli effetti della disciplina del citato D.Lgs 334/99, di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive e i materiali degli edifici e degli impianti, le caratteristiche delle aree libere e le caratteristiche e i processi delle attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono quindi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione dei fabbricati esistenti

Gli interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti dei volumi esistenti saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Agli effetti delle procedure sopra esposte sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Le aziende a rischio di incidente rilevante dovranno inoltre integrare la documentazione di cui ai precedenti articoli con le relazioni e la documentazione di cui al capo II del D.Lgs 17 agosto 99 n. 334.

I parametri di edificazione previsti all'interno di tale ambito sono i seguenti:

- indice di sfruttamento massimo zonale: come PRG previgente con incremento del 5% della s.l.p. attuabile.
- altezza max: non superiore alle altezze di ciascuno dei fabbricati esistenti
- rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 85% salvo diversa indicazione da parte di altri Enti.
- distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68. Il P.R.G. individua inoltre con apposito perimetro grafico un'area che è già stata individuata quale sito da bonificare.

Nessun intervento potrà essere attuato sull'area medesima se non si sia preventivamente proceduto alla effettuazione della bonifica.

art. 43 – AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA'

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammessi nelle singole zone urbanistiche di Piano Regolatore Generale secondo quanto previsto dalle norme del presente articolo.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono prevedere, oltre che la realizzazione delle attrezzature e dei supporti tecnologici all'attività di erogazione, anche la realizzazione di spazi per attività di ristoro e commerciali, per la riparazione dei veicoli, nonché di spazi abitativi per l'alloggio del gestore o del custode.

In rapporto ai caratteri delle singole zone urbanistiche i caratteri di insediabilità, i limiti di edificabilità e le destinazioni complementari ammesse sono quelle indicate nei seguenti punti:

1) Zone A –B –C – D e Zone destinate a parchi e a salvaguardia paesaggistico ambientale

In tali zone non è consentito l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti.

Sono confermati gli impianti esistenti purché siano conformi alle prescrizioni di Legge ed, in particolare, alle norme sulla sicurezza, sulla tutela sanitaria e ambientale, alle disposizioni del Codice della Strada e alle indicazioni e prescrizioni delle presenti norme in ordine alla tutela dei beni storici, artistici e ambientali, nonché alle norme regionali di indirizzo in materia.

Per i distributori esistenti sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza l'aggiunta di nuovi volumi di servizio.

E' ammesso l'inserimento nelle strutture esistenti delle attività complementari di cui al punto 3.5 del regolamento per i distributori di carburanti approvato dal Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 11.02.1998 n. 32.

Le costruzioni e gli impianti esistenti sono comunque da considerarsi in contrasto con i caratteri urbanistico-edilizi della zona e non potranno quindi essere sostituiti o rinnovati.

Al momento della chiusura degli impianti esistenti le aree potranno essere utilizzate in conformità alle destinazioni di Zona.

2) Fasce di rispetto stradale

In tutte le fasce di rispetto stradale, ovunque collocate, è sempre consentita l'installazione di impianti di distribuzione.

Sono ammesse le attività di vendita dei prodotti previsti dalla speciale tabella per i titolari di distributori di carburanti di cui agli artt. 1, comma 2, 2° periodo e 6 della Legge 122/92, nonché attività di ristoro commerciale quali la somministrazione di cibi e bevande e la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Sono inoltre ammessi spazi ad officina per il servizio di riparazione, nonché gli impianti di lavaggio per autoveicoli

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- Superficie minima territoriale per l'ammissibilità delle attività che prevedano la presenza delle funzioni complementari di cui al precedente 11° comma: 1.800 mq.
- Rapporto massimo di copertura: 0,30 mq./mq.
- Altezza massima: 7.00 ml.

La superficie coperta massima, destinabile alle attività complementari al servizio di distribuzione (esclusa quindi la copertura del solo impianto e dei collegamenti), non potrà superare i mq. 100.

L'eventuale alloggio per il titolare o il custode, potrà essere realizzato anche al primo piano con superficie lorda massima pari a mq. 100.

Tale alloggio dovrà avere garantiti i requisiti acustici passivi previsti per la Categoria A del D.P.C.M. 05.12.1997.

Nell'edificazione all'interno delle fasce di rispetto stradale dovranno essere rispettati i disposti del Codice della Strada.

Per quanto non precisato dal presente articolo, in ordine ai caratteri costruttivi e alle norme igienico-sanitarie, si dovrà fare riferimento alla disciplina del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene.

art. 44 – AREE PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO D3

Il P.R.G. individua un'area per attrezzature ricettivo alberghiera connessa con la presenza del complesso del Santuario della Beata Vergine di Caravaggio.

In tale area è ammessa la realizzazione di una struttura ricettivo alberghiera con i seguenti indici:

- src: 1,5 mq/mq.
- R.c. : 0,50
- H max : 12,00 ml.
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

L'intervento di cui al presente articolo è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo all'interno del quale dovranno essere definite, mediante apposita specificazione nelle relative Norme Tecniche Speciali di Attuazione le altezze massime, i distacchi e le distanze dei fabbricati, gli spazi di sosta e le modalità di accesso, le aree a standard urbanistico le quali tuttavia potranno, su conforme parere dell'Amministrazione Comunale essere alternativamente soddisfatte mediante parziale o totale monetizzazione o mediante cessione di aree a standard anche all'esterno del comparto considerato.

art. 45 – ZONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI IN FASE DI ATTUAZIONE B10

Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, è consentito il completamento dei lotti liberi e delle volumetrie previste.

Sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni e dagli elaborati dei Piani Attuativi approvati.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche se non specificatamente previste dai Piani Attuativi vigenti: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero.

Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma.

**art. 46 – ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI
COMPLETAMENTO B11 E ZONE COMMERCIALI SOGGETTE A
PIANO ATTUATIVO D4**

Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.I.p. e comunque con superficie lorda di vendita inferiore ai 1500 mq.

Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.I.p. pari al 10% della S.I.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.

È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti inedificati.

I parametri edilizi sono i seguenti:

S.I.p.: 0,80 mq./mq

S. utilizzabile: 0.50 mq./mq

Altezza: ml. 10.00

Distanze dai confini: ml. 5.00

Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.

Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68.

Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.

art. 47 – AMBITI SOGGETTI AD ATTIVITA' ESTRATTIVA

Il P.R.G. prende atto degli ambiti soggetti ad attività estrattiva di cui al Titolo II della L.R. 14/98. e successive integrazioni e modificazioni, così come individuati dal Piano Provinciale Cave approvato nei termini e modi di legge dalla Regione Lombardia.

Il perimetro dell'ambito soggetto ad attività estrattiva, quand'anche non individuato nella tavola di azzonamento al momento della adozione della Variante Generale al P.R.G. viene recepito quale parte integrante del P.R.G. all'atto dell'approvazione del Piano da parte della Regione Lombardia e l'inserimento del segno grafico di perimetrazione negli elaborati della Variante Generale costituisce intervento di semplice adeguamento cartografico senza necessità di procedura di Variante.

In tali ambiti è ammessa l'attività estrattiva nei limiti e con le modalità previste dal Piano Provinciale Cave e dalle convenzioni vigenti.

Il Comune vigila sulla utilizzazione delle cave, ferma restando la competenza del Distretto Minerario, della Regione Lombardia, del Corpo delle Miniere in materia di Polizia Mineraria e della Soprintendenza alle Antichità e dovranno essere definite con apposita variante al P.R.G. solo se conformi a quanto previsto dal P.C.P. e comunque adottando criteri e metodi di lavorazione tali a mascherare il più possibile le modificazioni morfologiche apportate allo stato dei luoghi ed alla vegetazione, al fine di garantire la preservazione delle caratteristiche paesaggistiche generali.

Sono ammessi i fabbricati necessari all'esercizio dell'attività di cava nella misura necessaria al corretto esercizio dell'attività e prevista all'interno delle specifiche convenzioni.

Sono inoltre ammesse le abitazioni per il proprietario ed il custode, nonché nella misura massima di complessivi mq. 250,00 di Superficie Residenziale Computabile (S.r.c.) con altezza massima di ml. 7.

ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE

art. 48 – ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 – INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 8/2009)

Le aree classificate dal P.R.G. come Zona Omogenea E1, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei soggetti di cui all'rt. 60, 1° comma, della LR 11 marzo 2005 n. 12 e smi e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla medesima legge Titolo III, artt. 59 e seguenti.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini non destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove costruzioni di cui al punto b) - stalle - di norma devono essere poste alla distanza di ml. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, artigianale, scolastica e di interesse comune anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, ove istituita,, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Le concessioni per nuove costruzioni, ove richiesto dalla legge, potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 60, comma 1 della LR 11.03.2005 n. 12.

ABITAZIONI

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza titolo abilitativo, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della legge 28.02.1985 n° 47.

Sono ammesse – previo Permesso di Costruire - le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Il Responsabile del Procedimento potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione 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.

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
- volume massimo ammissibile: mc. 900;
- altezza: ml. 6,50;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Ai sensi dell'art. 59, comma 2 della LR 12/2005 la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

DEPOSITI ED EDIFICI AD USO DIVERSO DA STALLE E RESIDENZE

Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi gli interventi che ne confermano la destinazione.

Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

- S.L.P.max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per le aziende orto florovivaistiche la slp massima ammissibile non può superare lo 0,2 mq/mq di area computabile ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera bbb) della Legge Regionale 14/03/2008, n.4.

STALLE

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;

= 0,05 mq./mq. per allevamenti suini ammessi;

= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Nelle zone agricole individuate nella tav. E2 del PTCP come "Contesti a vocazione agricola caratterizzati dal reticolo irriguo" e soggette alla disciplina dell'art. 60 delle N.d.A. dovranno essere rispettate le direttive di cui al medesimo articolo, comma 3, punti 1 e 2.

In tal senso il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ove costituita, potrà imporre specifiche prescrizioni in ordine alla collocazione dei manufatti edilizi.

SERRE E AZIENDE ORTOFLOROVIVAISTICHE

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire, ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da superfici di copertura e/o laterali in vetro o in altri materiali trasparenti traslucidi e/o plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c. la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente il Permesso.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

Gli interventi negli "Ambiti di percezione paesistica del contesto del Santuario" sono soggetti alle limitazioni di cui al successivo art. 62.

art. 49 – AREE PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE

Le zone produttive a destinazione florovivaistica sono destinate alle attività di colture intensive in serra.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con strutture in ferro e vetro, anche fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.

Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

art. 50 – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA E DI TUTELA E RISPETTO AMBIENTALE: INTERVENTI

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Si definiscono “insediamenti esistenti” gli edifici o i complessi edilizi, unitamente ai loro lotti teorici di pertinenza, situati nelle zone agricole o di tutela e rispetto ambientale individuate dal P.R.G.

Gli edifici e gli insediamenti esistenti nelle zone agricole individuate nella Tav. 3p di P.R.G. e descritti in specifica scheda.

Essi sono così classificati ai fini dell'intervento:

a) immobili con possibilità di intervento previo Permesso di Costruire (art. 53):

a1) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola con conferma della destinazione d'uso;

a2) edifici volti ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso

b) insediamenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero (art. 51):

b1) edifici o insediamenti rurali di antica formazione dismessi con possibilità di ridestinazione d'uso;

b2) edifici o insediamenti rurali di antica formazione totalmente o prevalentemente destinati ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;

b3) edifici o insediamenti rurali di antica formazione parzialmente destinati ad attività agricola con possibilità di ridestinazione d'uso.

Sono ammessi su tutti gli edifici esistenti gli interventi definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 alle lettere a,b,c; gli interventi di cui alle lettere d) ed e), della su citata legge sono consentiti nei casi e con i limiti indicati dalle presenti norme.

Le ricostruzioni non potranno avere volumetrie superiori a quelle demolite, computate al lordo delle parti porticate ed al netto delle costruzioni precarie esistenti (tettoie, baracche, ecc.).

art. 51 – INSEDIAMENTI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO

Gli insediamenti di cui al presente articolo per la loro consistenza volumetrica e soprattutto per le loro caratterizzazioni morfologiche architettoniche e costruttive, nonché per valenze ambientali, sono tali da richiedere un'attenta e specifica salvaguardia, sia per quanto attiene la situazione attuale, sia per le eventuali possibili trasformazioni future.

Essi sono così classificati:

b1) edifici o insediamenti rurali di antica formazione dismessi con possibilità di ridestinazione d'uso;

b2) edifici o insediamenti rurali di antica formazione totalmente o prevalentemente destinati ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;

b3) edifici o insediamenti rurali di antica formazione parzialmente destinati ad attività agricola con possibilità di ridestinazione d'uso.

Tali insediamenti sono individuati con il corrispondente simbolo grafico della tavola n. 3p della Variante Generale al P.R.G. ed identificati come "Primi insediamenti" e censiti nelle schede specifiche di cui all'allegato.

Gli insediamenti di cui al presente articolo, unitamente ai loro lotti teorici di pertinenza, sono dichiarati "Zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 e seguenti della Legge 05.08.78 n. 457.

Sui complessi rurali in oggetto sono possibili gli interventi di cui all'art. 3, lettera a,b,c del D.P.R. n. 380/2001 senza mutamenti delle destinazioni d'uso attuali, riferite ad ogni singolo edificio, sul quale è comunque estensibile la destinazione prevalente a tutto il volume esistente; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione interna.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva saranno autorizzabili con semplice permesso di costruire solo per l'attività agricola insediata e nel caso di comprovate necessità di adeguamento tecnologico delle strutture e degli impianti.

Gli interventi sui corpi di fabbrica di antica formazione individuati nelle schede di cui all'allegato A2a dovranno prevedere operazioni che tendano alla valorizzazione e al recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici ed ambientali.

Esse dovranno essere individuate per ciascun corpo di fabbrica modalità specifiche di intervento che dovranno individuare:

elementi da valorizzare per i quali si riterrà opportuna la conservazione attraverso interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi risultino essere elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

Elementi da riprogettare per i quali si evidenzia la necessità di trasformazione secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

Elementi da rinnovare con possibilità di sostituzione e rifacimento dei manufatti mediante l'indicazione di opportune provvidenze progettuali

ed esecutive che consentano un corretto inserimento nell'ambito del contesto.

È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

I mutamenti di destinazione d'uso urbanistica – cioè quelli che determinano la destinazione prevalente del complesso – anche se in assenza di opere edilizie, sono ammessi per gli edifici o i complessi solo nell'ambito di un Piano di Recupero e soltanto nel caso in cui abbiano perso l'attuale destinazione rurale da almeno 5 anni; agli effetti dell'applicazione di quanto precede la data da computarsi sarà definita con presentazione all'Amministrazione Comunale di una perizia giurata dal parte di Tecnico abilitato e che sarà predisposta a cura e spese dell'interessato.

art. 52 – LOTTO TEORICO DI PERTINENZA

Si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente in zona agricola il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di ml. 25 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico.

Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di ml. 25 dai lati stessi.

Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di ml. 80, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato edificio per edificio, con i criteri di cui al primo comma del presente articolo.

art. 53 – IMMOBILI ESISTENTI CON POSSIBILITA' DI INTERVENTO PREVIO PERMESSO DI COSTRUIRE

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola non ricompresi nella tav. 3p come cascine di antica formazione, sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 alle lettere a,b,c,d. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni, se finalizzate all'attività agricola, dovranno rispettare i parametri previsti dal precedente art. 48 e dalla Legge Regionale n. 93/80.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
- e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura.

Per tali edifici è fatto divieto di demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.

Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

Nelle proposte di intervento dovranno quindi essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

art. 54 – IMMOBILI ISOLATI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA

Il P.R.G. individua all'allegato A2b nelle aree esterne alle zone urbanizzate e urbanizzabili gli edifici e i complessi esistenti totalmente o parzialmente utilizzati a fini diversi da quelli agricoli

Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto sia per quanto concerne la consistenza volumetrica, sia per quanto concerne la destinazione d'uso.

Per tali edifici sono sempre consentiti, oltre che opere di manutenzione interna ed esterna, modesti ampliamenti in aderenza o in sopralzo con aumento di S.r.c. del 20% rispetto alla S.r.c. esistente, per gli immobili a destinazione residenziale; un aumento di S.u. del 15% rispetto alla S.u. esistente per gli immobili a destinazione non residenziale purché per tale aumento siano rispettate:

- dalle strade la distanza minima di 10 ml. (salvo maggiori distanze previste dall'art. 9 del D.M. 02/04/68);
- dai confini la distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato con minimo di 5 ml.;
- dai fabbricati circostanti la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di ml. 10.

I predetti ampliamenti avranno valore "una tantum" e saranno autorizzabili solo per gli immobili esistenti alla data di adozione del Piano.

Sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso fatte salve le destinazioni vietate di cui all'art. 48 .

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri relativi all'intervento.

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

art. 55 – AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO

Sono compresi in tali zone:

- 1) Aree ed attrezzature esistenti e confermate.
- 2) Aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 3) Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- 5) Aree per parcheggi.
- 6) Aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate.
- 7) Aree per attrezzature tecnologiche speciali

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni, Enti Religiosi riconosciuti dalla legge o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

2) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

3) Le aree per l'istruzione primaria fanno riferimento alle attrezzature esistenti.

All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.

4) Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'art. 22 comma 1° lettera b della Legge Regionale 15.04.75 n° 51, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o dei soggetti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/2001, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi

volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o dei soggetti richiamati al punto 1 dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

5) Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del P.R.G., per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.

Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

- volume totale : mc. 300 (Slp = 100 mq.)
- Sup. cop. max : mq. 100
- H max : ml. 4,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

6) Le aree destinate a parcheggio potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi anche i parcheggi in sottosuolo che potranno interessare anche aree di verde pubblico.

I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dalla Legge 60/61 - 1977.

I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

7) Le aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75 in ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota di verde pubblico e la quantità minima di parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.

8) Il P.R.G. prevede inoltre immobili ed aree private di interesse pubblico a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 purchè compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.

Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma 2° del punto 4 del presente articolo.

Eventuali modifiche per destinazioni non previste dal presente articolo e aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante di P.R.G.

9) Il P.R.G. individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le aree per le destinazioni religiose localizzandole con una simbologia specifica.

All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 20/92 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale 09.05.1992 n° 20 e successive modificazioni ed integrazioni.

I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 2 della Legge Regionale n° 20/92.

I progetti dovranno comunque essere ricompresi in una elaborazione planivolumetrica complessiva estesa all'intera area di proprietà dell'Ente.

10) Il P.R.G. individua con specifica campitura grafica aree per attrezzature tecnologiche speciali.

Gli interventi saranno oggetto di progettazione esecutiva da parte dell'Amministrazione Comunale ed in tale sede saranno definiti, in funzione delle specifiche necessità dell'attrezzatura i relativi parametri edificatori.

Le destinazioni previste nei precedenti comma, qualora realizzate dall'Amministrazione Comunale, sono comunque sempre sostituibili con altre destinazioni pubbliche o di uso pubblico mediante approvazione del relativo progetto, senza necessità di preventiva variante urbanistica.

11) Il P.R.G. individua con apposita campitura grafica l'area del "Centro di Interscambio modale" relativa alla parte di aree inerenti l'interporto di Treviglio Caravaggio prevista del PTCP della Provincia di Bergamo quale "area logistica intermodale per il trasporto delle merci", di interesse sovracomunale.

Tale area è sottoposta a tutela nei modi previsti dall'art. 88, 2° comma delle NdA del PTCP.

Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art.15, nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- gli edifici residenziali, gli uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- attività produttive di qualsiasi genere;
- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con caratteri dimensionali delle attività di vicinato sia con i caratteri della media e grande distribuzione, così come definiti dal D.Lgs. 31.03.1998 n. 14 e dalla successiva legislazione regionale in materia;

- gli alberghi, i motel;
- edifici, strutture e attrezzature a servizio delle attività agricole.
- centro di interscambio modale.

MANUFATTI PER L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA'

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas ecc. sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati necessari all'esercizio delle reti e le cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici nè ai limiti e ai parametri delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono da computarsi nell'edificazione consentita.

Quanto sopra vale anche per i manufatti esistenti.

E' inoltre consentita l'allocazione di cabine elettriche di trasformazione e di cabine di decompressione della rete del gas nelle zone di rispetto stradale, quando vi sia dimostrata necessità, e l'impossibilità tecnica di realizzare tali manufatti in posizione diversa.

art. 56 – PARCHI PUBBLICI A SCALA URBANA E SISTEMA DEL VIALE E DEL PARCO URBANO DEL SANTUARIO

Il P.R.G. indica l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.

La destinazione delle aree è pubblica, o di uso pubblico e fa riferimento alle indicazioni di cui all'art. 55 secondo comma punto 5 delle presenti norme.

La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.

Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro.

Nel caso di interventi privati in Convenzione i parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.

Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle aree a parco pubblico e di verde pubblico, potrà comunque realizzare anche in superficie attrezzature a parcheggio per il servizio degli utenti.

Nel sottosuolo delle aree di cui la presente articolo potranno essere realizzati spazi di parcheggio anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale a condizione che il soprassuolo sia attrezzato a verde.

Alle aree interne al parco urbano del Santuario già di proprietà del Comune di Caravaggio al momento dell'approvazione delle presenti norme viene assegnato un indice teorico di edificabilità residenziale pari a 0,2 mq./mq. di src per la quantità complessiva corrispondente agli standards monetizzabili nell'ambito delle zone di espansione residenziale nei casi e nei modi previsti dall'art. 11.2 ultimo comma delle presenti norme.

Le aree interne al parco urbano del santuario individuate da specifico perimetro grafico sono da considerarsi standard pertinenziali degli interventi inerenti i piani attuativi delle zone D1 poste lungo la via Panizzardo.

A tali aree viene assegnato in via perequativa un rapporto di utilizzazione teorico per edificabilità a fini produttivi pari a 0,32 mq./mq.

Le aree di cui al precedente comma saranno quindi fatte oggetto unitariamente alle aree produttive della via Panizzardo dei previsti

Piani Attuativi unitari all'interno dei quali saranno definite le localizzazioni inerenti l'edificabilità di competenza delle aree in oggetto.

art. 57 – ATTREZZATURE INDIVIDUATE E ATTREZZATURE LOCALIZZATE

Si definiscono attrezzature individuate quelle attrezzature indicate nelle tavole di P.R.G. con una campitura grafica estesa ad un'area definita nella superficie e nel perimetro.

Si definiscono attrezzature localizzate quelle che nelle tavole di P.R.G. sono individuate con un simbolo grafico che ne indica la posizione di massima senza peraltro definire in modo specifico il perimetro dell'area interessata che sarà individuata, in base alle quantità specificate nelle tabelle, in fase di attuazione.

Le attrezzature individuate devono sempre essere cedute nel luogo, nella quantità e nella configurazione previste dalla tavola di azionamento del P.R.G. e non possono essere monetizzate.

In coerenza con le indicazioni dell'art. 11 in materia di Piani Attuativi le aree per attrezzature localizzate possono alternativamente essere realizzate all'interno dei perimetri dei Piani Attuativi di riferimento o cedute, nelle medesime quantità all'esterno del perimetro del Piano Attuativo nell'ambito di aree a standard di P.R.G. indicate di volta in volta dall'Amministrazione Comunale in funzione dei propri programmi di attuazione di standard e servizi di interesse generale.

Le aree non cedute all'interno dei P.A. potranno essere utilizzate per l'incremento delle superfici fondiari dei lotti, ferma restando la volumetria massima complessiva derivante dall'applicazione della densità zonale.

ZONE E INTERVENTI CONNESSI ALLA SALVAGUARDIA E ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA

art. 58 – ZONE DI RISPETTO - LINEE DI VISUALE

Il P.R.G. prevede zone di rispetto a varia finalità.

Le relative aree non sono computabili ai fini edificativi, salvo specifiche previsioni delle singole norme e fatta salva la loro computabilità al fine della determinazione delle potenzialità insediative delle attività agricole ai cui fondi le fasce appartengono.

Nelle zone di rispetto lungo le strade, sono ammesse solo le costruzioni per attività a servizio del traffico, debitamente autorizzate dall'Ente proprietario della strada e con le cautele necessarie per la massima sicurezza del traffico.

Gli edifici esistenti nelle zone di rispetto potranno essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a, b, c e d di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, senza incrementi di volumetrie e di altezze.

Alle fasce di rispetto relative all'ambito interessato dalla tutela del corridoio infrastrutturale dell'autostrada BRE.BE.MI e della linea ferroviaria AC/AV, indicato nel PRG come Fascia di rispetto delle infrastrutture, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 81 c. 5 e 9 delle NdA del PTCP.

art. 59 – PERIMETRO E ZONA DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA DEL COMPLESSO MONUMENTALE DEL SANTUARIO E DEL VIALE

Il perimetro della zona di rispetto e di salvaguardia del complesso monumentale del Santuario e del Viale è individuata dalle tavole di P.R.G. con specifico segno grafico.

Nelle aree comprese all'interno del perimetro sono ammessi gli interventi previsti dalle singole norme di zona, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al successivo articolo 62.

Nelle aree inedificate e destinate a verde agricolo potranno essere esercitate le attività di coltivazione dei suoli agricoli, purché non comportino trasformazioni colturali che prevedano la realizzazione di piantagioni arboree; è esclusa ogni forma di edificazione anche se a servizio dell'attività agricola.

E' altresì vietata la posa e l'installazione di serre anche se realizzate con strutture provvisorie.

Gli edifici esistenti, all'atto dell'adozione del P.R.G. sono confermati e possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 3, lettere a–b–c–d, del D.P.R. n. 380/2001.

Sono inoltre ammessi ampliamenti planivolumetrici dei medesimi edifici nella misura massima del 20% della superficie coperta, e con altezza non superiore a quella del fabbricato già esistente

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni e gli accorpamenti di volumi esistenti sul medesimo lotto funzionale.

In tal caso non potrà essere superata l'altezza di metri lineari 8,50 e l'intervento dovrà essere sottoposto al nulla–osta della Commissione di cui all'art. 5 della L.R. 18/97. Sono confermate le destinazioni d'uso dei singoli edifici per le quali sono ammessi mutamenti solo per l'inserimento di esercizi pubblici e/o alberghieri, di funzioni residenziali o di piccole attività commerciali al dettaglio.

Il complesso monumentale del Santuario potrà essere oggetto di tutti gli interventi edilizi, anche di nuova costruzione, finalizzati alle attività connesse con l'istituzione.

I limiti planimetrici ed altimetrici di questi ultimi interventi saranno di volta in volta concordati con la Soprintendenza ai BBAA ai fini del corretto inserimento degli stessi nel tessuto edilizio del complesso monumentale.

Il parere dovrà essere espresso preliminarmente all'esame delle domande di Permesso di Costruire, ed è pregiudiziale per il suo rilascio.

L'Amministrazione Comunale potrà rilasciare titolo abilitativo per la realizzazione di edicole e piccoli chioschi per l'esercizio di modeste attività commerciali di tipo semi–fisso nelle aree limitrofe al complesso, in funzione delle quantità e delle dimensioni previste dal piano commerciale.

art. 60 – ZONE EDIFICATE LUNGO IL VIALE DEL SANTUARIO

Gli edifici ricadenti in una fascia di 50 metri ciascuna a partire dall'asse del Viale per i primi 150 metri da Porta Nuova verso Sud, di metri 100 ciascuna da questo punto fino all'incrocio con il passaggio a livello ferroviario, di metri 150 ciascuna dal passaggio a livello ferroviario sino alla cancellata del Santuario e di metri 200 ciascuna da quel punto fino al confine con Misano Gera d'Adda nel prolungamento ideale dell'asse del viale nella zona dal Santuario, sono soggetti alla disciplina delle singole zone urbanistiche individuate dalle tavole di Piano Regolatore Generale. Sono invece soggetti alla disciplina del presente articolo per quanto concerne:

a – le altezze massime, che sono confermate allo stato di fatto per gli edifici esistenti e individuate in ml. 8,50 per le nuove costruzioni ammesse e per le demolizioni e ricostruzioni.

Per queste ultime è consentito comunque il mantenimento del volume esistente, con eventuale deroga dal rapporto massimo di copertura previsto per la zona.

Al fine della individuazione dell'altezza massima degli edifici esistenti – anche in rapporto alla disciplina del recupero dei sottotetti di cui alle LL.R. n. 15/96 e 22/99 – l'altezza viene individuata come la distanza tra il piano di spiccato ed il punto più alto della facciata più alta dell'edificio, misurato sul piano verticale della facciata stessa fino alla linea di gronda o nel caso della presenza di coronamenti o di timpani fino a punto più alto del coronamento o al culmine del timpano.

Nel caso di fabbricati inseriti in cortine edilizie, l'altezza massima degli edifici esistenti è comunque sempre almeno pari alla quota massima del colmo del manto di copertura rispetto al piano di spiccato.

b – Le nuove costruzioni inoltre avranno la fronte prospiciente il viale parallela all'asse del viale stesso.

c – Le testate dovranno essere normali alla fronte verso il viale.

d – Nessun sporto di balcone o bow-windows sarà ammesso sulla fronte verso il viale e sulle testate da esso visibili.

e – La lunghezza della fronte verso il Viale dovrà essere minimo di metri 10 (dieci) e massimo di metri 18 (diciotto).

f – I distacchi obbligatori dai confini normali al viale dovranno essere di metri 10 (dieci).

g – Le tinteggiature ed i materiali delle facciate visibili dal viale, i contorni delle aperture, le verniciature delle opere in legno e di ferro e le recinzioni dovranno espressamente essere approvati dalla Commissione Integrata dagli Esperti Ambientali di cui all'art. 81 c 5 della L.Reg. 12/2005.

Le norme di cui ai punti b, c, e, f, non si applicano ai fabbricati esistenti al luglio 1960 e ai lotti liberi tra essi interclusi.

h – Gli interventi, sugli edifici direttamente prospicienti sul fronte del viale e comunque in diretta e completa connessione visiva con lo stesso e che alterano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto dovranno

ottenere il preventivo rilascio della autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 e dall'art. 82 della L. Reg. 12/2005.

art. 61 – VERDE DI CONTENIMENTO DELL'EDIFICATO E2 E VERDE DI DISTACCO A PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI – PARCO AGRICOLO DEL CIMITERO

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

Le zone di cui al presente articolo sono individuate dal P.R.G. con apposita campitura grafica.

In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività agricole purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.

Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale che dovrà essere presentato al Responsabile di Settore e sarà esaminato dalla Commissione Edilizia, ove istituita, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, Perito Agrario regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

Le "rotazioni agrarie" non rientrano nel caso previsto dal precedente comma.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Sono ammesse per tutte le attività agricole, anche se condotte in forma non imprenditoriale, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo e al servizio degli "orti urbani".

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

Le medesime costruzioni, ma con altezza limitata a ml. 2,5, potranno essere realizzate anche a servizio degli orti urbani all'interno delle zone residenziali.

Nell'ambito di tale valutazione potrà essere imposta una diversa ubicazione dei nuovi fabbricati richiesti.

Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al terzo comma dell'art. 18 delle presenti norme.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

I manufatti tecnici per l'ottenimento dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui ai punti a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e la ristrutturazione interna nonché

interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Nelle zone di cui al presente articolo è prevista la possibilità di interventi di creazione di boschi urbani anche, produttivi connessi con le attività agricole e/o funzionali alla creazione di barriere ecologico-paesistiche rispetto alle infrastrutture previste nelle aree a monte del confine comunale.

Le aree di verde di distacco a protezione degli insediamenti, sono contrassegnate con specifico segno grafico uniforme.

Esse sono finalizzate a creare situazioni di filtro tra diversi tipi di insediamento.

Tali aree devono essere piantumate con alberature di alto fusto e mantenute a verde.

In queste aree potranno essere realizzate attrezzature di verde pubblico e parcheggio a scomputo di eventuali standards da cedere in operazioni urbanistiche convenzionate.

Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art. 15 e nelle zone agricole, nelle zone di salvaguardia ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- attività produttive di qualsiasi genere;
- le attività commerciali di ogni genere;
- gli alberghi, i motel e qualsiasi tipo di residenza collettiva.

art. 62 – INTERVENTI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE AGRICOLO E DELLE VALENZE PAESISTICO - AMBIENTALI – ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 8/2009)

La tavola n. 3p di progetto del Piano Regolatore Generale individua con apposita campitura le zone esterne ai perimetri delle aree già urbanizzate o destinate ad interventi di nuova urbanizzazione nelle quali sono previsti tipi e gradi diversificati di intervento ai fini della salvaguardia e della valorizzazione del verde agricolo e delle valenze paesistico-ambientali .

In tali zone sono comunque sempre ammesse le attività di coltivazione dei suoli “a cielo aperto”.

In esse è inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture e attrezzature finalizzate alla conduzione dell’attività agricola con le seguenti limitazioni:

a. Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica :

- *Verde di contenimento dell’edificato e verde di distacco a protezione degli insediamenti Parco Agricolo del Cimitero*

Gli interventi sono quelli già disciplinati dal precedente articolo 61 delle presenti Norme.

- *Ambiti che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell’ambiente agrario di pianura e Ambiti verdi di completamento della rete ecologica*

In tali ambiti è possibile la realizzazione delle infrastrutture agricole a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario quali: caratterizzazione parcellare delle aree, tracciati del sistema irriguo, percorsi, eventuali presenze di verde a filari , ecc.

La realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture può essere effettuata per superfici non superiori ad un massimo assoluto di mq. 5000 per ogni azienda agricola

- *Percorsi di interesse ambientale e paesistico*

I principali percorsi di interesse ambientale sono individuati con apposita simbologia: essi sono dichiarati di interesse pubblico ai fini della loro possibile utilizzazione, in convenzione o tramite acquisizione dal parte del Comune, per la realizzazione di percorsi ecologico ambientali, sentieri pedonali e ciclabili, da destinarsi all’uso pubblico.

Tali percorsi non possono essere oggetto di modificazione né possono essere occupati da costruzioni, anche se ammesse dalle norme di zona.

Queste ultime dovranno essere poste a distanza minima di 10 mt. dai percorsi stessi.

È vietata lungo tali percorsi l’apposizione della cartellonistica pubblicitaria.

- *Ambiti di percezione paesistica del contesto del Santuario*

In tali ambiti si applica la disciplina di cui all'art. 65 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo

In ogni caso sono ammessi in tutte le zone di cui sopra i soli interventi di ampliamento delle strutture esistenti di attività già presenti al momento dell'adozione del P.R.G. , con ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente a condizione che le costruzioni rispettino criteri di progettazione improntati alla ricerca di qualità architettonica e ad un adeguato inserimento ambientale e che la loro collocazione sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto planivolumetrico complessivo esteso alla superficie dell'attività.

- Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica
In tali ambiti si applica la disciplina di cui all'art 66 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo nonché le disposizioni dell'art. 80, primo comma e dell'art. 81 commi 5 e 9 del medesimo PTCP.
Il regolamento edilizio ai sensi del terzo comma del citato art. 66 individuerà, in coerenza con le linee guida che saranno emanate dalla Provincia di Bergamo ai sensi dell'art. 16 del PTCP gli elementi fondamentali per la caratterizzazione ambientale e paesistica degli interventi edificatori ammissibili
- Inserimento paesistico e misure di compatibilità ambientale delle infrastrutture di mobilità
Lungo le infrastrutture della mobilità territoriale dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 82 delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Bergamo.
La disciplina di tale normativa dovrà essere rispettata anche relativamente alla progettazione e alle fasce di rispetto della tangenziale urbana est di connessione tra la via Vidalengo e la SP Rivoltana.

TUTELA DEI PERCORSI PANORAMICI

I percorsi individuati alla tav. 3p della presente Variante Generale hanno specifica valenza di carattere visuale, panoramico e paesistico. Le fasce prospettiche indicate dai vettori visuali devono essere mantenute libere da ostacoli visivi rispetto alla necessità di mantenere complessivamente visibile il sito di riferimento e gli elementi emergenti di valore paesaggistico individuati alla tavola 3p. È vietata lungo tali percorsi l'apposizione della cartellonistica pubblicitaria.

art. 63 – ZONE DI VALORE NATURALISTICO E3 – PSIC DEL FONTANILE BRANCALEONE

Il P.R.G. individua con apposito segno grafico le zone di valore naturalistico.

In tali zone è fatto divieto di ogni e qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi anche in forma provvisoria, fatte salve opere strettamente funzionali al mantenimento dei caratteri delle zone predette.

La disciplina specifica degli interventi e i criteri di salvaguardia e valorizzazione saranno definiti dallo specifico Piano di Riserva naturale che sarà predisposto ai sensi di legge.

art. 64 - TUTELA DEI CORPI IDRICI E DEI CORSI D'ACQUA MINORI

Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e allegato al P.R.G. individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.

Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il P.R.G. indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.

Tale fascia è quindi costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati.

Questa fascia garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.

All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.

Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.

Le distanze di cui ai precedenti 2° e 7° comma potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al P.R.G.

art. 65 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale, la cui estensione è individuata nella tavola del P.R.G. da specifico perimetro, sono destinate esclusivamente a cimiteri e alle relative aree di rispetto.

Vi possono tuttavia essere eccezionalmente consentite, dietro autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Il permesso di costruire ed i titoli abilitativi alle suddette piccole costruzioni saranno rilasciate a titolo precario.

**art. 66 – EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA
DESTINAZIONE**

Il presente P.R.G. prevede per gli edifici siti in zone a destinazione diversa da quella principale o qualificante degli edifici stessi, così come definita dall'art. 2 della L.R. 19/92, esclusi i casi specificatamente disciplinati dalle singole normative di zona, la possibilità di effettuare oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza cambiamenti d'uso anche interventi di ampliamento delle volumetrie esistenti nella misura del 20% delle stesse, ferme restando le altezze massime previste per la zona urbanistica nella quale l'edificio è collocato.

art. 67 – EDIFICI A NORD DELLA VIA VALLE E DELLA VIA FONTANILI LUNGO IL SEDIME FERROVIARIO

Gli edifici di cui alla presente norma non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione.

Per essi sono consentite le operazioni di cui alle lettere a–b–c–d del D.P.R. n. 380/2001; per essi sono ammesse le destinazioni residenziali, terziarie e commerciali nonché piccole attività produttive, purché queste ultime non comportino problemi in ordine alla salvaguardia ecologica degli insediamenti e dei luoghi circostanti.

**art. 68 – RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI
CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI**

Tutte le Norme e le previsioni del presente Piano Regolatore hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi o definite a vario titolo sui singoli lotti e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le presenti Norme non costituiscono nè si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo i Permessi di Costruire rilasciati in osservanza delle presenti Norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi per confirmatoria del rispetto dei diritti medesimi, la dichiarazione effettuata in sede di presentazione della domanda di Permesso di Costruire.

In tal senso il richiedente il Permesso di Costruire od il titolo abilitativo dovrà presentare contestuale dichiarazione della piena assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti di terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sui fabbricati oggetto della domanda di Permesso di Costruire o di titolo abilitativo sollevando conseguentemente l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità rispetto all'osservanza di tali diritti nel rilascio del Permesso di Costruire.

art. 69 – SOPRALZI

(articolo modificato a seguito di approvazione definitiva Delib. C.C. n. 7/2009)

I sopralzi eventualmente conseguenti all'applicazione delle presenti norme o di altre norme che li consentano potranno essere effettuati mantenendo il filo del perimetro esterno dei fabbricati indipendentemente dalle distanze dai confini purché nel rispetto dei disposti dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68 in materia di distanze tra fabbricati e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.

In ogni caso i sopralzi non potranno essere effettuati superando le altezze massime consentite dalle norme delle singole zone in cui sono situati i fabbricati.

**art. 70 – PRESENZE DI CARATTERE STORICO
DOCUMENTARIO**

Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di intervento.

Particolare cura dovrà essere posta alla effettuazione di verifiche preliminari nell'ambito di aree nei pressi delle quali siano stati effettuati ritrovamenti archeologici: in tal senso il regolamento edilizio definirà gli interventi da effettuarsi all'interno delle aree che si trovino a distanza inferiore di 1000 mt dai luoghi dei ritrovamenti i quali saranno individuati in apposita planimetria depositata presso l'Ufficio tecnico in libera visione al pubblico

art. 71 – MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

Le tabelle annesse alla tavola del Piano Operativo individuano la misurazione di ciascuna area edificabile.

Tale misura è stata rilevata dagli elaborati grafici costituenti la Variante Generale ed ha, pertanto, valore indicativo utile ai soli effetti dei calcoli teorici di insediabilità.

Agli effetti della individuazione delle reali possibilità edificatorie di ciascun lotto i progetti edilizi dovranno essere corredati di un rilievo topografico con calcolo analitico delle superfici edificabili.

art. 72 – MISURE DI SALVAGUARDIA

Nelle more di approvazione del P.R.G. le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni sono obbligatorie.

INDICE

ART. 1 – OGGETTO DEL P.R.G. – ELEMENTI COSTITUTIVI E DI CORREDO	1
ART. 2 – MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	2
ART. 3 – INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE	3
ART. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	4
ART. 5 – MISURAZIONE DELLE DISTANZE	8
ART. 6 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	11
ART. 7 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E PER INSEDIAMENTI TERZIARI	14
ART. 8 – LOTTI LIBERI	16
ART. 9 – LOTTO FUNZIONALE	17
ART. 10 – ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA	18
ART. 11 – PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.	19
ART. 12 – PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI	21
ART. 13 – STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO - LINEE DI ARRETRAMENTO	22
ART. 14 – PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI	23
ART. 15 – DESTINAZIONI D'USO VIETATE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE	24
ART. 16 – MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE – PROGETTO PRELIMINARE	25
ART. 17 – RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI	27
ZONE RESIDENZIALI	28
ART. 18 – DESTINAZIONI D'USO	28
ART. 19 – AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI ESISTENTI	29
ART. 20 – TETTOIE BARACCHE E SIMILI: FABBRICATI ACCESSORI NELLE AREE RESIDENZIALI	30
ART. 21 – ZONE OMOGENEE A: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE	31
ART. 22 – ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1	36
ART. 23 – ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO CON IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B2	38
ART. 24 – UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI	40
ART. 25 – ZONE DI COMPLETAMENTO B3	41
ART. 26 – ZONE DI COMPLETAMENTO RELATIVE AD AMBITI CON IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B4	42
ART. 27 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE B5	43
ART. 28 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C	44
ART. 29 – AREE DI VERDE PRIVATO – AMBITI RESIDENZIALI DI VERDE PRIVATO A VOLUMETRIA DEFINITA	46
ART. 29 BIS – NORME SPECIALI PER L'EDILIZIA NELLE VICINANZE DELLA CHIESA DI SANTA LIBERATA	48
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	49
ART. 30 – CARATTERI E DESTINAZIONI	49
ART. 31 – DESTINAZIONI NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	50
ART. 32 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	52
ART. 33 – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI B6	55
ART. 34 – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI E NON COMPATIBILI	56
ART. 35 – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI	57
ART. 36 – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO B7	59
ART. 37 – AMBITI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE B8	60
ART. 38 – AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA	61
ART. 39 – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1	62
ART. 40 – ZONE D2 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA AGROINDUSTRIALE O PER INSEDIAMENTI DI ARTIGIANATO AL SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE	63

ART. 41 – COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO ANCHE A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B9	64
ART. 42 – AMBITI CON PRESENZA DI AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE E AREE SOGGETTE A BONIFICA	66
ART. 43 – AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA'	67
ART. 44 – AREE PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO D3	69
ART. 45 – ZONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI IN FASE DI ATTUAZIONE B10	70
ART. 46 – ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO B11 E ZONE COMMERCIALI SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO D4	71
ART. 47 – AMBITI SOGGETTI AD ATTIVITA' ESTRATTIVA	72
ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE	73
ART. 48 – ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 – INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA	73
ART. 49 – AREE PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE	77
ART. 50 – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA E DI TUTELA E RISPETTO AMBIENTALE: INTERVENTI	78
ART. 51 – INSEDIAMENTI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO	79
ART. 52 – LOTTO TEORICO DI PERTINENZA	81
ART. 53 – IMMOBILI ESISTENTI CON POSSIBILITA' DI INTERVENTO PREVIO PERMESSO DI COSTRUIRE	82
ART. 54 – IMMOBILI ISOLATI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA	84
AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	85
ART. 55 – AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO	85
ART. 56 – PARCHI PUBBLICI A SCALA URBANA E SISTEMA DEL VIALE E DEL PARCO URBANO DEL SANTUARIO	89
ART. 57 – ATTREZZATURE INDIVIDUATE E ATTREZZATURE LOCALIZZATE	91
ZONE E INTERVENTI CONNESSI ALLA SALVAGUARDIA E ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA	92
ART. 58 – ZONE DI RISPETTO - LINEE DI VISUALE	92
ART. 59 – PERIMETRO E ZONA DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA DEL COMPLESSO MONUMENTALE DEL SANTUARIO E DEL VIALE	93
ART. 60 – ZONE EDIFICATE LUNGO IL VIALE DEL SANTUARIO	94
ART. 61 – VERDE DI CONTENIMENTO DELL'EDIFICATO E2 E VERDE DI DISTACCO A PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI – PARCO AGRICOLO DEL CIMITERO	96
ART. 62 – INTERVENTI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE AGRICOLO E DELLE VALENZE PAESISTICO - AMBIENTALI – ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA	98
ART. 63 – ZONE DI VALORE NATURALISTICO E3 – PSIC DEL FONTANILE BRANCALEONE	100
ART. 64 – TUTELA DEI CORPI IDRICI E DEI CORSI D'ACQUA MINORI	101
ART. 65 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	102
ART. 66 – EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE	103
ART. 67 – EDIFICI A NORD DELLA VIA VALLE E DELLA VIA FONTANILI LUNGO IL SEDIME FERROVIARIO	104
ART. 68 – RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI	105
ART. 69 – SOPRALZI	106
ART. 70 – PRESENZE DI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO	107
ART. 71 – MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI	108
ART. 72 – MISURE DI SALVAGUARDIA	109