



COMUNE DI CONCESIO

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE

ALLEGATO

09

**Norme Tecniche di Attuazione
Controdedotte**

Data: Luglio 2003

SINDACO

CONSULENTE

ARCHITETTURA E URBANISTICA s.r.l.

Direttori tecnici:

Buzzi Arch. Silvano

Tonni Geom. Bernardo

Casella Arch. Armando

Roè Volciano (Bs) – via Bellini, 7/9

Tel. 0365/59581 fax 0365/5958600

e-mail: architettura@architettura-brescia.it

C.F. – P.I. – Reg. Imp. 03533880179

SEGRETARIO

OPENSACE

A. Anelotti & A. Lavo

architetti associati

via Ferrini, 17

25123 Brescia

Tel. 335.2701.89-95

P.I. 03545130175

Collaboratori:

Loda urb. Alessio

Rosa Ing. Francesco

Commessa	Dis.	Contr.	Approv.	A 09 - r00 - U 313
U313				
ARCHIVIO	Software WORD 2000			A termine delle vigenti leggi sui diritti di autore questo elaborato non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o ditte senza autorizzazione di Architettura e Urbanistica s.r.l.

N.B. I testi soppressi sono scritti [evidenziati tra parentesi quadre];
i nuovi testi sono scritti in *grassetto corsivo inclinato*.

INDICE

Titolo I - Norme Preliminari

Art. 1 -	Finalità delle norme	pag. 5
Art. 2 -	Ambito di applicazione della normativa di PRG	pag. 5
Art. 3 -	Definizioni delle categorie di attività costruttive	pag. 5
Art. 4 -	Norme particolari per le ristrutturazioni	pag. 7
Art. 5 -	Lotti di pertinenza	pag. 7
Art. 6 -	Norme per la tutela e la conservazione del verde	pag. 7
Art. 7 -	Norme per la tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente e del patrimonio idrico ai fini ambientali ed idrogeologici	pag. 8
Art. 8 -	Norme per la tutela, la conservazione e la creazione dei percorsi pedonali e dei sentieri	pag. 9
Art. 9 -	Infrastrutture viarie di PRG e metropolitana leggera	pag. 9
Art. 10 -	Prevenzione rischio idrogeologico	pag. 10

Titolo II

Art. 11 -	Modalità di attuazione del PRG	pag. 11
Art. 12 -	Documentazione per i piani attuativi	pag. 12
Art. 13 -	Intervento edilizio diretto	pag. 14
Art. 14 -	Destinazione d'uso	pag. 14
Art. 15 -	Opere di urbanizzazione	pag. 14
Art. 16 -	Elettrificazione dell'area	pag. 14

Titolo III - Gli indici urbanistici ed edilizi

Art. 17 -	Descrizione degli indici urbanistici	pag. 15
Art. 18 -	Parametri edilizi	pag. 16
Art. 19 -	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 18
Art. 20 -	Lotto edificabile	pag. 18
Art. 21 -	Quantificazione degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici	pag. 19

Titolo IV - Suddivisione in zone del territorio comunale

Art. 22 -	Zone residenziali	pag. 22
-----------	-------------------	---------

Art. 23 -	Zona A	- nuclei di antica formazione	pag. 23
Art. 24 -	Zona B1	- verde privato	pag. 29
Art. 25 -	Zone B2	- completamento residenziale intensivo	pag. 30
Art. 26 -	Zona B3	- completamento residenziale estensivo	pag. 31
Art. 27 -	Zona C	- espansione residenziale	pag. 32
Art. 28 -	Zona S	- zone a varia destinazione con carattere strategico nel disegno dell' assetto urbano	pag. 36
Art. 29 -	Zona D1	- produttiva esistente e di completamento	pag. 40
Art. 30 -	Zona D2	- produttiva di espansione	pag. 42
Art. 31 -	Zona D3	- commerciale esistente	pag. 44
Art. 32 -	Zona D4	- commerciale di espansione	pag. 45
Art. 33 -	Zone E	- agricole	pag. 47
Art. 34 -	Zone F	- servizi ed attrezzature pubbliche	pag. 53

Titolo unico - Disposizioni transitorie e speciali

Art. 35 -	Norme speciali per i distributori di carburante	pag. 58
Art. 36 -	Misurazione delle aree	pag. 58
Art. 37 -	Contrasti con R.E.	pag. 58
Art. 38 -	Aree demaniali	pag. 59
Art. 39 -	Deroghe	pag. 59
Art. 40 -	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	pag. 59
Art. 41 -	Piani di lottizzazione convenzionata approvati	pag. 59
Art. 42 -	Piani per l' edilizia economica e popolare vigenti	pag. 59
Art. 43 -	Norme particolari per il deposito, trattamenti di carcasse di veicoli a motore e di rottamazione in genere, lo stoccaggio temporaneo di rifiuti industriali	pag. 60
Art. 44 -	Norme per gli edifici alberghieri	pag. 60
Art. 45 -	Norme particolari per discoteche e sale da ballo	pag. 60
Art. 46 -	Tutela degli spazi pertinenziali scoperti ed edifici condonati	pag. 61
Art. 47 -	Decoro degli edifici e degli spazi prospicienti le pubbliche vie	pag. 61
Art. 48 -	Efficacia delle norme di PRG.	pag. 61

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/52 n. 1902 e successive modificazioni, alla legge reg. 14/4/75 n. 51, alla legge nazionale 28/1/77 n. 10, alla legge reg. 5/12/77 n. 60 modificata ed integrata con la legge reg. 5/12/77 n. 61, alla legge reg. 19/7/78 n. 44, alla legge nazionale 5/8/78 n. 457 e successive modifiche e disposizioni in materia urbanistica.

Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di PRG

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17/8/42 n. 1150 e successive modificazioni, le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia.

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

Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona; sono comunque soggette ad apposita comunicazione prima dell'inizio dei lavori che devono essere descritti sommariamente allegando planimetrie atte ad identificarne l'edificio.

Art.3 - Definizioni delle categorie di attività costruttive

- a) Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante da demolizione.
- b) Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.
- c) Per ampliamento si intende il complesso dei lavori che determinano un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento.
- d) Per sopraelevazione s'intende un ampliamento del volume della costruzione in senso verticale.
- e) Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere

in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- f) Per manutenzione straordinaria s'intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione del carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.
- g) Per restauro e risanamento conservativo si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e la parziale sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici, storici e ambientali dell'edificio.
Il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio deve essere realizzato nel rispetto dei materiali e dei caratteri preesistenti.
- h) Per consolidamento si intendono le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.
- i) Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere il mantenimento di tutta o quanto meno di una parte sostanziale la struttura muraria esterna dell'edificio.
In questa categoria di attività costruttive rientrano sempre gli interventi che prevedono cambio di destinazione d'uso e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari componenti l'edificio interessato.
- l) Per ristrutturazione urbanistica si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo, inteso in particolare al recupero degli standards urbanistici.

Art. 4 - Norme particolari per le ristrutturazioni

In tutte le zone destinate all'edificazione è ammessa la ristrutturazione, fatte salve le più restrittive norme di zona, di edifici esistenti come definita dal precedente art. 3, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili, secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.;
- b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento degli indici edilizi preesistenti.

E' in facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi e ricerche storico-catastali per gli edifici anteriori al 1920.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione (ad esclusione della zona "A"), al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, è ammesso l'inserimento di vani ascensori anche esterni all'edificio esistente. Dovranno essere ubicati possibilmente all'interno della maggior sagoma che circonda la pianta dell'edificio, sfruttando le rientranze e rispettando dove possibile gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici. Per detti impianti dovranno essere rispettate le distanze dai confini prescritte dal codice civile.

Art. 5 - Lotti di pertinenza

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate (anche con unico edificio), le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione delle presenti norme sono di pertinenza degli edifici esistenti e, come tali, di uso comune e non frazionabili per la formazione di nuovi lotti edificabili, salvo che per le porzioni eccedenti rispetto all'area minima in relazione al volume esistente; ciò vale a maggior ragione per le future edificazioni.

La precedente norma vale anche per le aree agricole (zone E) riferita alla superficie edificata esistente ed alla superficie dell'area in proprietà della singola azienda agricola.

La concessione edilizia per edifici plurifamiliari deve prevedere l'uso comune del lotto di pertinenza e quindi l'impegno del richiedente a non suddividere tale lotto.

Non è ammesso il trasferimento di volume tra aree a diversa destinazione, nonchè tra aree non contigue e confinanti, fatte salve le disposizioni di cui alla legge reg. 93/80.

Art. 6 - Norme per la tutela e la conservazione del verde

Nelle zone B e C nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde totalmente permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 35%.

Tale area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate ai passaggi veicolari ed ai parcheggi.

Le alberature di alto fusto esistenti sul lotto dovranno essere conservate e tutelate. Di norma dovranno essere rispettate nella edificazione anche altri tipi di alberatura. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento di alberature a condizione che esse siano sostituite con essenze analoghe.

Le singole concessioni edilizie devono prevedere ove indicata dall'azzonamento le opportune messe a dimora di alberature esemplari.

Qualora la normativa preveda l'obbligo di messa a dimora di alberature, prima del rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità, l'A.C. verifica la corretta applicazione delle norme.

Per le zone "D" le pavimentazioni permanenti impermeabili dovranno essere espressamente previste nei progetti edilizi e rapportate a necessità accertate per lavorazioni all'aperto, stoccaggio di materiali, raccolta delle acque di prima pioggia, parcheggi, ecc. e dovranno essere dotate di impluvio per la raccolta delle acque piovane in modo da non percolare sulle aree verdi residue.

Per le suddette zone "D" le aree a "verde pertinenziale profondo" dovranno comunque rispettare la percentuale del 10% del lotto fondiario.

Dovranno essere previste adeguate piantumazioni da collocarsi preferibilmente lungo il fronte stradale o secondo disposizioni impartite dall'ufficio tecnico comunale e qualora il lotto presenti muri di cinta prospicienti su aree agricole o altre zone urbanistiche, questi dovranno essere adeguatamente schermati con rampicanti debordanti sulla parete esterna del muro anche ricorrendo ad un eventuale arretramento della cinta dal confine.

Art. 7 - Norme per la tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente e del patrimonio idrico a fini ambientali ed idrogeologici

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge evidenziati nella "Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico" devono essere mantenuti a cielo aperto, con il corso attuale e stato naturale delle sponde la cui vegetazione dovrà essere salvaguardata ed integrata con essenze vegetazionali autoctone.

Il Comune potrà consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi motivati.

Le opere saranno soggette a concessione edilizia, ferme restando le competenze degli organi preposti alla tutela delle acque.

In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni del T.U. 25 luglio 1904 n. 523 e successive modifiche ed integrazioni relative ai corsi d'acqua pubblici come definiti all'art. 1 della L. 5.1.1994, n. 36.

Deve essere rispettata la distanza di ml. 10,00 dall'argine del torrente della Valpiana, del torrente Tronto e dai torrenti delle valli Cadizzone e Bedole.

Deve essere rispettata la distanza di ml. 5,00 per le nuove costruzioni dall'argine degli altri corsi d'acqua evidenziati nella "Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico", salvi allineamenti precostituiti e parti già intubate, di detti corsi d'acqua, alla data di adozione del PRG.

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

Le acque meteoriche relative ai nuovi insediamenti dovranno essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo a mezzo fosse o letti perpendenti opportunamente dimensionati in funzione del coefficiente di permeabilità del terreno.

Le acque meteoriche relative a parcheggi, piazzali o superfici comunque destinate alla sosta di veicoli o merci, dovranno pure essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, previa separazione delle acque di lavaggio e delle acque di prima pioggia di cui all'art. 20 della L.R. 27/05/1985 n. 62 e secondo le indicazioni della U.S.S.L. territorialmente competente.

Soluzioni alternative, quali lo smaltimento nelle pubbliche fognature o in corsi d'acqua superficiali, potranno essere attuate solo in presenza di relazione geologica che attesti che il coefficiente di permeabilità del terreno risulti inadeguato o di apposite norme

regolamentari comunali in ordine allo smaltimento di dette acque ovvero nelle aree di rispetto dei pozzi così come evidenziato nella "Carta delle Fattibilità per le azioni di Piano" allegata al PRG.

Nella zona di tutela assoluta e nella zona di rispetto dei pozzi comunali sono vietati nuovi insediamenti le cui produzioni implicino l'uso di solventi clorurati e/o sali di cromo.

Art. 8 - Norme per la tutela, la conservazione e la creazione dei percorsi pedonali e dei sentieri

In tutte le zone del territorio comunale, devono essere rispettati i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali: questo in particolare per quanto riguarda le zone agricole.

I percorsi pedonali saranno costruiti a cura di chi compie gli interventi edilizi ovvero dall'A.C..

La loro larghezza minima deve essere di ml. 2,50. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purchè sia su area indicata come edificabile. In casi eccezionali i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico.

Sono tutelati e conservati tutti i manufatti tradizionali (muri in pietra, santelle, ecc.) e le siepi naturali continue posti a coronamento dei sentieri; tali manufatti non potranno essere rimossi, salvo per parti limitate e per motivate ragioni con progetto di ripristino dei caratteri del sito. Allo stesso modo dovrà essere mantenuto il fondo naturale esistente che potrà essere eventualmente sostituito con acciottolato o lastre di pietra sempre con richiesta all'Amministrazione comunale.

Art. 9 - Infrastrutture viarie di P.R.G. e metropolitana leggera

a) I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali, in progetto o esistenti da modificare, sono indicative.

La specificazione delle strade secondarie di accesso delle zone residenziali e industriali di espansione è di norma rinviata ai piani attuativi che ne stabiliranno i tracciati in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di azionamento hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici.

Gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti in sede esecutiva nell'ambito delle fasce di arretramento senza che tali assestamenti comportino variante al P.R.G. stesso.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto e di arretramento si rimanda, dove non maggiormente indicate nella cartografia di PRG, al Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92) ed al relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 495/92).

b) Il tracciato e la localizzazione delle stazioni del progetto esecutivo della metropolitana leggera sono evidenziate sulla tavola di azionamento di PRG. Eventuali modifiche al tracciato mediante progetto esecutivo costituiscono variante al PRG.

E' costituita una fascia di rispetto della larghezza di ml. 30; pertanto ogni nuova

edificazione dovrà mantenere un arretramento di ml. 15 dal tracciato.

Le aree interessate alle stazioni sono soggette ad un Piano Particolareggiato finalizzato alla dotazione di parcheggi, servizi generali e spazi commerciali ad integrazione con il tessuto edilizio dell'intorno.

I progetti esecutivi della previsione viabilistica di importanza regionale e del tracciato della metropolitana leggera (interessanti entrambi la fascia fluviale del Mella) dovranno essere oggetto di ulteriore analisi in relazione alla necessità di predisporre adeguati studi di compatibilità idraulica e saranno sottoposti al parere dell' Autorità idraulica competente, nonché all' esigenza di approfondita valutazione dal punto di vista ambientale, escludendo soluzioni comportanti un' eccessiva alterazione dello stato dei luoghi.

Art. 10 - Prevenzione rischio idrogeologico

Ferme restando le disposizioni contenute nella legislazione vigente in materia, per tutte le nuove costruzioni ricadenti su aree di classe 2, 3 e 4 individuate nell'allegata *Carta delle Fattibilità per le azioni di piano aggiornata al 2002* (studio geologico-ambientale), ai sensi della deliberazione della Giunta regionale del 29 ott. 2001n. 7/6645, direttiva attuativa della L.R. n. 41/97, ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, il progetto dovrà essere corredato di relazione tecnica geologica accertante le condizioni di stabilità in considerazione degli effetti derivanti dalla costruzione, compresi i fenomeni di subsidenza prodotti da modifiche del regime delle acque superficiali e sotterranee, nonché da asportazioni o riporti di materiale.

La relazione dovrà inoltre precisare i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni e rocce, le caratteristiche di eventuali falde idriche e l'eventuale presenza di cavità naturali o artificiali.

Lo studio geologico e geotecnico dovrà essere esteso a tutta la zona di possibile influenza degli interventi previsti ed individuare gli accorgimenti tecnici idonei ad eliminare rischi di dissesto nonché eventuali limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del suolo.

Per le singole classi di fattibilità come individuate negli appositi elaborati della *Carta delle Fattibilità per le azioni di piano aggiornata al 2002*, sono state predisposte specifiche disposizioni che sono state riportate per esteso nell'allegato n. [07 " **Norme geologiche di attuazione**"] **10 " Norme geologiche di attuazione controdedotte"**.

L'allegato è stato completato con le tavole dell'azzoneamento variato in scala 1:5.000, a cui sono stati sovrapposti i perimetri ricomprendenti tutte le classi 3 e tutte le classi 4.

Per una valutazione analitica delle classi e sottoclassi di fattibilità si rinvia direttamente agli elaborati della *Carta delle Fattibilità per le azioni di piano aggiornata al 2002*.

TITOLO II

Art. 11 - Modalità di attuazione del PRG

Ai sensi della vigente legge urbanistica 17/8/42 n. 1150 e successive modificazioni, il PRG viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) nelle zone del territorio comunale indicate nella planimetria di progetto del PRG nella normativa delle varie zone urbanistiche come soggette a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato - Piano di Edilizia Economica e Popolare - Piano Insediamenti Produttivi - Piano Esecutivo - Piano di Recupero) il PRG si attua esclusivamente attraverso tali strumenti urbanistici attuativi.
In queste zone, in mancanza di detti strumenti attuativi, sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti dai commi e, f, g, del precedente art. 3.
- b) Per tutte le residue zone edificabili, in mancanza di un piano attuativo di qualunque natura, la realizzazione di singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.
- c) In tutte le zone edificabili, di completamento e di espansione, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o comunque alla rifusione delle spese sostenute dal Comune per la loro realizzazione o all'impegno a realizzare tali opere da parte di coloro che compiono l'intervento edilizio, ai sensi della L. 10/77.
- d) I piani attuativi, sono perimetrati nelle tavole di piano.
Gli operatori nel procedere alla elaborazione dei piani attuativi e conseguenti convenzioni urbanistiche di aree residenziali e produttive dovranno individuare e cedere gratuitamente all'A.C. le aree destinate a servizi pubblici (zone F), previste dall'azzonamento all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.
Qualora all'interno del piano attuativo il P.R.G. non preveda il conferimento di aree adibite a standard, o lo preveda solo parzialmente queste potranno essere monetizzate integralmente o per la differenza fino al limite fissato dalla legge.
- e) L'edificabilità complessiva è quella della zona edificabile, residenziale e/o commerciale e/o produttiva, individuata nell'azzonamento del piano e/o nell'elenco delle operazioni di piano e dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari di aree incluse nel perimetro del Piano attuativo prescindendo dalla destinazione urbanistica individuata nella tavola dell'azzonamento del P.R.G. salvo diversa indicazione per aree sottoposte a Piano Particolareggiato.
- f) Nell'ambito dei perimetri dei piani attuativi, salvo diverse disposizioni di zona e ferme restando le quantità, le localizzazioni delle singole zone urbanistiche sono da intendersi come indicative.
In sede di progetto del singolo piano attuativo è possibile definire con precisione le destinazioni di zona delle singole aree anche modificandone la localizzazione, ferme restando le quantità previste nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G..
- g) I piani attuativi dovranno mantenere caratteri di assonanza morfologica, tipologica e ambientale con le strutture insediative esistenti.
- h) L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di attuare ogni singola operazione di piano come perimetrata e contrassegnata sulle tavole di PRG

mediante Piano Particolareggiato, ovvero mediante Piano Attuativo di iniziativa Privata.

- i) Tutti gli strumenti attuativi di iniziativa privata dovranno essere corredati da un accordo sottoscritto tra i soggetti attuativi dello strumento che regolamenti la compartecipazione degli stessi alla sua attuazione sia in termini finanziari sia in termini operativi.
Detto accordo é finalizzato alla definizione dei rapporti privatistici previsti dallo strumento attuativo affinché siano precisati gli adempimenti e le garanzie assunti individualmente e solidalmente nella convenzione urbanistica nei confronti dell'A.C..
- l) L'adozione di un Piano di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. 167/62 e L. 865/71 e successive modifiche all' interno dei perimetri dei piani attuativi (parzialmente o totalmente) individuati nella tavola di PRG (P.P.-P.A.) non costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Art. 12 - Documentazione per i piani attuativi

1) Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- b) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- c) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei punti di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con profili e prospetti di insieme e con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere e con norme di attuazione disciplinanti;
-le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali da impiegare;
-le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori;
- l'inserimento ambientale con riferimenti planimetrici che evidenziamo la messa a dimora di alberature specificatamente le essenze.
- f) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e progetto di sistemazione del sistema idraulico ed irriguo con particolare attenzione alle aree di esondazione evidenziate nella "Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico" e nella "Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano" allegate al PRG.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la

determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

- h) Relazione geologica con preciso riferimento alla "Carta della Fattibilità geologica" per le "azioni di piano" allegata al PRG.
- i) Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante.

2) Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione circa, i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.
- b) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- c) Estratto catastale e planimetrie catastali con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto anche in relazione con gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Profili regolatori di progetto anche in relazione con gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- h) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- i) Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.
- l) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei punti di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- m) Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante.

Art. 13 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dopo rilascio di concessione edilizia.

L'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , non potrà essere mai maggiore di 3,0 mc/mq e l'altezza mai maggiore di m. 25.

La concessione edilizia è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria: in mancanza totale o parziale delle stesse il richiedente sarà chiamato alla loro realizzazione o completamento ovvero al versamento di un contributo stabilito dalla A.C..

La concessione sarà inoltre condizionata al versamento di un contributo per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria la cui misura sarà indicata con apposita delibera, tenuto conto delle carenze della zona interessata all'intervento.

La concessione è subordinata alla presentazione di relazione geologica con preciso riferimento alla "Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano" allegata al PRG..

Art. 14 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli seguenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso originaria è subordinato a nuova concessione edilizia.

Art. 15 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade veicolari e ciclabili, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, la rete telefonica ed il verde primario.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, aree per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione a livello comunale e le relative aree.

Art. 16 - Elettrificazione dell'area

Per quanto riguarda l'elettrificazione dell'area, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto, in merito alle opere di urbanizzazione primaria, nella Circolare del Ministero LL.PP Dir. Gen. Urb. del 13/1/1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A. C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nel P.E..

TITOLO III - GLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 17 - Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

a) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It), s'intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento, comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria non previste nella tavola del PRG e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G., delle zone previste per urbanizzazione primaria e secondaria sulle tavole di PRG, delle strade pubbliche esistenti internamente all'area.

b) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria IF) si intende quella parte di area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria.

c) Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

d) Q = Rapporto massimo di copertura

E' misurato in frazione (superficie coperta/superficie zona edificabile di PRG) in riferimento a tutti gli edifici esistenti o da edificare.

Il rapporto di copertura si intende territoriale in caso di P.A. e fondiario in caso di intervento edilizio diretto.

e) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. (mc/mq.).

f) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mc/mq.).

g) H = Altezza del fabbricato

Media dell'altezza dei vari fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona). Per la misurazione vedi art. 18 punto c.

h) U.T. = Indice di utilizzazione territoriale

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

i) U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria

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

Art. 18 - Parametri edilizi

a) Slp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle seguenti superfici:

- le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali
- le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati che abbiano l'intradosso del solaio di copertura superiore a mt. +0,80 della quota di riferimento, con requisiti di abitabilità e/o agibilità.
- le altre superfici coperte aventi le caratteristiche di abitabilità e/o agibilità così come definite dal regolamento edilizio e di igiene;
tutte le superfici dei locali abitabili ad esclusione di quelle che seguono.

Sono escluse dal computo:

- le superfici adibite al ricovero delle autovetture, purchè totalmente interrate con i relativi spazi di manovra e di accesso, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti;
- le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine (è obbligatorio per gli edifici condominiali pluripiano prevedere gli spazi necessari per la futura installazione degli ascensori, anche quando non specificatamente previsto dalle leggi vigenti), centrali termiche e idrauliche con relative tubazioni per riscaldamento, condizionamento, ventilazione; centrali e tubazioni per erogazione gas, locali per cisterne acqua, gasolio e simili;
- le superfici dei locali totalmente interrati adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza.
- i portici, gli androni e i vani scala condominiali, (intendendosi in tal modo un vano scala al servizio di un minimo di tre unità abitative) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi;
- i porticati e le logge aperti almeno sul 50% del perimetro nella misura massima complessiva del 30% della s.l.p. per la sola destinazione residenziale; le eventuali eccedenze sono computate ai fini della s.l.p.;
- i porticati, privati asserviti ad uso pubblico con atto pubblico, aperti almeno sul 50% del perimetro per le sole destinazioni residenziali e/o commerciali, ad esclusione delle gallerie o degli spazi coperti, comuni a più unità commerciali.

b) V = Volume (mc.)

Il volume degli edifici (ad esclusione della zona A) si ricava moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani, come sopra definita, per l'altezza.

Nella zona A il volume è determinato dalla sagoma esterna dell'edificio, ivi compresi porticati e logge.

c) H = Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici viene calcolata ricavando la media aritmetica delle distanze in verticale tra la quota naturale del terreno (che dovrà sempre essere indicata e

individuata nei progetti) e l'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile in corrispondenza di tutti gli angoli dell'edificio.

Il sottotetto si intende abitabile qualora le falde del tetto (che comunque non deve avere una pendenza superiore al 35%) abbiano un'altezza dell'imposta in gronda superiore a ml. 0,60 rispetto all'estradosso dell'impalcato sottostante.

Nel caso in cui l'ultima soletta di copertura di un sottotetto abitabile non abbia un andamento orizzontale, il riferimento per la misura è dato dal punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

d) Superficie coperta (Sc)

Si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione principale e accessori sovrastanti il piano di campagna, compresi i corpi e gli elementi chiusi a sbalzo, porticati, tettoie e verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: balconi aperti, cornicioni, gronde fino alla sporgenza massima di ml. 2,00, pensiline d'ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 10. Le eccedenze verranno computate.

Eventuali autorimesse a servizio del fabbricato sono escluse dal computo qualora risultino completamente interrate e abbiano copertura praticabile, pavimentata o sistemata a verde, direttamente accessibile dal piano terreno.

Sono parimenti escluse dal computo: piscine e vasche all'aperto, campi da tennis ed attrezzature similari, aie, concimaie, piani scaricatori scoperti in zona D (purchè con una sporgenza max di ml. 3,00 dal perimetro dell'edifici e con l'altezza massima di ml. 1,50 dal piano di campagna).

e) Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima misurata radialmente in proiezione orizzontale, alle differenti quote, tra le superfici coperte definite dal precedente punto d).

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a ml. 4,00.

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiamo allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

Nei Piani attuativi possono essere fissati distacchi tra edifici interni al P.A. anche inferiori da definirsi in sede di planivolumetrico, con obbligo di rispetto del distacco di ml. 10 da edifici contigui al perimetro del P.A. stesso.

In caso di Piano di Recupero in zona A valgono i distacchi preesistenti, fermo quanto previsto dal comma 1° n. 1 dell'art. 9 del D.M. 2/4/68.

f) Distanze dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta definita dall'art. 15 d), dai confini del lotto edificabile, con esclusione dello sporto di gronda, balconi e delle pensiline sino alla sporgenza di ml. 2,00, le cui eccedenze verranno invece computate.

Le superfici totalmente interrate possono essere realizzate a confine.

E' consentita l'edificazione in aderenza in zone a destinazione omogenea (residenza commercio, industria, ...) salvo a confine con le zone A, purchè l'edificazione sia contestuale, ovvero, con atto d'impegno registrato e trascritto tra i confinanti.

g) Distanze dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da

privati) o scarpate, spazi di parcheggi, il tutto come determinato con criteri di cui all'art. 2 D.M. 1/4/1968 e del D.M. 30/4/92 n. 285.

Le distanze minime indicate per ciascuna zona urbanistica lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

Si intende per allineamento preconstituito una preesistenza edilizia a minore distanza rispetto a quanto previsto dalle norme.

E' ammesso il mantenimento di tale allineamento solo in caso di ristrutturazione, ampliamento e sopralzo.

Art. 19 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale (It) si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piano attuativo, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiario sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano attuativo.

Art. 20 - Lotto edificabile

Per area e lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprensiva di eventuali aree di arretramento con l'esclusione delle aree di rispetto e delle zone pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PRG ed altresì delle strade, anche private, serventi i lotti diversi.

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

Nei piani esecutivi sono computabili, ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree di proprietà del lottizzante che vengano destinate a strade e servizi pubblici non localizzate dell'azzonamento del P.R.G..

Comunque sono escluse le zone indicate nell'azzonamento come non edificabili.

Art.21 - Quantificazione degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici

a) Gruppo residenziale:

- a) residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari;
- b) studi professionali in edifici prevalentemente residenziali;
- c) artigianato di servizio non nocivo e non molesto con s.l.p. fino a mq. 100 comprese le destinazioni accessorie;
 - i Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari a 1 mq./10mc.
 - ii Gli standards urbanistici devono essere previsti nella misura di almeno 26,5 mq./100 mc.

b) Gruppo produttivo:

- a) artigianato di produzione;
- b) industrie con relative diverse destinazioni accessorie (uffici, magazzini, residenze di servizi, prima vendita);
- c) attrezzature legate all'autotrasporto;
- d) depositi di imprese di costruzione e installazione di impianti;
- e) autodemolizioni e trattamento rifiuti.
 - i Per tutte le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari al 20% della s.l.p..
 - ii Gli standards urbanistici devono essere previsti nella misura di almeno il 20% della superficie del lotto.

c) Gruppo terziario:

- a) commercio all'ingrosso;
- b) pubblici esercizi;
- c) attività direzionali e uffici aperti al pubblico;
- d) servizi alla produzione;
- e) attrezzature collettive per l'istruzione;
- f) Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari almeno al 100% di s.l.p.; di tali pertinenze almeno il 70% dovrà essere segnalato e facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.
- g) Parimenti gli standards urbanistici devono essere qualificati nella misura di almeno 100 mq./100 mq. lordi di pavimento.

d) Gruppo attrezzature collettive:

- a) attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sala giochi, biliardo, ecc);
- b) strutture alberghiere e ristorazione.
- c) Per le attrezzature collettive, gli spazi destinati a parcheggi di pertinenza devono essere pari al 200% della s.l.p.; di tali pertinenze almeno il 90% dovrà essere segnalato facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività; per le strutture alberghiere e la ristorazione, gli spazi destinati a parcheggi di pertinenza devono essere pari ad 1mq/10mc come previsto dalla legge 122/89.
- d) Gli standards devono essere quantificati almeno nella misura di 100 mq/100 mq. lordi di pavimento.

e) Gruppo attività commerciali al dettaglio:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a mq. 250;
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 251 mq ed i mq 2500;
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a mq 2.500;
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
- superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La dotazione di attrezzature e di uso pubblico per le diverse tipologie commerciali è la seguente:

- esercizio di vicinato: 100% della s.l.p., di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C..
Non è richiesta nella zona A di P.R.G.;
- media struttura di vendita: 120% della s.l.p., di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. fino al 50%;
- grande struttura di vendita: 200% della s.l.p., di cui almeno 50% destinata a parcheggi di uso pubblico.

Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 144/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio;

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85;

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 ultimo comma del regolamento regionale;

Nei casi previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore;

Le disposizioni contenute nella variante di adeguamento di P.R.G. ai sensi del regolamento regionale 3/2000 si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione della variante stessa.

f) Le quantità pertinenziali devono essere previste, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, nei seguenti casi:

- a) cambi della destinazione attuale con destinazioni diverse, comportanti maggiore quantità di parcheggi pertinenziali, siano essi attuali con opere che senza opere;
 - b) nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto;
 - c) nelle operazioni di ampliamento per la parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti;
 - d) nelle operazioni di nuova edificazione.
- g)** Gli standards devono essere previsti dai piani attuativi, salvo la facoltà di monetizzare e limitatamente agli standards residenziali ed ad una quota del 50% degli standards produttivi qualora ciò sia giudicato congruo per la programmazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale e coerentemente con gli elaborati grafici del P.R.G..

La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9 della L. 24/3/89 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dal presente art. 21 e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

TITOLO IV - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 22 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

Salvo specifiche norme diverse dalle zone residenziali sono esclusi:

depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio, impianti di allevamento, macelli, stalle, scuderie, porcili e pollai, qualora provochino emissioni moleste e nocive di qualsiasi tipo ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

A titolo di esemplificazione si precisa che potranno essere consentiti, attività turistico ricettive studi professionali e commerciali secondo le specifiche norme di zona, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti agricoli (es. cantine ecc.), piccoli laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio alla residenza che non producano emissioni moleste o nocive, autorimesse pubbliche o private.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 2 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti isolati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Il volume a destinazione residenziale non può comunque essere inferiore al 50% di quanto ammesso secondo gli indici di zona.

I volumi edificabili o edificati prospicienti la Strada Statale 345 e la Strada Provinciale 19 possono essere destinati integralmente ad attività commerciali al dettaglio, limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di mq. 2.500, direzionali e terziarie nel rispetto degli indici di zona e nel rispetto del reperimento degli spazi pertinenziali come da art. 21 delle presenti norme.

È ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili aventi altezza media non inferiore a ml. 2.70 ed altezza minima di ml. 2.00.

Per gli edifici esistenti è ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo le disposizioni normative della legge regionale n. 15/96.

Il simbolo E.E.P. indicato in ambiti perimetrati sulle tavole di P.R.G. e/o nelle N.T.A. ha valore prescrittivo ed è riferito all'obbligatorietà di realizzare tipologie edilizie le cui unità residenziali non siano dimensionalmente superiori ai parametri fissati dalle leggi 167/62, 865/71 e 408/49.

Art. 23 - Zona A - nuclei di antica formazione

A) CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

- 1) Il P.R.G. fissa il perimetro delle zone e degli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi. Tali zone (definite zone A/nuclei di antica formazione), ai sensi dell'art. 27 della legge 457 del 5/8/78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.
Le tavole di P.R.G. individuano gli edifici sparsi di interesse storico per i quali valgono le seguenti norme e prescrizioni, a prescindere dalla zona urbanistica in cui ricadono.
- 2) La destinazione d'uso consentita è quella residenziale; sono inoltre ammessi attività commerciali localizzati nei piani terra degli edifici limitatamente alla tipologia degli esercizi di vicinato, con la eccezione dei locali nei quali alla data della presente variante al P.R.G. sono già autorizzate medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a tale limite, studi professionali ed attività terziarie; piccoli laboratori artigianali (esclusivamente ai piani terra) e artigianato di servizio che non producano emissioni moleste o nocive; alberghi e strutture di servizio; spazi per la ristorazione; è, inoltre, consentito il mantenimento e la continuità delle attività agricole esistenti connesse alla trasformazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
In caso di Piano Attuativo (P.P. o P.R.) le destinazioni d'uso dei singoli piani degli edifici interessati è stabilita dal piano attuativo stesso all'interno di quelle compatibili con la zona omogenea.
- 3) Nella zona A il P.R.G. si attua mediante Piani Attuativi (P.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.).
 - (a) In caso di Piano Attuativo (piani di recupero, piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico intendendosi in tale modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca una unità funzionalmente indipendente; possono essere esclusi dal Piano di Recupero edifici o parti di edifici che siano in buono stato di conservazione o siano stati oggetto di interventi edilizi recenti.
Per tali edifici, che devono essere rappresentati nelle tavole, il Piano di recupero può limitarsi a dare indicazioni per interventi di miglioramento dell'inserimento storico-ambientale delle facciate) sono ammessi, nel rispetto delle Prescrizioni di carattere generale, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con possibilità di trasposizioni volumetriche (fatto salvo il rispetto delle norme per le categorie A1, A2 e delle facciate di valore architettonico tutelate).
In sede di Piano Attuativo verranno stabilite le norme specifiche relative ai rapporti tra spazi privati e pubblici alle destinazioni d'uso, ai caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto urbano.
In sede di formazione di Piano Attuativo, possono essere previste, anche nella

categoria A2, destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di volumi destinati ad altri usi che ora non trovano più un loro logico mantenimento.

I Piani Attuativi sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente.

In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti gli standards da cedere e/o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni.

Con Piano di Recupero è possibile realizzare portici e gallerie di uso pubblico all'interno del sedime dell'edificio con recupero del volume corrispondente.

Nel P.R./42 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasposizione volumetrica distribuendo la volumetria anche sull'area B1 (verde privato perimetrato) al fine di realizzare un complesso unitario ed integrato comprensivo della volumetria esistente in zona A e di quella ammessa nella zona B1 (verde privato perimetrato); arretramento obbligatorio minimo ml. 10 sul fronte di via Marendone.

- (b) In caso di concessione singola gli interventi sono consentiti nel rispetto delle Prescrizioni di carattere generale e delle norme specificate per ogni categoria di edifici, nel rispetto del volume esistente.
- (c) In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in c.a.) che comportino un aumento dell'altezza di cm. 30 massima senza rilassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e delle facciate di valore architettonico tutelate e comunque non in presenza di gronde di particolare interesse.

- 4) E' ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 ml. Per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo le disposizioni normative della Legge Regionale n. 15/96.

B) PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il criterio informatore di carattere generale di ogni intervento sull'esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:

- (a) gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o ritrovabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti degli edifici, affreschi e dipinti, fontane, scale; eventuali decorazioni di facciate devono essere mantenute e/o recuperate.
- (b) Non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, nè alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per le categorie A1 e A2, anche se inclusi in Piano Attuativo;
- (c) non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante pari ad 1/10 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto

(velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate.

E' altresì ammessa la creazione di "tasche" in ragione di 1/8 max. della superficie della falda;

- (d) non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow-window, pensiline ecc.);
- (e) sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici nonché paramenti in cemento a vista;
- (f) è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio anodizzato nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale;
- (g) è sempre vietato l'uso di coperture in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; è sempre consentita la trasformazione delle coperture esistenti con elementi tradizionali (falda con coppi);
- (h) non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione;
- (i) non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona;
- (l) gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche di tipo non cieco solo per i negozi al P.T.;
- (m) coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti.
- (n) la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori tradizionali, scelti in accordo con gli uffici comunali previa campionatura e, di norma, sarà costituita da colori in pasta;
- (o) è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- (p) nella aree di pertinenze della zona A sono ammessi:
piscina, campi da tennis, campi da bocce, ecc., salvaguardando comunque le alberature esistenti e con esclusione di strutture di coperture anche stagionali.
Quanto sopra previo dettagliato studio di sistemazione a terra che deve avvenire con materiali tradizionali;
- (q) sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto.
In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio.
- (r) le murature in pietra a recinzione dei broli sono parte integrante dei caratteri storici del contesto ed in quanto tali devono essere conservate in corretto stato di manutenzione. Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità all'esistente.
- (s) L'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione.

C) FRONTI STRADALI DI VALORE AMBIENTALE TUTELATI, FACCIATE TUTELATE

- 1) Nelle tavole di piano sono individuati i fronti tutelati prospicienti spazi pubblici e privati che, pur composti da edifici che normalmente rivestono singolarmente un limitato carattere storico ambientale, contribuiscono complessivamente a valorizzare la morfologia dell'impianto urbanistico ancora evidente.
A tal fine questi fronti, prescindendo dalle norme specifiche di categoria degli edifici, dovranno essere mantenuti nel rispetto delle linee planimetriche, di sedime. Nei fronti tutelati, in caso di interventi su edifici rinnovati con compromissione della struttura precedente, è ammesso il ripristino dei caratteri originari dell'ambiente circostante.
- 2) Sempre nelle tavole di piano sono individuate le facciate tutelate di valore architettonico per le quali è richiesto il rispetto non solo delle linee planimetriche, ma anche dei prospetti nel loro complesso ivi compreso l'apparato decorativo, indipendentemente dalla categoria dell'edificio cui appartengono.

D) NORME RELATIVE ALLE CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1) CATEGORIA A1: fabbricati di valore monumentale
Sono gli edifici soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni e più precisamente:
Sono ammessi il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.
E' ammessa, altresì, la ricostruzione di elementi architettonici-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.
L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.
- 2) CATEGORIA A2: fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico
Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.
Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico e sanitario che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.
La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e comunque è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categ. A2 compresi nel P.A. stesso.
Per gli edifici inclusi in cat. A2a la ristrutturazione è ammessa anche in assenza di P.A..
Per gli edifici di categ. A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con P.A., l'aumento volumetrico.
E' vietata la chiusura di logge e porticati definiti se non con materiali idonei (vetrate trasparenti).
Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico, fatte salve le facciate di valore

architettonico tutelate per le quali è ammesso il solo intervento di restauro conservativo.

3) CATEGORIA A3: fabbricati di valore storico e ambientale

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione, interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico e ristrutturazione che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio (vetrate trasparenti).

Per comprovate esigenze funzionali ed igieniche è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale purchè non interferisca con le finestrate esistenti.

4) CATEGORIA A4: fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi privi di valore ambientale

Per tali fabbricati sono consentiti interventi di manutenzione e restauro; la ristrutturazione con la possibilità di trasposizioni planivolumetriche, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, è ammessa solo se finalizzata al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante; è sempre fatto salvo il rispetto dei fronti tutelati .

E' ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato .

5) CATEGORIA A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente

Sono edifici che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Per tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria solo se finalizzati a ristabilire un corretto rapporto con l'ambiente circostante.

E' pure ammessa, tramite piano attuativo, la demolizione e la ricostruzione con trasposizione volumetrica a pari volume e con materiali adeguati sempre al fine del ripristino delle caratteristiche dell'impianto urbanistico e architettonico originario.

E) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE DA ESEGUIRE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 per eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio particolare;
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200, compiutamente

- quotati;
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
 - 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
 - 5) documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
 - 6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
 - 7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
 - 8) demolizioni e ricostruzioni (scala 1/50) con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
 - 9) progetto esecutivo (scala 1/50) con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aeroilluminanti;
 - 10) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare; destinazione di uso dei vari piani; dati stereometrici relativi al progetto.

F) NORME PER PARCHEGGI E BOX

- 1) Nelle zone A è consentito l'uso di spazi privati di superficie per autorimesse pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza di categoria A3 - A4 qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi e gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- 2) Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purchè le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare:
 - a) nei piani terreni degli edifici di categoria A3/A4 con apertura esterna chiusura con portone in legno e purchè ciò non comporti modifiche all'impianto strutturale interno e non rechi danno all'assetto esterno;
 - b) nei piani terreni degli edifici di cat. A2, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali;
 - c) nei piani soprastanti al piano terra negli edifici di cat. A4 e subordinatamente all'approvazione di Piano Attuativo.
- 3) Nelle zone F è consentita, previa convenzione con l'A.C., la realizzazione di autorimesse anche private nel sottosuolo a condizione, che l'estradosso della copertura sia destinata rispettivamente a giardino pubblico o parcheggio pubblico, risulti a quota strada e venga predisposta la messa a dimora di adeguate piantumazioni.

Art. 24 - Zona B1

Denominazione

verde privato

Sono le zone individuate all'interno del tessuto edificato costituite da giardini privati con edificazione estensiva residenziale o agricoltura pregiata con funzione strategica per il rispetto dell'abitato e dell'ambiente.

Destinazione

Sono consentiti lavori e opere necessarie e pertinenti alla conduzione delle colture ed alla manutenzione dell'impianto arboreo finalizzati al miglioramento delle essenze esistenti ed all'aspetto generale del verde.

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e ricostruzione dei volumi esistenti.

D/C - Distanza dai confini: in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a 1/2 dell'edificio piu' alto comunque mai inferiore a m. 5.00 (salvo accordo tra le parti).

Distanza tra fronti interni e confini di proprieta' non inferiore a m. 5.00. Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art.9 D.M. 2/4/68 n.1444 e C.M. 30/12/70 n.5980.

D/S- Distanza dal ciglio stradale: per strade inferiori a m.7.00=m.5.00; per strade da m.7.00 a m.15.00=m.7.50; per le strade oltre m.15.00=m.10.00 salvo maggiori distanze come da D.M.2/4/68 n.1444 e C.M. 30/12/70 n.5980 salvo allineamento preconstituito e/o diversa prescrizione nell' azzonamento del P.R.G.

D/O- Distanza minima degli edifici: pari all'altezza edificio piu' alto.Tra edifici prospettanti minimo m.10.00. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino altezza edificio piu' alto e deroghe art.9 D.M. 1444/68.

Altre norme:

Nei giardini privati costituenti pertinenze delle abitazioni sono ammessi:

piscina, campi da tennis, campi da bocce, ecc., salvaguardando comunque le alberature esistenti e con esclusione di strutture di copertura anche stagionali.

Quanto sopra previo dettagliato studio di sistemazione a terra che deve avvenire con materiali tradizionali.

ZONA B1 SPECIALE

Nelle aree contrassegnate con un apposito simbolo triangolo campito (▲) è ammesso l'ampliamento o la nuova edificazione a scopo residenziale fino ad un limite massimo di 500 mc., con utilizzo del volume su due piani fuori terra e salvaguardando le essenze arboree di pregio esistenti.

Per ogni altra norma si rinvia alle prescrizioni della zona B1.

Art. 25 - Zona B2

Denominazione

zona intensiva di completamento residenziale

Indice di volumetria:

2,0 mc/mq. (indice fondiario)

Rapporto di copertura:1/2

Altezza massima delle costruzioni: ml. 12,00 e, comunque, è ammessa un' altezza massima corrispondente ad un piano in supero rispetto all' altezza degli edifici circostanti mediante piano attuativo.

Distanza dai confini: in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a 1/2 dell'edificio piu' alto comunque mai inferiore a m. 5.00 (salvo accordo tra le parti).

Distanza tra fronti interni e confini di proprieta' non inferiore a m. 5.00. Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art.9 D.M. 2/4/68 n.1444 e C.M. 30/12/70 n.5980.

Distanza dal ciglio stradale: per strade inferiori a m.7.00=m.5.00; per strade da m.7.00 a m.15.00=m.7.50; per le strade oltre m.15.00=m.10.00 salvo maggiori distanze come da D.M.2/4/68 n.1444 e C.M. 30/12/70 n.5980 salvo allineamento preconstituito e/o diversa prescrizione nell' azzonamento del P.R.G.

Distanza minima degli edifici: tra edifici prospettanti minimo m.10.00. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino altezza edificio piu' alto e deroghe art.9 D.M. 2/4/68 n.1444.

Altre norme:

- 1) al fine di pervenire a soluzioni architettoniche decorose ed unitarie, le modifiche di progetto (ampliamento o sopralzo) devono essere effettuate secondo un disegno unitario riguardante il lotto, riferito ad edifici completi; il progetto potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari ma con il consenso degli altri proprietari del lotto.
Particolare cura dovrà essere dedicata alla scelta dei materiali esterni di finitura che dovranno risultare unitari e comunque concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale che definirà anche i colori delle facciate.
- 2) Sono confermate le attività produttive esistenti previa eliminazione di ogni emissione molesta e nociva di ogni tipo incompatibile con la residenza circostante. In caso di cessazione delle attività in corso, è fatto obbligo riconvertire alla destinazione residenziale con piano attuativo finalizzato alla utilizzazione ed alla riorganizzazione dei volumi esistenti.
- 3) Obbligo di reperimento spazi pertinenziali come da art. 21.

Art. 26 - Zona B3

Denominazione:

zona estensiva di completamento residenziale

Indice di volumetria: 1,20 mc/mq. (fondiario)

Rapporto di copertura: 1/4

Altezza massima delle costruzioni: max. ml. 10,00 e, comunque, è ammessa un' altezza massima corrispondente ad un piano in supero rispetto all' altezza degli edifici circostanti mediante piano attuativo;

negli ambiti pedecollinari sottospecificati: ml. 7,50

- ad ovest di via Rizzardi (S.Vigilio)

- in Val Piana a Costorio

- a nord-est dell'asse viale Kennedy, viale Mattei, via Pascoli, via Montini e via Rodolfo da Concesio.

Distanza dai confini: in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a 1/2 dell'edificio piu' alto comunque mai inferiore a m. 5.00 (salvo accordo tra le parti).

Distanza tra fronti interni e confini di proprieta' non inferiore a m. 5.00. Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art.9 D.M. 2/4/68 n.1444 e C.M. 30/12/70 n.5980.

Distanza dal ciglio stradale: per strade inferiori a m.7.00=m.5.00; per strade da m.7.00 a m.15.00=m.7.50; per le strade oltre m.15.00=m.10.00 salvo maggiori distanze come da D.M.2/4/68 n.1444 e C.M. 30/12/70 n.5980 salvo allineamento precostituito e/o diversa prescrizione nell' azzonamento del P.R.G.

Distanza minima degli edifici: tra edifici prospettanti minimo m.10.00. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino altezza edificio piu' alto e deroghe art.9 D.M. 2/4/68 n.1444.

Altre norme:

1) al fine di pervenire a soluzioni architettoniche decorose ed unitarie, le modifiche di progetto (ampliamento o sopralzo) devono essere effettuate secondo un disegno unitario riguardante il lotto riferito ad edifici completi, il progetto potrà essere presentato anche da uno solo dei proprietari ma con il consenso degli altri proprietari del lotto.

Particolare cura dovrà essere dedicata alla scelta dei materiali esterni di finitura che dovranno risultare unitari e comunque concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale che definirà anche i colori delle facciate.

2) Sono confermate le attività produttive esistenti previa eliminazione di ogni emissione molesta e nociva di ogni tipo incompatibili con la residenza circostante.

In caso di cessazione delle attività in corso, è fatto obbligo la riconversione alla destinazione residenziale con piano attuativo finalizzato alla utilizzazione ed alla riorganizzazione dei volumi esistenti.

3) Obbligo di reperimento spazi pertinenziali come da art. 21.

Art. 27 - Zona C

Denominazione:

zona di espansione residenziale.

Destinazione: (vedi art. 22)

Obbligo di piano attuativo secondo le seguenti prescrizioni e le indicazioni della tavola di PRG.

Volumetrie: (elenco operazioni di Piano)

- | | | | | |
|-------------------|----------------------------|--|--|----------------------------|
| - P.P./1 | (via Camerate) | comparto 1
comparto 2
H max ml 11,50 | mc. 14.000
mc. 10.000 | edilizia privata
E.E.P. |
| - P.A./2 | (via Camerate) | | mc. 7.800
H max ml. 6,80 | |
| - P.A./4 | (Roncaglie - via Veneto) | | mc. 9.000
H max ml. 6,80 | |
| - P.A. / P.I.I. 7 | (Concesio - via Gramsci) | | mc. 16.000
(in sostituzione della volumetria esistente)
H max ml. 6,80 | |
| - P.P./6 | (Roncaglie - via Marenzio) | | mc. 8000
H max ml. 6,80. | edilizia privata |
| | | - | E' obbligatoria la cessione alla Amministrazione Comunale delle aree individuate in azzonamento come VP opportunamente attrezzate per lo svolgimento di feste popolari e collegate con percorso ciclo pedonale al parco urbano in località Monticello. | |
| - P.A./7 | (Pieve - via Casello) | | mc. 6.500
(in sostituzione della volumetria esistente)
H max ml. 6,80 e comunque nel rispetto dei disposti dell' art. 8 del D.M. 1444/68. | |
| - P.P./8 | (Concesio - via Battisti) | | mc. 12.000
mc. 3.000
H. max. ml. 6,80 e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68; | edilizia privata
E.E.P. |
| | | - | localizzazione dei volumi secondo indicazioni di massima del PRG | |
| | | - | cessione gratuita delle aree a standard interne al PP | |
| | | - | il tracciato del collegamento viario tra via Castello e via C.Battisti ha valore indicativo e potrà essere meglio definito in sede di P.P. | |
| - P.P./10 | (S.Vigilio - via Mazzini) | | mc. 5.500
mc. 5.500
H. max. ml. 11,50 | edilizia privata
E.E.P. |

- è consentita l'edificazione di autorimesse singole o comuni e locali

accessori aventi altezza massima pari a mt. 2,40 determinata prendendo a riferimento come quota +00 la quota della strada di lottizzazione. Tali accessori non vengono conteggiati ai fini della determinazione del peso insediativo ammissibile secondo gli indici di zona.

- **P.P./11** (S.Vigilio - via XX Settembre) mc. 11.400 edilizia privata
mc. 5.000 E.E.P.
H. max. ml. 11,50 e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;
-il P.P. prevederà la edificazione di un nucleo a borgo con piazza
- **P.A./12** (S.Vigilio - via Albera) mc. 7.800
H. max. ml. 6,80 e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;
- **P.A./14** (Costorio - via Bachelet) mc. 5.000 edilizia privata
mc. 5.000 edilizia convenzionata (art. 7/8 L.10/77)
H. max. ml. 9,00
- **P.P./15** (S.Vigilio - via Galilei) mc. 19.000 edilizia privata
mc. 10.000 E.E.P.
H. max. ml. 11,50 e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;
- il P.P. prevederà la edificazione di un nucleo a borgo con piazza in prosecuzione ideale con Piazza Garibaldi
- **P.A./25** (Campagnole-via Sangervaso) mc. 1.500
H.max. ml. 6,80 e comunque nel rispetto dei disposti dell' art. 8 del D.M. 1444/68;
- ammessa l'edificazione in confine; l'area individuata come zona C può corrispondere al sedime dell'edificio;
- il P.A. prevederà la edificazione di una piccola piazza
- **P.A./26** (Campagnole-via Sangervaso) mc. 3.000
H. max. ml. 6,80 e comunque nel rispetto dei disposti dell' art. 8 del D.M. 1444/68;
- ammessa l'edificazione in confine; l'area individuata come zona C può corrispondere al sedime dell'edificio;
- il P.A. prevederà la edificazione di una piccola piazza
- **P.A./27** (Costorio - via Valpiana) mc. 1.800
H. max. ml. 6,80
- **P.A./28** (Pieve - via Remida) mc. 2.400
H. max. ml. 6,80
- **P.A./40** (Concesio - via Motta) mc. 7.700
H. max. ml. 6,80

- | | | |
|-----------|------------------------|---|
| - P.A./43 | (Campagnole) | mc. 2.700
H. max. ml. 6,80 |
| - P.P./44 | (Artignago-via Natali) | mc. 38.000
H. max. ml 6.80
con possibilità di raggiungere una altezza di ml. 9,00 per un massimo del 50% dello sviluppo dei prospetti |

Il soddisfacimento delle dotazioni a standard urbanistico verrà effettuato attraverso la cessione di aree, opportunamente perimetrate e contrassegnate da apposito simbolo grafico, rombo campito (◆), come di seguito meglio specificato:

- ◆ aree, interne al perimetro del comparto, da adibire alla realizzazione di un complesso sportivo per una superficie di circa mq 24.000.
- ◆ aree, esterne al perimetro del comparto, da adibire a parco urbano per una superficie complessiva di circa mq 230.000 in località Monticello;

La realizzazione del P.A. comporterà inoltre la realizzazione delle seguenti opere:

- ◆ urbanizzazioni primarie, all'interno del perimetro del comparto, nell'area destinata all'edificazione ed identificata con apposita campitura (zona C)
- ◆ urbanizzazioni primarie, all'interno del perimetro del comparto, da realizzare attraverso la progettazione ed esecuzione della sistemazione di via Natali e di via Camerate;
- ◆ urbanizzazioni secondarie, all'interno del perimetro del comparto, nell'area destinata alla cessione ed identificata con apposita campitura (zona F1) attraverso la progettazione e la realizzazione di un complesso sportivo;
- ◆ urbanizzazioni secondarie, all'esterno del perimetro del comparto, attraverso la progettazione e la realizzazione di opere di completamento dell'impianto sportivo esistente in via A, Moro.

NORME GENERALI

Distanza dai confini: in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a 1/2 dell'edificio piu' alto comunque mai inferiore a m. 5.00 (salvo accordo tra le parti).

Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore a m. 5.00. Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art.9 D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980 o diversa prescrizione sull'azzonamento di PRG.

Distanza dal ciglio stradale: per strade inferiori a m.7.00=m.5.00; per strade da m.7.00 a m.15.00=m.7.50; per le strade oltre m.15.00=m.10.00 salvo maggiori distanze come da D.M.1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980 salvo allineamento precostituito e/o diversa prescrizione nell' azzonamento del P.R.G.

Distanza minima degli edifici: tra edifici prospettanti minimo m.10.00. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino altezza edificio piu' alto e deroghe art.9 D.M. 2/4/68 n.1444.

Altre norme:

- 1) per il simbolo E.E.P. si veda art. 22 delle presenti norme.
- 2) Obbligo di cessione e/o monetizzazione standards e reperimento spazi pertinenziali come previsto all'art. 21.
- 3) In assenza di P.A. è ammessa per gli edifici esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4) In fase di predisposizione del piano attuativo n. 14, deve essere predisposto uno studio idrogeologico di dettaglio che individui gli usi ammissibili nonché gli accorgimenti e le misure tecniche di autoprotezione da adottare in fase di realizzazione degli interventi, al fine di minimizzare eventuali danni (alle persone ed alle strutture) in quanto trattasi di un ambito a rischio per la necessità di adeguamento delle opere di difesa idraulica.

Art. 28 - Zone S

Denominazione:

sono zone a varia destinazione con carattere strategico nel disegno dell'assetto urbano.

Elenco operazioni di Piano:

- **P.P./16** (Concesio – via Europa e via Segheria)
Area industriale in parte dismessa

PP/16 – A

Volumetria residenziale privata	mc	41.900
Volumetria residenziale E.E.P. Convenzionata ex artt. 7 e 8 L. 10/77	mc	17.350
Destinazione commerciale Commercio al dettaglio limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita	mq.l.p.	7.800
Destinazione terziaria	mq.l.p.	2.150
Destinazione alberghiera	mq.l.p.	4.400

La realizzazione del PP/16-A comporterà, oltre la cessione degli spazi da destinare a standard pubblici, la realizzazione di opere all'interno ed all'esterno del perimetro del comparto.

In particolare:

- ◆ urbanizzazioni primarie, all'interno del perimetro del comparto, nell'area destinata all'edificazione ed identificata con apposita campitura (zona S)
- ◆ urbanizzazioni primarie, all'interno del perimetro del comparto, attraverso la progettazione e realizzazione di spazi a verde pubblico attrezzato;
- ◆ urbanizzazioni primarie **con possibilità di scomputo anche degli oneri di urbanizzazione secondaria**, all'esterno del perimetro del comparto, attraverso la progettazione e realizzazione delle seguenti opere:
 - strada di collegamento tra via Segheria e via Mazzini;
 - rotatoria su via Mazzini e relativi raccordi con la viabilità circostante ed il futuro insediamento dal PP/16-A;
 - rotatoria all'incrocio tra la S.P. 19 e la S.P. BS ex S.S. 345;
 - sottopasso pedonale attrezzato con piattaforme elevatrici per il superamento delle barriere architettoniche che consenta l'attraversamento della S.P. BS ex S.S. 345; il sottopasso pedonale è stato individuato in azionamento con la sigla SP;
- ◆ urbanizzazioni secondarie, all'esterno del perimetro del comparto, attraverso la progettazione e realizzazione delle seguenti opere:
 - ristrutturazione della esistente sede municipale (circa mq. 1.200), compresi i relativi arredi;

- ampliamento della sede del municipio con la realizzazione di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra ed un livello interrato per una s.l.p. per ciascun livello di mq. 400, compresi i relativi arredi;
- sistemazione del piazzale antistante la sede municipale.

PP/16 – B e PP/16 – C

1,05	mc/mq	commercio al dettaglio, limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita artigianato di servizio, uffici, terziario in genere ed esposizione edilizia residenziale privata
0,95	mc/mq	edilizia residenziale privata
0,45	mc/mq	E.E.P. edilizia economico – popolare
0,25	mc/mq	attrezzature di interesse comune e infrastrutture anche a carattere commerciale da cedere all'amministrazione Comunale, quale ulteriore dotazione rispetto allo standard di Piano.

NORME GENERALI del P.P./16

H. max.:15,00 ml Con possibilità di raggiungere ml 20,00 per la sola destinazione alberghiera

Il P.P. dovrà prevedere all'interno del comparto le aree per standards urbanistici afferenti le singole destinazioni d'uso salvo i disposti dell'art. 12 della L.R. 60/77;

- P.P./17 (Stocchetta)

Comparto 1	mq. l.p.	3.000 commerciale – Sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, quest'ultime relativamente agli esercizi di vicinato ed alle medie e grandi strutture di vendita.
	mc.	3.000 attrezz. Int. collettivo
Comparto 3	mq. l.p.	1.500 commerciali – Sono ammesse le attività relativamente agli esercizi di vicinato ed alle medie e grandi strutture di vendita da realizzarsi contestualmente alla stazione della metropolitana leggera.
		H. max. ml. 15,00

- le aree per standards urbanistici dovranno essere reperite all'interno del comparto;

- P.P./18 (Costoro – via Bachelet)

mq. l.p.	1.500 Commerciali al dettaglio, limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita da realizzarsi contestualmente alla stazione della metropolitana leggera.
	H. max. ml. 15,00

- le aree per standards urbanistici dovranno essere reperite all'interno del comparto;
- **P.P./19** (Concesio)
 - mc. 8.000 attrezzature socioculturali e di interesse comune
 - H. max. ml. 9,00
 - Il P.P. definirà le necessarie pertinenze delle attrezzature di interesse comune e l'ubicazione del verde pubblico.
 - L'area di pertinenza delle attrezzature socio-culturali e di interesse comune deve essere collocata in area adiacente all'edificio esistente e limitata dimensionalmente alle necessità funzionali.
- **P.P./20** (S. Vigilio)
 - mq. l.p. 1.500 commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita da realizzarsi contestualmente alla stazione della metropolitana leggera.
 - H. max. ml. 15,00
 - 1. le aree per standards urbanistici dovranno essere reperite all'interno del comparto.
- **P.P./Ambito Pieve**
 - Comparto 1 mc. 2.500
 - Comparto 2 mc. 6.000
 - residenza privata compresi i volumi esistenti
 - H. max. ml. 11.50 e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;
 - 2. Obbligo di realizzazione di una piazza con oneri a carico dei volumi previsti dal P.P.
- **P.P./Piazza Municipio**
 - mc. 5.000 attrezz. private di interesse comune, commercio al dettaglio limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, uffici.
 - mc. 1.000 edilizia residenziale privata
 - mc. 3.000 attrezzature di interesse comune, commerciale al dettaglio limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, uffici, attribuita alla A.C.
 - H. max. ml. 11.50
 - 3. Le aree a standards afferenti le destinazioni extraresidenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto;
- **P.P./Ambito S. Vigilio** (via Gilli)
 - Riorganizzazione dei volumi esistenti

H. max. ml. 11,50 e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;

- **P.P./Ambito S. Vigilio Chiesa** (via Cottinelli)
Riorganizzazione dei volumi esistenti
H. max. nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;

Altre norme:

1. in assenza di P.P. ammessi per i volumi esistenti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. obbligo di cessione e/o monetizzazione standards e reperimento spazi pertinenziali come previsto nell'art. 21.
3. In fase di predisposizione del piano attuativo n. 18, deve essere predisposto uno studio idrogeologico di dettaglio che individui gli usi ammissibili nonché gli accorgimenti e le misure tecniche di autoprotezione da adottare in fase di realizzazione degli interventi, in quanto trattasi di un ambito a rischio per la necessità di adeguamento delle opere di difesa idraulica.

Art. 29 - Zona D1

Denominazione: attività produttive esistenti e di completamento

Destinazione

impianti produttivi esistenti e di completamento (ricostruzioni, ampliamenti, nuova costruzione nei lotti liberi).

E' ammessa la residenza per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 250 lordi di pavimento.

Per quanto attiene il Mappale n. 633 del foglio 14 del N.C.T.R. del Comune censuario di Concesio all'interno delle superfici ammesse dagli indici di zona è consentita una superficie coperta, pari a mq 200,00, che dovrà essere destinata esclusivamente ad uffici pertinenziali all'attività produttiva, escludendo la possibilità prevista dal comma precedente; tale superficie coperta dovrà essere collocata nella parte prospiciente il comparto residenziale individuato come "P.P. 11"; non sono ammesse tipologie di lavoro e/o attività nocive o moleste.

Rapporto di copertura: ½

Indice di utilizzazione: 1 mq. di S.L.P. /1 mq. fondiario

Altezza massima delle costruzioni:

ml. 10, ad eccezione degli impianti tecnologici.

Distanza dai confini:

di proprietà o di zona minimo ml. 5,00 ancorché interni al comparto o al lotto; ammessa la continuità convenzionata in fregio alle strade;

ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore ad ½ dell'edificio non inferiore a ml. 5,00.

Distanza dal ciglio stradale:

distacchi a margine del comparto o del lotto e fra edifici di diversa destinazione ancorché interni al comparto ed al lotto; per strade inferiori a m. 7.00 = m. 7,50; per strade da m. 7.00 a m. 15.00 = m. 10.00; per strade oltre m. 15.00 = m. 20.00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1/4/68 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 salvo allineamento precostituito o diverse disposizioni di P.R.G..

Distanza minima dagli edifici:

distacchi a margine del comparto o del lotto e fra edifici di diversa destinazione ancorché interni al comparto o al lotto: pari altezza del fabbricato più alto. Tra edifici prospettanti minimo m. 10.00. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale fino altezza edificio più alto e deroghe art. 9 D.M. 1444/68.

Altre norme

1. Obbligo reperimento spazi pertinenziali come da art. 21.

Per quanto attiene il Mappale n. 633 del foglio 14 del N.C.T.R. del Comune censuario di Concesio è ammessa la monetizzazione dello standard urbanistico.

2. Qualsiasi concessione edilizia potrà essere rilasciata solo condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di

depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche secondo i parametri di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

3. Obbligo di cortine alberate lungo i confini dei lotti.
4. Per le singole unità produttive esistenti ed operative è sempre ammesso l'ampliamento, anche oltre gli indici di zona e le prescrizioni circa i parcheggi pertinenziali, per una sola volta, purchè limitato nell'ambito del 15% della superficie coperta e della s.l.p. e sia comprovato da motivate esigenze produttive e previa presentazione di planivolumetrico, con particolare riferimento ad uno studio di attenuazione dell'impatto ambientale.
5. Ammessa l'edificazione interrata in confine di proprietà e di zona urbanistica.
6. I lotti anche parzialmente prospicienti la Strada Provinciale 19 possono essere destinati ad attività commerciali al dettaglio, limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con la esclusione dei locali nei quali alla data della presente variante di P.R.G. sono già state autorizzate strutture di vendita con superficie superiore a tale limite, direzionali e terziarie nel rispetto degli indici di zona e nel rispetto degli spazi pertinenziali come da art. 21 delle presenti norme.

NORMA SPECIALE PER IL LOTTO CONTRASSEGNA TO DA APPOSITO SIMBOLO GRAFICO: "QUADRATO CAMPITO" (■)

La zona perimetrata e contrassegnata da apposito simbolo grafico "quadrato campito" (■) ha caratteri di area pertinenziale delle limitrofe attività produttive; tale area è priva, però, di capacità volumetrica; non sono ammesse altresì, opere e strutture di carattere tecnologico.

È consentito (fatte salve le autorizzazioni degli organi competenti) lo spostamento lungo il confine nord della Roggia Nassini, senza prevedere l'intubamento e con la creazione di argini piantumati.

Art. 30 - Zona D2

Denominazione:

attività produttive di espansione

Destinazione:

la zona è riservata alla ricollocazione di attività produttive operanti nel territorio comunale. Le zone di cui ai P.A. 21, 22, 24 e 31 sono riservate solo all'ampliamento di impianti produttivi esistenti alla data di adozione della presente variante.

E' ammessa la residenza per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 250 lordi di pavimento.

Rapporto di copertura:

- 50% della superficie territoriale;
- per i PA/22, PA/23, PA/24 e P.A. / P.I.I. 1 (ex. P.A./21-31) 65% della superficie territoriale;

Indice di utilizzazione:

1 mq di s.l.p. / 1 mq fondiario.

Per i soli P.A. / P.I.I. 1 (ex. P.A./21-31) e P.A. / P.I.I. 8 l'indice di utilizzazione sarà 1,10 mq di s.l.p. / 1 mq fondiario.

Altezza massima delle costruzioni:

ml 10,00 ad eccezione degli impianti tecnologici

Distanza dai confini:

minimo ml 10,00 tra gli edifici di diversa destinazione ancorchè interni al comparto o al lotto; ammessa la continuità convenzionata in fregio alle strade;

ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore ad 1/2 altezza non inferiore a ml 10,00.

Distanza dal ciglio stradale:

distacchi a margine del comparto o del lotto e fra edifici di diversa destinazione ancorchè interni al comparto o al lotto; per strade inferiori a m.7.00=m.10.00; per strade da m.7.00 a m.15.00=m.10.00; per le strade oltre m.15.00=m.20.00 salvo maggiori distanze come da D.M.1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980 salvo allineamento precostituito.

Distanza degli edifici:

in aderenza o a ml 10.00.

Nei P.A. distanza degli edifici definita in sede di formazione di piano attuativo stesso.

Altre norme:

- 1) Obbligo cessione e/o monetizzazione standards nei limiti previsti dal precedente art. 21 e reperimento spazi pertinenziali come da art. 21.
- 2) Qualsiasi concessione edilizia potrà essere rilasciata solo condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche secondo i parametri di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.
- 3) Obbligo di cortine alberate lungo i confini dei lotti.
- 4) Per le singole unità produttive esistenti ed operative (ad esclusione dei PA/22, PA/23, PA/24 e per il P.A. / P.I.I. 1 (ex. P.A./21-31)) è sempre ammesso

l'ampliamento, anche oltre gli indici di zona e le prescrizioni circa i parcheggi pertinenziali, per una sola volta, purchè limitato nell'ambito del 15% della superficie coperta e della s.l.p. e sia comprovato da motivate esigenze produttive e previa presentazione di planivolumetrico, con particolare riferimento ad uno studio di attenuazione dell'impatto ambientale.

- 5) Ammessa l'edificazione interrata in confine di proprietà e di zona urbanistica.
- 6) In caso di vendita dell'immobile (area o edificio) la convenzione urbanistica del Piano Attuativo prevederà, a favore del Comune, il diritto di prelazione di durata non inferiore a mesi sei.
- 7) Ai fini di completare la strada di gronda al servizio dell'intera zona produttiva in località Campagnole, il tratto di viabilità indicata con il simbolo (*) viene realizzato quale opera pubblica dalla Amministrazione Comunale con oneri posti a carico del P.A./22.
- 8) Ai fini di completare la strada di gronda al servizio dell'intera zona produttiva in località Campagnole, il tratto di viabilità indicata con il simbolo (**) viene realizzato quale opera pubblica dalla Amministrazione Comunale con oneri posti a carico del P.A. / P.I.I. 1 (ex. P.A./21-31).
- 9) Ai fini di completare la strada di gronda al servizio dell'intera zona produttiva in località Campagnole, il tratto di viabilità indicata con il simbolo (***) viene realizzato quale opera pubblica dalla Amministrazione Comunale con oneri posti a carico del P.A. / P.I.I. 1 (ex. P.A./21-31).

10) Art. 31 - Zona D3

Denominazione:

commerciale esistente.

Destinazione:

Attività commerciali - Sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, quest'ultime relativamente agli esercizi di vicinato ed alle medie e grandi strutture di vendita, piccole attività artigianali, studi professionali, uffici, residenza dei conduttori e custode (ricostruzione, ristrutturazioni).

Rapporto di copertura: pari all'esistente.

Indice di utilizzazione:

Pari all'esistente.

Per il solo P.A. / P.I.I. 4 l'indice di utilizzazione sarà pari all'esistente alla data di adozione della variante (delibera n. 62 del 16 luglio 2001) con possibilità di incremento fino ad un massimo del 10%.

Altezza massima delle costruzioni:

in caso di ricostruzione pari all'altezza preesistente.

Distanza dai confini:

in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a $\frac{1}{2}$ dell'edificio più alto, comunque mai inferiore a m. 5.00 (salvo accordo tra le parti).

Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore a m. 5.00.

Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9 D.M. 1/4/98 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 e salvo allineamento precostituito.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade inferiori a m. 7.00 = m. 5.00; per strade da m. 7.00 a m. 15.00 = m. 7.50; per le strade oltre m. 15.00 = m. 10.00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1/4/68 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 salvo allineamento precostituito e/o diversa prescrizione nell'azzonamento del P.R.G.

Distanza minima dagli edifici:

minimo m. 10 tra edifici prospettanti. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico, devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino all'altezza edificio più alto e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

Art. 32 - Zona D4

Denominazione:

commerciale di espansione

Destinazione:

Attività commerciali - Sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, quest'ultime relativamente agli esercizi di vicinato ed alle medie e grandi strutture di vendita limitatamente ai comparti (1-2-3) individuati anche in zona 5 e distinti con la sigla P.P. 17; per i restanti comparti sono ammesse attività commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, espansioni attività artigianali, uffici, residenza dei conduttori e custode;

Rapporto di copertura: 1/2.

Indice di utilizzazione:

0,75 mq di s.l.p. / 1 mq fondiario.

La dotazione di standard prevista dall'art. 21 per la sola quota superiore al 100% non inciderà sulla determinazione della superficie fondiaria. La superficie fondiaria verrà, quindi, determinata sottraendo alla superficie fondiaria le superfici destinate alla viabilità pubblica e le superfici destinate agli standard urbanistici pari al 100% della s.l.p..

Per il solo P.A. / P.I.I. 2 l'indice di utilizzazione sarà 0,825 mq di s.l.p. / 1 mq fondiario

Altezza massima delle costruzioni:

ml 7,50.

Distanza dai confini:

in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a $\frac{1}{2}$ dell'edificio più alto, comunque mai inferiore a m. 5.00 (salvo accordo tra le parti).

Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore a m. 5.00.

Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9 D.M. 1/4/98 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 e salvo allineamento precostituito.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade inferiori a m. 7.00 = m. 5.00; per strade da m. 7.00 a m. 15.00 = m. 7.50; per le strade oltre m. 15.00 = m. 10.00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1/4/68 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 salvo allineamento precostituito e/o diversa prescrizione nell'azzonamento del P.R.G.

Distanza minima dagli edifici:

minimo m. 10 tra edifici prospettanti. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico, devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino all'altezza edificio più alto e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

Altre norme:

- 1) Repertimento spazi pertinentenziali e cessione aree standards come previsto nell'art. 21.
- 2) Per il P.A. / P.I.I. 2 le aree incluse nel perimetro devono essere destinate ad uso pubblico e mantenute a verde alberato nel rispetto delle essenze esistenti.
In fase di predisposizione di tale piano attuativo, deve essere predisposto uno studio

idrogeologico di dettaglio che individui gli usi ammissibili nonché gli accorgimenti e le misure tecniche da adottare in fase di realizzazione degli interventi, al fine di minimizzare eventuali danni (alle persone ed alle strutture) in quanto trattasi di un ambito a rischio per la necessità di adeguamento delle opere di difesa idraulica.

3) Per il P.A./41 in loc. Stocchetta valgono i seguenti parametri:

- Edificabilità: mq.l.p. 1.500 (in supero dell'esistente)

Art. 33 - Zone agricole

A) Norme generali

- 1) In considerazione dei criteri di cui alla legge regionale n. 37/93 e nella fattispecie del relativo regolamento di applicazione che individua Concesio tra i comuni con alta vulnerabilità territoriale a basso carico zootecnico, ogni intervento sulle strutture produttive delle aziende agricole è subordinato alla presentazione del sotto specificato Piano di Sviluppo Agricolo Aziendale.
Il Piano di sviluppo agricolo, valutato dall'Amministrazione Comunale, è finalizzato all'aumento della produttività aziendale .
L'A.C. verifica la congruità e la pertinenza tra le strutture proposte e gli obiettivi tecnici-economici del Piano di sviluppo agricolo stesso .
Il carico di bestiame previsto nel Piano di sviluppo agricolo non può essere superiore ai 14 q./ha; il carico di bestiame deve essere alimentato con produzione aziendale (superficie di proprietà e/o coltivata - superficie agraria utile - S.A.U) per un minimo del 60%.
- 2) Non sono ammessi allevamenti di tipo intensivo.
- 3) Non sono ammesse recinzioni, salvo quelle necessarie per la stabulazione all'aperto, quelle per la protezione delle abitazioni, e quelle per la protezione di colture pregiate, garantendo, comunque, il mantenimento dei percorsi esistenti, usati dalla collettività, nelle dimensioni attuali.
Le eventuali recinzioni ammesse devono essere realizzate in muratura a secco o con paletto in legno e fili metallici non superiori ad un' altezza ml..1,50.
Le recinzioni esistenti devono essere tenute in corretto stato di manutenzione; è obbligatoria la ricostituzione delle parti degradate nei modi e con i materiali preesistenti.
- 4) Per gli edifici esistenti non a destinazione agricola nelle zone E1-E2-E3-E4 individuati nelle tavole di PRG con simbolo grafico (bollo) sono ammesse manutenzioni e ristrutturazioni con aumento "una tantum" del 10% del volume esistente (previo miglioramento dell'inserimento ambientale) con una soglia minima ammessa anche in supero a detta percentuale pari a mc. 100 e con un limite massimo assoluto di mc. 300. Tale norma non si applica per gli edifici oggetto di condono edilizio.
Per gli edifici esistenti non a destinazione agricola nelle zone E1-E2-E3-E4 individuati nelle tavole di PRG con simbolo grafico (due bolli) sono ammesse manutenzioni e ristrutturazioni con aumento "una tantum" del 10% del volume esistente (previo miglioramento dell'inserimento ambientale) con un limite massimo assoluto di mc. 300. Tale norma non si applica per gli edifici oggetto di condono edilizio.
- 5) E' ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto delle prescrizioni del regolamento attuativo della Legge Regionale 31/1/1992, n. 3 ed a condizione che venga stipulata con l'A.C. una convenzione che preveda un programma decennale di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento, con adeguata segnaletica, all'uso pubblico, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive aziendali e di mercato.

- 6) Per l'attività agricola oltre alle presenti norme devono essere rispettate le indicazioni delle seguenti leggi:
- a) Normativa Generale per le zone agricole:
 - L.R. n. 93 del 7/6/80
 - D.M. 2/4/68
 - D.L. 557/93 coordinato con la legge 133/94 di convenzione
 - b) Regolamenti di igiene e di utilizzo agronomico dei liquami:
 - D.G.R.L. n. 4/45266 del 25/7/89
 - L.R. 37/93
 - Regolamento attuativo della L.R. 37/93.
 - c) Regolamentazione della viticoltura:
 - Regolamento CEE n. 3302/90
 - d) Regolamento per la gestione del bosco:
 - Regolamento Regionale n. 1 del 23/2/93
 - e) Agriturismo:
 - L.R. n. 3/92 e relativo Regolamento di attuazione approvato dalla L.R. il 5/10/94
 - Circolare 17/6/1992
 - f) Tutela dell'agricoltura:
 - Legge Regionale n. 54/1983

B) E1 - Zona Agricola Produttiva

Denominazione:

zona agricola-produttiva; tale zona è destinata all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico ed ambientale.

Destinazione:

zona per colture agricole; in essa sono ammesse le attrezzature per l'attività agricola e la residenza nei limiti costentiti dalla presente normativa.

Sono ammesse le opere realizzate o da realizzarsi in funzione della conduzione del fondo e per l'attività connessa con la vendita e la trasformazione dei prodotti agricoli.

1) Attrezzature a servizio dell'agricoltura:

Stalle, depositi attrezzi, magazzini, locali per conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli si deve rispettare quanto previsto dalla Legge Regionale n. 93/ del 7/6/80. Ai fini di questo calcolo si applica anche il 4° comma dell'art. 2 della citata Legge Regionale n. 93.

Altezza massima:

non superiore a mt. 7,00 in gronda esclusi i volumi tecnici di servizio che comunque non potranno superare mt. 11,50.

Distanza dai confini:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10,00.

Per le stalle esistenti e con una capacità massima fino a 100 capi bovini è ammessa la distanza esistente dai nuclei abitati e dagli edifici esterni all'azienda agricola purchè

esterna al centro edificato e alle zone edificabili residenziali del PRG.

Per le nuove stalle di bovini e per le stalle con più di 100 capi bovini, mt. 200 dai nuclei abitati e dagli edifici esterni all'azienda agricola.

Distanza dal ciglio stradale: ml. 10,00

Distanza dagli edifici : ml. 10,00

2) Per la realizzazione di **serre** il rapporto di copertura non può superare il 30% dell'intera superficie aziendale.

Ai fini di questo calcolo si applica il 4° comma dell'art. 2 della Legge Regionale n. 93/80.

Altezza massima: non superiore a mt.4,50.

Distanza dai confini: non inferiore a mt. 5,00

Distanza dal ciglio stradale: ml. 10,00

Distanza dagli edifici : ml. 10,00

3) Residenza a servizio dell'agricoltura:

per la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo singolo o associato e dei dipendenti della azienda, secondo le norme dell'art. 3 della Legge Regionale n. 93 del 7/6/80, la densità di fabbricazione è di 0,03 mc/mq. calcolata sull'area dell'azienda.

Altezza massima: non superiore a mt.7,00.

Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 5,0

Distanza dal ciglio stradale: ml. 10.00

Distanze minime dagli edifici: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10,00.

Altre norme:

- 1) Sono ammessi restauri, ristrutturazioni, ampliamenti di edifici esistenti, esclusivamente connessi con l'azienda agricola e destinati alla vendita dei prodotti agricoli nel rispetto degli indici sopra riportati.
- 2) La concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione che obblighi il concessionario all'uso agricolo delle attrezzature realizzate e che stabilisca che l'abitazione non verrà alienata separatamente dai terreni che sono stati computati per ottenere la concessione.
- 3) E' consentita l'edificazione di strutture di carattere consortile funzionali allo stoccaggio, lavorazione e vendita dei prodotti agricoli.
- 4) Non sono computate nei limiti fissati dall'indice di copertura, le strutture funzionali alla lavorazione del vino (cantina) interrato totalmente.

E' consentita la realizzazione di bacini idrici artificiali funzionali all'irrigazione del terreno coltivato anche mediante limitate modifiche della orografia del terreno, fatti comunque salvi i nulla osta necessari.

C) Zona E2 - Agricola pedecollinare con presenza di colture pregiate

E' la zona prevalentemente individuabile a valle del limite del bosco, a ridosso degli antichi insediamenti rurali, caratterizzata da morfologia ondulata, dalle forme spesso terrazzate e con colture specializzate (vigneti e frutteti).

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti (con requisiti e vincoli previsti dalla legge 93/80):

1) attrezzature al servizio dell'agricoltura :

- indice di utilizzazione fondiaria (comprensivo dell'esistente):
 - 0,01 mq/mq per aziende superiori a 5 Ha
 - 0,02 mq/mq per aziende comprese tra i 2 ed i 5 Ha
 - 0,03 mq/mq per aziende comprese tra 0,5 Ha e 2 Ha.
- preesistenza della dimensione minima aziendale anteriormente all'adozione del PRG
- distanza dai confini di proprietà: 10 mt.
- distanza dai confini delle zone non agricole: 50 mt.
- altezza massima fuori terra: 4,50 mt.
- distanza dalle strade: come da D.I. 2-4-1968

Per le aziende con superficie inferiore a 0,5 Ha potranno essere ammessi solo locali interrati con soprastante riporto di terreno vegetale di adeguato spessore, per una s.l.p. massima di mq. 50.

I fabbricati fuori terra, ai fini della salvaguardia ambientale, non dovranno essere realizzati con prefabbricati ma con metodo tradizionale nel rispetto dei materiali caratteristici dell'architettura rurale.

2) Residenza al servizio dell'azienda agricola :

- indice di densità fondiaria (comprensivo dell'esistente):
 - 0,01 mc/mq per aziende superiori a 5 Ha;
 - 0,02 mc/mq per aziende tra 2 e 5 Ha;
- altezza massima fuori terra: 3,50 mt.
- distanza dai confini: 10,00 mt.

Prescrizioni particolari

- 1) Al fine del mantenimento delle colture pregiate mediante un insieme di interventi dell'uomo, sarà ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il ricovero dei necessari attrezzi agricoli.

Tali manufatti dovranno avere dimensione massima in pianta di mq. 15 compreso l'esistente ed altezza media di mt. 2,40 ed essere realizzati con materiali locali e tecniche tradizionali.

La richiesta dovrà essere adeguatamente supportata da documentazione tecnico-cartografica atta ad individuare il fondo e le colture in atto e quelle programmate e da relazione tecnico descrittiva tesa a dimostrare l'effettiva necessità del manufatto.

La concessione edilizia sarà subordinata a convenzione con l'A.C. per la

programmazione delle lavorazioni, dei tagli prativi e boschivi, delle integrazioni, delle opere di adeguamento e manutenzione del bosco e di eventuali sentieri, ecc. e dovrà contenere il vincolo di pertinenza e asservimento (registrato e trascritto) del manufatto al fondo.

La superficie minima aziendale ai fini della realizzazione di detti manufatti dovrà essere di almeno mq. 5.000.

- 2) Nella zona pedecollinare individuata con simbolo grafico nell' azzonamento di PRG sono consentite attività agricole integrate con attrezzature per lo sport equestre, per lo sport in genere e strutture turistico ricettive.

Quanto sopra nel limite dei volumi esistenti con un incremento del 10%; la concessione edilizia sarà subordinata ad uno studio ambientale di tutta l'area e ad una convenzione con l'A.C. che preveda il mantenimento dell'attività agricola e la programmazione dei lavori e delle opere di adeguamento di manutenzione e di apertura di spazi pubblici, percorsi pedonali e sentieri e la previsione, prioritaria, di recupero dei volumi esistenti.

D) E3 - Zona boschiva

E' la zona caratterizzata da fattori di rilevante interesse naturalistico e paesistico con boschi e prati, che necessitano della massima tutela e conservazione ai fini dell'equilibrio ecologico - naturalistico.

Sono vietati sbancamenti e riporti.

Per gli edifici esistenti destinati alla conduzione dei fondi, sono ammessi interventi di restauro e di ristrutturazione nel rispetto dei caratteri tipologici e stilistici e della destinazione d'uso.

La possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti destinati alla conduzione dei fondi è subordinata al rispetto dei requisiti e dei vincoli previsti dalla legge 93/80 ed alle seguenti condizioni:

- vengano dimostrate le aree di pertinenza coltivate o utilizzate a scopi agricoli e relative esigenze di ulteriori spazi edificati;
- vincolo di destinazione agricola dell'immobile e dell'area di pertinenza;
- l'ampliamento non superi il 50% della volumetria esistente;
- vengano adottati i materiali e le tecniche antiche nel rispetto degli elementi tipologici e delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale;
- la concessione edilizia venga subordinata al richiamato piano di sviluppo agricolo e a convenzione con l'A.C. per la programmazione delle attività agricole e di adeguamento e valorizzazione ambientale con il recupero produttivo del bosco.

Potranno essere ammessi prolungamenti ed adeguamenti delle sezioni dei sentieri e carrarecce esistenti, al fine di adeguarli alle esigenze silvo-colturali (transito dei mezzi agricoli, trasporto del legname, strade tagliafuoco, ecc.), alle seguenti condizioni:

- il progetto sia preceduto da relazione geologica attestante la fattibilità e gli eventuali modesti accorgimenti tecnici necessari all'eliminazione di danni idrogeologici;
- le opere siano eseguite con i minori sbancamenti possibili e con il minor impatto visivo.

La norma di cui al punto 4) delle norme generali del presente articolo è ammessa a condizione che venga stipulata una convenzione che contenga un programma decennale relativo alle colture, alle opere di salvaguardia, recupero e valorizzazione ambientale delle aree di pertinenza, dei sentieri e loro manufatti ed alla manutenzione e recupero del bosco.

Per tali edifici è fatta salva la possibilità di riconversione ad attività agricola con le stesse modalità sopra citate.

Prescrizioni particolari

- 1) Al fine del mantenimento ambientale silvo-colturale mediante un insieme di interventi dell'uomo, sarà ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il ricovero dei necessari attrezzi agricoli.
Tali manufatti dovranno avere dimensione massima in pianta di mq. 15, compreso l'esistente, ed altezza media di mt. 2,40 ed essere realizzati con materiali locali e tecniche tradizionali.
La richiesta dovrà essere adeguatamente supportata da documentazione tecnico-cartografica atta ad individuare il fondo e le colture in atto e quelle programmate e da relazione tecnico descrittiva tesa a dimostrare l'effettiva necessità del manufatto.
La concessione edilizia sarà subordinata a convenzione con l'A.C. per la programmazione delle lavorazioni, dei tagli prativi e boschivi delle integrazioni, delle opere di adeguamento e manutenzione del bosco di eventuali sentieri, ecc. e dovrà contenere il vincolo di pertinenza e asservimento (registrato e trascritto) del manufatto al fondo.
La superficie minima aziendale ai fini della realizzazione di detti manufatti dovrà essere di almeno mq. 20.000.
- 2) Le attività silvo-colturali saranno effettuate in conformità alle prescrizioni degli organi competenti. L'eventuale rimboschimento a scopi produttivi, dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali di luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti.
- 3) Il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) dovrà essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile.
L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada sarà consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività silvo-colturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile.

E) E4 - Zona agricola di rispetto dell'abitato e dell'ambiente

E' la zona che lambisce il tessuto edificato e le aree di interesse ambientale sulla fascia di rispetto del Mella.

Sono vietate le nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti ad uso agricolo produttivo e per le residenze agricole sono ammessi:

- il risanamento, il restauro, la ristrutturazione con un aumento massimo del 10% dell'edificato esistente.
- distanza dai confini di proprietà: 10 mt.
- distanza dai confini delle zone non agricole: 50 mt.
- altezza massima fuori terra: 4,50 mt.
- distanza dalle strade: come da D.I. 2-4-1968

Gli imprenditori agricoli proprietari di terreni ubicati nella zona "E4" che intendono realizzare edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà, al momento dell'adozione del PRG.

Art. 34 - Zona F - Servizi ed attrezzature pubbliche

Le zone "F" sono destinate ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intera comunità.

Per servizi pubblici si intendono attrezzature civili-socio-culturali- sanitarie di interesse locale, scuole materne e scuole dell'obbligo; giardini pubblici e verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; attrezzature sportive , parcheggi relativi ai servizi suddetti.

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti sono vincolate a tale destinazione.

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

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

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

La simbologia delle diverse destinazioni delle zone "F" è da ritenersi indicativa; il progetto esecutivo delle specifiche opere pubbliche non è sottoposto a preventiva variante al PRG.

A) Zona F1

Denominazione:

verde pubblico variamente attrezzato

Destinazione:

spazi riservati a parchi pubblici per il gioco, lo svago o la ricreazione e verde di arredo urbano e stradale.

Attrezzature sportive.

Vietata ogni edificazione salvo attrezzature per la funzionalità dell'impianto e la custodia.

Altre norme:

Attuazione mediante interventi diretti da parte dell'A.C.. La cubatura consentita è quella determinata dai singoli progetti esecutivi approvati dal C.C..

Sono previsti il modellamento del terreno per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno, non recintato, per il gioco libero (prati per il gioco a palla, ecc.).

B) Zona F2

Denominazione:

Parco urbano

Destinazione:

L'A.C. si riserva di individuare passaggi pedonali, percorsi e spazi pubblici e

attrezzature pubbliche e di interesse comune al servizio del tempo libero e dello svago.

Questa zona, nella quale è mantenuta l'attività agricola, è destinata alla formazione di parco in funzione di connettivo con il sistema del verde comprensoriale esterno ed interessa la zona indicata in piano come zona collinare, sia essa inclusa o meno nella zona soggetta a vincolo idrogeologico.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), dovrà preventivamente essere autorizzata dal Sindaco. E' fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.

E' vietata la costruzione di attrezzature che, per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area.

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione secondo le esigenze di tale tipo di coltura;

- per opere di miglioria aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei torrenti, l'obbligo di piantumazione vale soltanto e limitatamente in corrispondenza ai nuovi limiti e confini.

Gli alberi abbattuti lungo le rive devono essere ripiantati. Sarà definito il sistema delle strade-parco, dei percorsi ciclo-pedonali e dei punti di sosta attrezzati, aventi sede all'interno delle aree collinari.

Non è consentita nessuna nuova edificazione ad eccezione di edifici di interesse pubblico o piccoli chioschi per il ristoro; la cubatura consentita è quella determinata dai singoli progetti esecutivi approvati dal C.C..

L'area a parco, sottoposta a Piano Particolareggiato, deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.P. stesso.

C) Zona F3

Denominazione:
parcheggi

Destinazione:
spazi pubblici riservati al parcheggio degli autoveicoli in superficie.

Altre norme:
attuazione mediante interventi diretti da parte dell'A.C..
Possibilità ricavare parcheggi di uso pubblico nel sottosuolo: in questo caso la superficie sovrastante dovrà essere attrezzata per il gioco e lo svago ed opportunamente piantumata. Tutte le aree a parcheggio devono essere adeguatamente piantumate.

D) Zona F4

Denominazione:
scuole d'obbligo, asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media.

Destinazione:
spazi pubblici e riservati all'attività scolastica. Ammessi eccezionalmente alloggi per la custodia e la gestione.

Indice di volumetria: mc/mq. 2,5

Rapporto di copertura: 1/3

Altezza massima delle costruzioni:
m. 12,00 salvo particolari impianti tecnologici.

Distanza dai confini:
in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a 1/2 dell'edificio piu' alto comunque mai inferiore a m. 5.00 (salvo accordo tra le parti).
Distanza tra fronti interni e confini di proprieta' non inferiore a m. 5.00. Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art.9 D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980 o diverse prescrizioni di P.R.G..

Distanza dal ciglio stradale:
per strade inferiori a m.7.00=m.5.00; per strade da m.7.00 a m.15.00=m.7.50; per le strade oltre m.15.00=m.10.00 salvo maggiori distanze come da D.M.1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980 salvo allineamento preconstituito e/o diversa prescrizione nell' azzonamento del P.R.G.

Distanza minima degli edifici:
minimo m. 10 tra edifici prospettanti. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino altezza edificio piu' alto e deroghe art.9 D.M. 2/4/68 n.1444.
Altre norme: attuazione mediante interventi diretti da parte dell'A.C..

E) Zona F5

Denominazione:
attrezzature di interesse comune, centro socio-culturale , Municipio, attrezzature sanitarie, uffici di Enti pubblici - strutture per anziani.

Destinazione:
spazi pubblici riservati alle attività collettive. Ammessi eccezionalmente alloggi per la custodia e la gestione.

Indice di volumetria: 3,00 mc/mq.

Rapporto di copertura: 1/3

Altezza massima delle costruzioni: ml. 12,00 salvo particolari impianti tecnologici.

Distanza dai confini: $D=H$ e mai inferiore a ml. 5,00.

Distanza dal ciglio stradale:
da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva la osservanza delle norme previste dal D.M. 1/4/68.

Distanza fra gli edifici: $D=H$ edificio più alto.

F) Zona F6

Denominazione:

Attrezzature tecnologiche

Destinazione:

E' destinata all'installazione di impianti tecnologici al servizio della comunità:

- a) depuratori per fognature
- b) centrali e cabine elettriche, idriche, telefoniche
- c) depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei R.S.U.
- d) impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua.

Altre norme:

- attuazione mediante intervento diretto dell'A.C. o convenzionato con gli Enti erogatori dei singoli servizi.
- la cubatura consentita è quella determinata dai singoli progetti esecutivi approvati dal C.C.

G) Zona F7

Denominazione:

attrezzature private di interesse comune individuate nella planimetria di PRG.

Destinazione:

spazi riservati alle attrezzature private di interesse comune edifici per il culto, centri parrocchiali; centri socio-culturali; centri studi e congressi.
Ammessi eccezionalmente alloggi per la custodia e la gestione.

Indice di volumetria:

da definire con planivolumetrico convenzionato approvato dal C.C. salvo diversa specificazione di zona.

Altezza massima delle costruzioni:

12,00 ml. salvo particolari impianti tecnologici.

Rapporto di copertura: 1/3

Distanza dai confini:

in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a 1/2 dell'edificio piu' alto comunque mai inferiore a m. 5.00 .

Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore a m. 5.00. Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art.9 D.M. 1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980 o diverse prescrizioni di P.R.G..

Distanza dal ciglio stradale:

per strade inferiori a m.7.00=m.5.00; per strade da m.7.00 a m.15.00=m.7.50; per le strade oltre m.15.00=m.10.00, salvo maggiori distanze come da D.M.1/4/68 n.1404 e C.M. 30/12/70 n.5980, salvo allineamento preconstituito e/o diversa

prescrizione nell' azionamento del P.R.G.

Distanza minima degli edifici:

minimo m. 10 tra edifici prospettanti. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino altezza edificio piu' alto e deroghe art.9 D.M. 2/4/68 n.1444.

Altre norme:

- 1) ammessa la costruzione previa presentazione di progetto planivolumetrico da convenzionare obbligatoriamente con l'A.C.;
- 2) in fase di presentazione di progetto planivolumetrico relativamente all' area dell' Oratorio di Artignago, deve essere predisposto uno studio idrogeologico di dettaglio che individui gli usi ammissibili nonchè gli accorgimenti e le misure tecniche di autoprotezione da adottare in fase di realizzazione degli interventi, al fine di minimizzare eventuali danni (alle persone ed alle strutture) in quanto trattasi di un ambito a rischio per la necessità di adeguamento delle opere di difesa idraulica.

TITOLO UNICO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 35 - Norme speciali per i distributori di carburante

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione carburante o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente nelle zone D su aree adeguatamente dimensionate ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, nè da essere disdicevole all'ambiente ed all'estetica cittadina.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), nè aree private di pertinenza di edifici esistenti, nè in zone classificate F (salvo che siano espressamente previsti da piani particolareggiati).

Gli impianti per distributori carburanti e le relative costruzioni necessarie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici ecc. con esclusione di abitazioni, negozi o altre attività commerciali non connesse alla specifica attività) sono, comunque, ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

rapporto di copertura: massimo 1/25

indice di densità fondiaria : 0,10 mc/mq.

altezza massima: ml. 5,00

distanza dai confini: minimo ml. 5,00

arretramento dal filo stradale: minimo ml. 10,00.

L'A.C. potrà chiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburante situati lungo la stessa strada, nonchè distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle leggi regionali e delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburante nei nuclei di antica formazione e nelle strade residenziali di quartiere.

Art. 36 - Misurazione delle aree

Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di PRG sono da intendersi come indicative; fanno fede eventuali dimensionamenti a seguito di misurazioni in loco.

Art. 37 - Contrasti con R.E.

Le presenti norme integrano il Regolamento Edilizio vigente [e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le norme stesse.] e sono subordinate a quest'ultimo nei contenuti che siano in contrasto con le norme stesse.

Art. 38 - Aree demaniali

Nelle aree di proprietà demaniale è fatto divieto assoluto di edificazione nè si può utilizzare la cubatura e concentrarla su zone di proprietà, salve concessioni dell'Ente proprietario.

Tutte le zone di proprietà demaniale sono da intendersi destinate a servizi pubblici quand'anche, per errore grafico nell'azzonamento, abbiano diversa destinazione.

L'edificazione su tali aree sarà concessa solo qualora si tratti di opere di dichiarata utilità pubblica o di pubblico interesse o comunque oggetto di servitù pubblica.

Art. 39 - Deroghe

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 40 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

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

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima fuori terra non superiori a m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confini di proprietà il limite previsto nelle presenti Norme di Attuazione;
- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP n. 5980 del 30 dicembre 1970.
- e) Le cabine di servizio pubblico dovranno essere preferibilmente interrato o comunque adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

Art. 41 - Piani di lottizzazione approvati

I piani di lottizzazione già approvati alla data di adozione del PRG se non in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal PRG resteranno validi fino alla loro scadenza, ad eccezione di quanto previsto in specifiche norme di zona.

Art. 42 - Piani dell'edilizia economica popolare vigente

Per i Piani di Edilizia Economica Popolare vigenti al momento dell'adozione del PRG e indicati nella cartografia di Piano con la sigla PEEPV resta in vigore la normativa del Piano di Zona

Art. 43 - Norme particolari per il deposito, trattamento di carcasse di veicoli a motore e di rottamazione in genere, lo stoccaggio temporaneo di rifiuti industriali.

Il deposito e trattamento di carcasse di veicoli a motore e lo stoccaggio temporaneo di rifiuti industriali, è ammesso esclusivamente nelle zone D1-D2.

Tali attività sono espressamente vietate in tutte le altre zone di PRG.

Fermo restando le prescrizioni e gli indici di zona, l'attività dovrà essere subordinata alle seguenti condizioni:

- autorizzazione ad esercitare l'attività rilasciata con deliberazione della Giunta Regionale.
- osservanza delle prescrizioni di cui al DPR 10/09/1982 n. 915 ed alla L.R. 07/6/7980 n. 94 e successive modifiche ed integrazioni.
- messa in opera di particolari accorgimenti tecnici atti ad evitare qualsiasi forma di emissione nociva e molesta e ad attutire gli effetti di impatto ambientale negativo.

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

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

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

Art. 44 - Norme per gli edifici alberghieri

Le attività alberghiere, sono ammesse nelle zone "A", "B", e "C", nelle zone a destinazione commerciale e nelle zone speciali, nell'osservanza degli indici edilizi delle diverse zone e con la previsione di parcheggi pertinenziali così come da art. 21.

Art. 45 - Norme particolari per discoteche e sale da ballo

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone A, B, C, D3, D4, E ed F, sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti e dovranno essere dotate di parcheggi pertinenziali così come previsto nell'art. 21.

Art. 46 -Tutela degli spazi pertinenziali scoperti ed edifici condonati

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

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

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

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

- la costruzione accessoria da demolire sia legittima o legittimata ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 o di successive norme sul condono edilizio;
- la ricostruzione del volume accessorio comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di maggior superficie o di maggior fruibilità;
- il volume accessorio da recuperare venga adeguatamente inglobato al fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche architettoniche di impostazione, anche mediante leggeri incrementi di altezza o di variazione di pendenza delle coperture.

Per gli edifici legittimati a seguito di condono edilizio e localizzati in zona urbanistica difforme dalla destinazione in atto sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia; inoltre, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, nell'ambito del volume e del sedime esistenti, al fine di migliorare la situazione igienico-edilizia e l'inserimento ambientale dell'edificio; lo spazio pertinenziale corrisponde all'area di sedime ed ai necessari spazi di accesso.

Art. 47 - Decoro degli edifici e degli spazi prospicienti le pubbliche vie.

In considerazione dell'interesse ambientale e paesaggistico di tutto il territorio comunale, sulla base di quanto previsto dall'art. 33 della L.U. n. 1150, il Sindaco ha la facoltà di invitare ad eseguire entro un congruo termine temporale, opere e lavori finalizzati al mantenimento di un'immagine decorosa degli immobili per quanto riguarda l'uso degli spazi prospicienti la pubblica via e l'aspetto dell'intonaco, dei colori e dei prospetti in genere degli edifici.

Art. 48 - Efficacia delle norme di PRG

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

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

In ogni caso, la norma scritta prevale sulle indicazioni e prescrizioni grafiche.