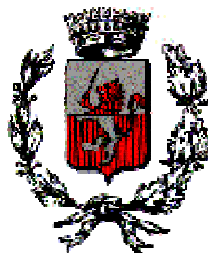


# Comune di Mezzago

Provincia di Milano



## VARIANTE GENERALE AL PRG

Elab. n. 27

### Norme Tecniche di Attuazione

Approvazione con modifiche d'ufficio  
Deliberazione della Giunta Regionale n. VII/13587 del 04 Luglio 2003

**Il Sindaco**  
Vittorio Pozzati

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Vittorio Puglia

**L'Ufficio Tecnico**  
arch. Antonio Varisco

**Il Vice Sindaco**  
Antonio Colombo

**Il Segretario Comunale**  
dott.ssa Nicolina Basta

**I Progettisti**  
archh. Fabio Saldini, Franco Resnati

**Il gruppo di lavoro**

**Il coordinatore tecnico**

arch. Dora Lanzetta

**Il consulente per l'analisi storica e territoriale**

arch. Christian Novak

**Contributi**

Davide Spiller

arch. Pietro Potestà

**Studi geologici**

Prof. Marchetti, dott. Braga

**ECOPOLIS**

arch. M. Cabras, dott. M. Vercesi

**Consulenza scientifica**

Prof. Giorgio Ferraresi



Politecnico di Milano  
Dipartimento di Scienze del Territorio  
Laboratorio di Progettazione Ecologica  
per lo sviluppo locale autosostenibile

# ***INDICE***

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....</b>	<b>5</b>
ART. 1    OBIETTIVI E VALORE FUNZIONALE DELLE N.T.A.....	5
ART. 2    APPLICAZIONE DEL P.R.G.....	5
ART. 3    STRUTTURA E CONTENUTO DEL P.R.G. ....	5
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
ART. 4    FORME DELLA DISCIPLINA DEL P.R.G.....	7
ART. 5    INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	8
5.1    Superficie territoriale (St).....	8
5.2    Superficie fondiaria (Sf).....	8
5.3    Superficie lorda di pavimento (S.l.p.).....	8
5.4    Superficie coperta (S.c.).....	10
5.5    Superficie permeabile (Sp).....	11
5.6    Indice di edificabilità territoriale (Iet).....	11
5.7    Indice di edificabilità fondiaria (Ief).....	11
5.8    Rapporto di copertura territoriale (Ret).....	11
5.9    Rapporto di copertura fondiaria (Rcf).....	11
5.10   Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt).....	12
5.11   Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf).....	12
5.12   Altezza massima degli edifici (Hmax).....	12
ART. 6    DEFINIZIONI .....	12
6.1    Androni e vestiboli.....	12
6.2    Ballatoio .....	13
6.3    Delimitazioni perimetrali esterne .....	13
6.4    Edificio .....	13
6.5    Linea di colmo.....	13
6.6    Linea di gronda.....	13
6.7    Loggiato.....	13
6.8    Piano interrato .....	13
6.9    Piano seminterrato.....	13
6.10   Piano sottotetto.....	13
6.11   Portico .....	13
6.12   Soppalco .....	13
6.13   Spazi residenziali accessori.....	13
6.14   Spazi residenziali primari e di servizio.....	14
6.15   Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria.....	14
6.16   Sporti aggettanti aperti .....	14
6.17   Superficie non residenziale (Snr).....	14
6.18   Superficie utile abitabile (Sua).....	14
6.19   Tettoia.....	14
6.20   Unità immobiliare.....	14
6.21   Volumi tecnici.....	14
6.22   Volume virtuale.....	14
ART. 7    OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	15
ART. 8    OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	15
ART. 9    STANDARD E AREE PER SERVIZI COMUNALI.....	15
<b>TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....</b>	<b>17</b>
ART. 10   MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	17
10.1   Piani Attuativi (P.A.).....	17
10.2   Interventi edilizi diretti.....	17

<b>TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>19</b>
ART.11 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	19
11.1 Infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale .....	19
11.2 Opere di urbanizzazione.....	19
11.3 Residenza.....	19
11.4 Settore di attività primaria.....	19
11.5 Settore di attività secondaria.....	19
11.6 Settore di attività terziaria.....	20
ART.12 DESTINAZIONI COMPLEMENTARI, ACCESSORIE O COMPATIBILI CON LE DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI.....	21
ART. 13 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	21
<b>TITOLO V - NORME DI ZONA E AMBITO .....</b>	<b>22</b>
ART.14 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E TIPOLOGICHE.....	22
14.1 Zone A di carattere storico artistico - centri storici urbani.....	22
14.2 Zone B di completamento residenziale.....	24
14.3 Zone C di espansione residenziale.....	27
14.4 Zone D produttive, artigianali, direzionali e commerciali.....	29
14.5 Zone E agricole .....	33
14.6 Zona F Attrezzature e impianti di interesse generale .....	34
<b>TITOLO VI - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO.....</b>	<b>37</b>
ART.15 DISPOSIZIONI DI COORDINAMENTO PER LA COSTITUZIONE DEL PARCO DEL RIO VALLONE .....	37
ART.16 DIRETTIVA CONCERNENTE I CRITERI ED INDIRIZZI DI GENERALE TUTELA AMBIENTALE	37
16.1 Disciplina degli scarichi civili e industriali .....	37
16.2 Messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati .....	37
16.3 Isole ecologiche.....	37
16.4 Spazi per raccolta differenziata dei rifiuti familiari.....	37
16.5 Manutenzione dei filari alberati e dei boschetti.....	38
16.6 Percorsi agricoli.....	38
16.7 Piantumazioni dei parcheggi esterni.....	38
16.8 Schermi di insonorizzazione.....	38
16.9 compatibilità degli insediamenti produttivi.....	38
ART. 17 TUTELA DEI BENI CULTURALI.....	38
ART. 18 TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI .....	39
ART. 19 VINCOLI, LIMITAZIONI D'USO E DESTINAZIONI D'USO DI ORDINE GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E NATURALISTICO.....	39
19.1 Fasce di salvaguardia idraulica e paesaggistico ambientale .....	39
19.2 Aree appartenenti al ripiano di Mezzago con limitazioni di ordine idraulico .....	40
ART. 20 FATTIBILITÀ GEOTECNICA .....	40
ART. 21 AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	41
ART. 22 SALVAGUARDIA DELLA FALDA .....	41
ART. 23 AZIONI DI TUTELA E DI POTENZIAMENTO DELLE ESPRESSIONI NATURALI DELLA VEGETAZIONE E DELLA FRUIZIONE DEL TERRITORIO .....	41
23.1 Sistema Rio del Vallone - Rio del Comune.....	41
23.2 Sistema delle aree agricole.....	42
<b>TITOLO VII - SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....</b>	<b>43</b>
ART. 24 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE .....	43

A.	Autostrada .....	43
B.	Strada extraurbana principale.....	43
C.	Strada extraurbana secondaria.....	43
D.	Strada urbana di scorrimento.....	43
E.	Strada urbana di quartiere.....	43
F.	Strada locale .....	43
G.	Percorsi ciclo - pedonali.....	43
ART. 25	AREA E FASCIA DI RISPETTO STRADALE .....	44
<b>TITOLO VIII – NORME SPECIALI .....</b>		<b>45</b>
ART. 26	AREA E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	45
ART. 27	PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI.....	45
ART. 28	RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI .....	45
ART. 29	ADEGUAMENTO QUALITATIVO TIPOLOGICO .....	46
ART. 30	INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA .....	47
ART. 31	ATTREZZATURE SPECIALI .....	47
31.1	chioschi.....	47
31.2	impianti di distribuzione del carburante .....	47
<b>TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>		<b>48</b>
ART. 32	PIANI ESECUTIVI VIGENTI .....	48
ART.33	ATTI ABILITATIVI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA IN CORSO DI EFFICACIA .....	48
ART. 34	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI P.R.G. ....	48
ART. 35	ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI .....	48
ART. 36	ABROGAZIONE DI NORME .....	48

## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### *Art. 1 Obiettivi e valore funzionale delle N.T.A.*

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito chiamate N.T.A.) sono parte costitutiva del Piano Regolatore Generale (di seguito chiamato P.R.G.) e integrano le indicazioni e le prescrizioni contenute negli allegati grafici, assumendone il medesimo valore normativo.

### *Art. 2 Applicazione del P.R.G.*

Il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alle trasformazioni fisiche del territorio comunale, edificato e non edificato, anche con riferimento alle caratteristiche geomorfologiche, paesistiche ed ambientali del territorio stesso. Tali trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre alle disposizioni legislative vigenti ed alla disciplina del presente P.R.G., al Regolamento Edilizio, al Regolamento Locale d'Igiene e agli altri regolamenti e strumenti pianificatori consortili e comunali per quanto non in contrasto con le presenti norme.

I poteri di deroga al P.R.G. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici, impianti e strutture pubbliche o di interesse pubblico. La concessione edilizia in deroga è emessa dall'autorità competente previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale e con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e di cui alla Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni e integrazioni, e delle modalità stabilite dalla Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive modificazioni ed integrazioni.

### *Art. 3 Struttura e contenuto del P.R.G.*

**Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:**

1. Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
2. Mobilità di interesse intercomunale	scala 1:25.000
3. Inquadramento territoriale degli strumenti urbanistici vigenti	scala 1:25.000
4. Rete della viabilità primaria e parcheggi	scala 1: 5.000
5.1 opere di urbanizzazione primaria	scala 1: 5.000
5.2 Rete fognaria	scala 1: 5.000
5.3 Rete acquedotto	scala 1: 5.000
5.4 Rete gas media e bassa pressione	scala 1: 5.000
5.5 Rete elettrodotto	scala 1: 5.000
6. Opere di urbanizzazione secondaria	scala 1: 5.000
7. Destinazioni d'uso in atto prevalenti	scala 1: 5.000
8.1 Tavola metaprogettuale	scala 1:5.000
8.2 Tavola di indirizzo progettuale generale (T.I.P.)	scala 1:5.000
9. Zone omogenee di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	scala 1:5.000
10. Azzonamento	scala 1:5.000
11. Azzonamento	scala 1:2.000
12. Azzonamento	scala 1:2.000
13. Azzonamento	scala 1:2.000
14. Azzonamento	scala 1:2.000
15. Computo della capacità insediativa teorica	scala 1:5.000
16. Individuazione e computo delle aree a standard	scala 1:5.000
17. Viabilità primaria	scala 1:5.000
18. Delimitazione dei centri edificati	scala 1:5.000
19.1 Delimitazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457	scala 1:5.000

19.2 Vincoli di legge e zone di rispetto	scala 1:5.000
Documento Direttore per il centro storico (D.D.c.s.);	
20. Materiali e percorsi degli spazi aperti	scala 1:1.000
21. Qualità degli edifici	scala 1:1.000
22. Evoluzione urbana e viaria dell’abitato di Mezzago dal 1721 ad oggi	scala 1:1.000
23.a Elaborato progettuale d’indirizzo morfologico	scala 1:1.000
23.b Elaborato progettuale normativo	scala 1:1.000
24.a Schede progettuali normative e d’indirizzo	
24.b Scheda progettuale riguardanti gli interventi di adeguamento qualitativo tipologico	
25. Elementi di idro-geomorfologia	scala 1:5.000
26. Schede d’indirizzo progettuale (SIP) riferite agli ambiti di pianificazione attuativa	
27. Norme Tecniche di Attuazione	
28. Relazione illustrativa contenente la prospettazione generale ed analitica dello stato di fatto; indicazione dei principali problemi ed esigenze consequenziali all'analisi dello stato di fatto, determinazione di fabbisogni ed esigenze e proposizione di soluzione dei problemi; inquadramento territoriale; documentazione relativa al computo della capacità insediativa teorica e della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Illustrazione generale del progetto e dei criteri adottati; motivazione sulla reiterazione dei vincoli preordinati alla espropriazione per pubblica utilità; relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.R.G.	

## TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art. 4 Forme della disciplina del P.R.G.*

Il presente P.R.G. esprime prescrizioni e indirizzi; la struttura generale del piano ha una rilevante caratteristica qualitativa che è complementare ed integrata a quella quantitativa.

**4.1** le prescrizioni assumono il valore di norma obbligatoria e si esplicitano in:

**4.1.1** norme di zona per il tessuto consolidato che esprimono destinazioni d'uso ammesse, parametri di edificabilità, modalità di attuazione delle trasformazioni, prescrizioni particolari.

**4.1.2** norme per la pianificazione attuativa relative ad ogni ambito di trasformazione urbanistica che esprimono parametri di edificabilità, modalità di attuazione delle trasformazioni, dotazione minima di aree da destinare a standard funzionali ai nuovi insediamenti e prescrizioni particolari.

**4.1.3** norme per gli ambiti dei centri storici -specificate nel Documento Direttore per il Centro Storico- che esprimono, modalità di attuazione delle trasformazioni, interventi ammessi e ulteriori articolazioni di tali prescrizioni in termini di disposizioni progettuali specifiche.

**4.2** gli indirizzi assumono il valore di criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni del territorio attraverso la progettazione urbanistica ed edilizia.

Devono trovare traduzione, nella fase operativa di progettazione esecutiva delle trasformazioni, in una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) resa dal progettista, che costituisce documento obbligatorio da allegare alle istanze tese all'ottenimento di atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia o di approvazione dei piani attuativi.

Gli indirizzi si articolano in:

**4.2.1** Tavola di indirizzo progettuale generale (T.I.P.) riferita all'intero territorio comunale che manifesta le indicazioni generali di indirizzo qualitativo e esplicita le configurazioni delle operazioni progettuali promosse dal presente P.R.G.; costituisce, altresì, il documento di riferimento per gli ulteriori indirizzi progettuali da promuovere in sede di attuazione del piano.

**4.2.2** Schede di indirizzo progettuale (S.I.P.) riferite ad ogni ambito di pianificazione attuativa.

Le schede di indirizzo progettuale assumono carattere di regole di indirizzo di natura dispositiva e riprendono, integrano e sviluppano le più generali indicazioni progettuali già espresse dalla T.I.P.

Le S.I.P. realizzano i valori qualitativi della progettazione e dello sviluppo urbanistico e assumono pertanto il valore di atti prodromici alla definizione della pianificazione attuativa.

Le S.I.P. costituiscono, altresì, lo strumento di riferimento valutativo del Consiglio Comunale per l'approvazione dei P.A. ai sensi della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23.

**4.2.3** Indirizzi qualitativi per il centro storico.

Le norme progettuali e gli indirizzi qualitativi degli ambiti dei centri storici trovano espressione nel Documento Direttore del centro storico.

Il Documento Direttore per il centro storico specifica, nel rispetto dei parametri di edificabilità stabiliti dal P.R.G.:

- a. lo stato di fatto;
- b. gli ambiti di intervento differenziato;
- c. i criteri qualitativi degli interventi e i temi progettuali rilevanti;
- d. gli indirizzi progettuali di dettaglio da sviluppare in sede di progettazione esecutiva.

## **Art. 5 Indici e parametri urbanistici**

Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti N.T.A. i seguenti parametri e indici, di seguito elencati con le relative definizioni.

### **5.1 Superficie territoriale (St)**

Superficie dell'area oggetto di interventi di trasformazione urbanistica, comprensiva delle superfici fondiarie destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La Superficie Territoriale è la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di pianificazione attuativa.

### **5.2 Superficie fondiaria (Sf)**

Superficie dell'area oggetto di interventi di edificazione e di pertinenza degli edifici; ovvero, è la parte residua della St detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

La Superficie Fondiaria è la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati a intervento edilizio diretto.

### **5.3 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)**

E' la somma delle superfici dei singoli piani degli edifici. Devono essere computate le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra, misurate con riferimento al limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne e con l'osservanza delle seguenti precisazioni.

#### **5.3.1 androni e vestiboli**

Sono esclusi dal computo della S.l.p. .

#### **5.3.2 ballatoi**

Sono esclusi dal computo della S.l.p. con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di m 3.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misure massima sopra descritta.

#### **5.3.3 cavedi**

Sono esclusi dal computo della S.l.p. .

#### **5.3.4 elementi di facciata**

Sono esclusi dal computo della S.l.p. gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 20 aprile 1995 n. 26.

#### **5.3.5 portici e loggiati**

Sono esclusi dal computo della S.l.p. con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di m 3.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

Non concorrono in ogni caso alla determinazione della S.l.p. i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

#### **5.3.6 scale**

Sono escluse dal computo della S.l.p. . Non sono altresì computati gli impianti di sollevamento e i relativi vani corsa e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione.

#### **5.3.7 serbatoi industriali e silos**

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è computata nella S.l.p. in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul piano orizzontale del terreno.

Sono in ogni caso escluse dal computo le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.



### 5.3.8 soppalchi

Sono esclusi dal computo della S.l.p. i soppalchi realizzati all'interno di unità immobiliari, qualunque sia la loro destinazione d'uso, fino alla concorrenza percentuale massima del 15% della S.l.p. dell'unità immobiliare cui accedono e comunque fino al limite massimo di 20 mq.

Nel caso di incidenze maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

### 5.3.9 spazi accessori

5.3.9.1 gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione residenziale non sono computati nella S.l.p. quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. non siano destinati a spazi residenziali primari;
- b. gli spazi seminterrati siano compresi entro la proiezione verticale sul piano orizzontale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio soprastante;
- c. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,00;
- d. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m 2,50;
- e. tali spazi non possono avere superficie netta di pavimento maggiore della S.l.p. dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

5.3.9.2 gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione terziaria non sono computati nella S.l.p. quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. concorrano fino alla percentuale massima del 50% della S.l.p. della unità immobiliare corrispondente e comunque sino a mq 50. Nei casi oltre la concorrenza suddetta è computata solamente la quantità eccedente le misure massime sopra descritte;
- b. gli spazi seminterrati siano compresi entro le proiezioni verticali sul piano orizzontale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sovrastante;
- c. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,00;
- d. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m 2,50.

5.3.9.3 gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria non sono computati nella S.l.p. quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
- b. gli spazi seminterrati siano compresi entro la proiezione verticale sul piano orizzontale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio soprastante;
- c. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,00;
- d. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m 2,50.

5.3.9.4 gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione residenziale non sono computati nella S.l.p. quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. non siano destinati a spazi residenziali primari;
- b. siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
- c. l'altezza media ponderale sia inferiore a m 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- d. la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m 1 misurata dalla quota di pavimento finito;
- e. la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.

5.3.9.5 gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione terziaria non sono computati nella S.l.p. quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. concorrano fino alla percentuale massima del 50% della S.l.p. della unità immobiliare corrispondente e comunque sino a mq 100. Nei casi oltre la concorrenza è computata solamente la quantità eccedente la misura massima sopra descritta;

- b. siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
- c. l'altezza media ponderale sia inferiore a m 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- d. la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m 1 misurata dalla quota di pavimento finito;
- e. la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.

5.3.9.6 gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria non sono computati nella S.l.p. quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
- b. siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
- c. l'altezza media ponderale sia inferiore a m 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- d. la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m 1 misurata dalla quota di pavimento finito;
- e. la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m 3,5 misurata dalla quota di pavimento finito.

#### **5.3.10 spazi destinati al ricovero autovetture**

Gli spazi interrati e seminterrati destinati al ricovero autovetture, compresi i relativi corselli di manovra, non sono computati nella S.l.p. qualora costituiscano pertinenze di singole unità immobiliari ai sensi dei combinati disposti di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 2 –2° comma- e 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e con l'osservanza della Legge Regionale 19 novembre 1999 n. 22.

#### **5.3.11 sporti aggettanti aperti**

Sono esclusi dal computo della S.l.p. con eccezione di quelli aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce ogni punto delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m 3.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### **5.3.12 tettoie**

Sono escluse dal computo della S.l.p. le tettoie di pertinenza degli edifici fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della S.l.p. complessiva edificabile.

Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### **5.3.13 volumi tecnici**

Sono esclusi dal computo della S.l.p. fino alla concorrenza percentuale massima del 10% dell'intera S.l.p. edificata, purché siano interrati, seminterrati o posti al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano computato nella S.l.p.

Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

### **5.4 Superficie coperta (S.c.)**

E' la superficie risultante dalla proiezione verticale parallela sul piano orizzontale delle porzioni edificate seminterrate e fuori terra, misurata con riferimento al limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne e computata con l'osservanza delle seguenti precisazioni:

#### **5.4.1 androni e vestiboli**

Sono esclusi dal computo della S.c..

#### **5.4.2 ballatoi**

Sono esclusi dal computo della S.c. con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di m 3.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misure massima sopra descritta.

#### **5.4.3 cavedi**

Sono esclusi dal computo della S.c..

#### **5.4.4 elementi di facciata**

Sono esclusi dal computo della S.c. gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 20 aprile 1995 n. 26.

#### **5.4.5 portici e loggiati**

Sono esclusi dal computo della S.c. con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di m 3. Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della S.c. i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

#### **5.4.6 scale**

Sono escluse dal computo della S.c.. Non sono altresì computati gli impianti di sollevamento e i relativi vani corsa e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione.

#### **5.4.7 serbatoi industriali e silos**

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è computata nella S.c. in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul piano orizzontale del terreno. Sono escluse dal computo della S.c. le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

#### **5.4.8 spazi coperti destinati al ricovero di autovetture**

Gli spazi seminterrati destinati al ricovero autovetture, compresi i relativi corselli di manovra, non sono computati nella S.c. qualora costituiscano pertinenze di singole unità immobiliari ai sensi dei combinati disposti di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 2 -2° comma- e 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e con l'osservanza della Legge Regionale 19 novembre 1999 n. 22.

#### **5.4.9 sporti aggettanti aperti**

Sono esclusi dal computo della S.c. con eccezione di quelli aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce ogni punto delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m 3. Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misure massima sopra descritta.

#### **5.4.10 tettoie**

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono computate nella S.c. fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della S.c. complessiva edificabile. Nei casi oltre la misura massima suddetta è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

### **5.5 Superficie permeabile (Sp)**

E' la superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici e di tutte le altre opere edilizie realizzate fuori terra o interrate.

### **5.6 Indice di edificabilità territoriale (Iet)**

E' la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie territoriale. Si esprime in mq/mq.

### **5.7 Indice di edificabilità fondiaria (Ief)**

E' la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. Si esprime in mq/mq.

### **5.8 Rapporto di copertura territoriale (Rct)**

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

### **5.9 Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)**

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale.

### **5.10 Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt)**

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

### **5.11 Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf)**

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale.

### **5.12 Altezza massima degli edifici (Hmax)**

E' la massima distanza, misurata lungo il prospetto esterno degli edifici, tra il piano di campagna ed il piano di copertura, dove:

- massima distanza:  
misura massima del segmento verticale congiungente i due piani;
- prospetto esterno:  
superficie del poligono esterno di delimitazione in elevazione di un edificio, definito in proiezione ortogonale sul piano verticale;
- piano di campagna:  
piano stradale antistante il prospetto di riferimento, misurata al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15. In caso di differenza di quota tra la strada ed il terreno naturale della superficie di pertinenza dell'edificio, superiore a m 1,00, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno;
- piano di copertura negli edifici con copertura piana o pseudo-piana:  
piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio che determina la chiusura superiore dell'edificio, intesa come la superficie di separazione tra gli spazi interni dell'edificio e lo spazio esterno soprastante, ed esposto agli agenti atmosferici. Nel caso di solai a quote diverse, si considera quello avente la quota più elevata ;
- piano di copertura negli edifici con copertura a falda:  
piano orizzontale passante per la linea d'imposta della copertura, determinata dall'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il prospetto. Nel caso di falda con linea d'imposta a quote diverse, si considera la quota d'imposta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento ;
- piano di copertura negli edifici con copertura a volta:  
piano orizzontale passante per la linea d'imposta dell'arco di volta, determinata dall' intersezione della retta orizzontale passante per la superficie superiore dei sostegni degli archi di volta ed il prospetto. Nel caso di volte con linee d'imposta a quote diverse si considera la quota d'imposta della volta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento;

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici a servizio degli edifici purché non costituiscano spazi altrimenti utilizzabili .

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente al rispetto delle esigenze ambientali e paesaggistiche, i manufatti tecnici quali tralucci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri per telecomunicazioni, torri di raffreddamento e ciminiere, pennoni e campanili.

## ***Art. 6 Definizioni***

### **6.1 Androni e vestiboli**

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di risalita;

## **6.2 Ballatoio**

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse;

## **6.3 Delimitazioni perimetrali esterne**

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio;

## **6.4 Edificio**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

## **6.5 Linea di colmo**

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

## **6.6 Linea di gronda**

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

## **6.7 Loggiato**

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitato per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontato da terrazzo o edificio pieno o copertura.

## **6.8 Piano interrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna;

## **6.9 Piano seminterrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna.

## **6.10 Piano sottotetto**

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

## **6.11 Portico**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo o edificio pieno.

## **6.12 Soppalco**

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

## **6.13 Spazi residenziali accessori**

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di persone di tipo saltuario e destinati a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

#### **6.14 Spazi residenziali primari e di servizio**

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione, ripostigli, spazi per la raccolta dei rifiuti.

#### **6.15 Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria**

Sono spazi destinati ad accogliere servizi integrativi allo svolgimento dell'attività principale di produzione e trasformazione di beni e di servizi o dell'attività principale di vendita di prodotti, quali spogliatoi e guardaroba, depositi e locali di spedizione, archivi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

#### **6.16 Sporti aggettanti aperti**

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

#### **6.17 Superficie non residenziale (Snr)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 n. 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzei ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc..., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovre coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

#### **6.18 Superficie utile abitabile (Sua)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 n. 801.

#### **6.19 Tettoia**

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati; sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

#### **6.20 Unità immobiliare**

E' il complesso di vani organizzati al fine di una utilizzazione funzionale unitaria, comprensivo delle pertinenze.

#### **6.21 Volumi tecnici**

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione.

#### **6.22 Volume virtuale**

E' il prodotto della S.l.p. per l'altezza virtuale interpiano considerata pari a m 3,00.

In caso di termini precisati in altri Regolamenti comunali, il P.R.G. si riferisce a tali definizioni.

### **Art. 7 Opere di urbanizzazione primaria**

Sono quell'insieme di servizi, aree e strutture che costituiscono i requisiti necessari per rendere edificabile un'area in ordine all'accessibilità e al collegamento con le reti tecnologiche dei servizi primari e cioè strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete e impianti di fognatura, rete e impianti idrici, rete e impianti di distribuzione di energia elettrica, del gas, e delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cimiteri. Sono considerate tali le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico.

### **Art. 8 Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono quell'insieme di aree, strutture ed opere che costituiscono i requisiti complementari all'edificazione in ordine alla dotazione di servizi di un'area e cioè asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere;

### **Art. 9 Standard e aree per servizi comunali**

Il P.R.G. definisce una dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, ad attività secondaria e ad attività terziaria a livello comunale.

La quantità minima ed inderogabile è quella stabilita dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444, così come modificata dall'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51 e successive modificazioni e integrazioni e dalla Legge Regionale 23 luglio 1999 n°14 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Il reperimento degli standard avviene a mezzo di iniziativa pubblica diretta o attraverso cessioni nell'ambito di piani attuativi ovvero tramite la realizzazione di servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Nel caso di piani attuativi, è facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento delle stesse; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

I servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde di pavimento - realizzate anche in sottosuolo o con tipologia multipiano- e delle relative aree pertinenziali.

Nei piani attuativi, del tutto eccezionalmente e comunque per comprovata necessità, quando non espressamente vietato dalle presenti N.T.A., al fine del perseguimento dell'attuazione del P.R.G., è consentita la monetizzazione della differenza tra la dotazione di standard imposta dal P.R.G. e quella minima stabilita dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

Al fine di permettere la migliore attuazione dei piani attuativi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora si dimostrasse impossibile (esclusivamente per ragioni di ricomposizione morfologica e tipologica del tessuto urbano) il reperimento delle dotazioni di standard all'interno dei piani attuativi, è possibile la monetizzazione od il recupero delle stesse dotazioni in aree esterne all'intervento urbanistico, identificate dall'Amministrazione Comunale.

Tali comprovate impossibilità devono essere esplicitamente motivate dall'Amministrazione in qualunque stadio o fase del procedimento.

Le dotazioni di standard prescritte dalle presenti N.T.A. per i piani attuativi, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata dalle singole zone tipologiche; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Il reperimento delle dotazioni di standard conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n° 1, avviene a mezzo di Concessione Edilizia Convenzionata di cui al successivo art. 10.2 delle presenti NTA.

Il reperimento della dotazione aggiuntiva di standard dovuta per la nuova destinazione è obbligatorio, quando ricorrono le seguenti fattispecie:

- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso riguardi immobili ricadenti in aree classificate dal PRG in zona tipologica B2 -limitatamente agli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa-, C1, D3;

- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 500, nel caso di mutamenti da residenza a settore di attività terziaria;
- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 300, nel caso di mutamenti da settore di attività secondaria a settore di attività terziaria;
- l'intervento di mutamento di destinazione d'uso interessi una superficie lorda di pavimento superiore a mq 500, nel caso di mutamenti da settore di attività secondaria a residenza.

In tali casi, la convenzione deve prevedere la cessione di aree determinate come differenza tra la quantità che deve essere assicurata -secondo le misure prescritte dall'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51- per la nuova destinazione e la quantità determinata -secondo le misure prescritte dall'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51- per la destinazione precedente.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente, qualora l'Amministrazione Comunale accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere la monetizzazione di dette aree.

La quantificazione della monetizzazione delle aree prevista dal presente articolo, deve essere determinata in base a criteri generali periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale e comunque commisurata al valore economico dell'area da acquisire e all'utilità economica determinata dalla mancata cessione in loco delle aree.



## TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### *Art. 10 Modalità di attuazione del P.R.G.*

L'attuazione del P.R.G. ha esecuzione attraverso:

#### **10.1 Piani Attuativi (P.A.)**

Il P.R.G. si attua obbligatoriamente mediante piani attuativi nei casi espressamente previsti e individuati negli elaborati di piano. E' altresì obbligatoria l'attuazione mediante piano attuativo nei casi di interventi di nuova costruzione o di demolizione e successiva ricostruzione qualora la superficie di pertinenza (determinata con riferimento al lotto così come risultante dalla consistenza verificata alla data di adozione del presente P.R.G.) sia superiore a quella specificatamente disposta dalle norme di zona e ambito, di cui al titolo V delle presenti N.T.A.

- 10.1.1** Piano Particolareggiato (P.P.) ai sensi dell'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.
- 10.1.2** Piano di Recupero (P.d.R.) ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni.
- 10.1.3** Piano di Zona per l'edilizia economico popolare (P.d.Z.) ai sensi dell'art. 9 della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni.
- 10.1.4** Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni e integrazioni.
- 10.1.5** Piano di Lottizzazione privato (P.d.L.P.) ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni.
- 10.1.6** Piano di Lottizzazione d'ufficio (P.d.L.U.) ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni.
- 10.1.7** Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e della Legge Regionale 12 aprile 1999 n. 9.
- 10.1.8** Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) ai sensi dell'art. 11 del Decreto-legge 5 ottobre 1993 n. 398, convertito con modificazioni nella Legge 4 dicembre 1993 n. 493, e della Legge Regionale 12 aprile 1999 n.9.

#### **10.2 Interventi edilizi diretti**

**10.2.1** Concessione edilizia diretta (C.E.D.) ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e/o gli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, così come previsti dalla legislazione vigente in materia (autorizzazione edilizia, asseverazione, denuncia di inizio attività ed atti equivalenti).

**10.2.2** Concessione edilizia convenzionata (C.E.C.)

E' lo strumento previsto dal P.R.G. per l'attuazione dei disposti di cui all'art. 9 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60, al fine di assicurare la partecipazione all'urbanizzazione del territorio per gli interventi edilizi individuati nell'elaborato di P.R.G. n° 10.

La C.E.C. comporta la stipula di convenzione pubblica, da trasciversi a cura e spese degli interessati, che regolamenti tempi e modalità delle cessioni gratuite delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

In particolare per la categoria degli spazi di sosta e di parcheggio tali cessioni dovranno avvenire secondo i seguenti parametri:

- a. per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale nella misura di mq 3 ogni mq 32,25 della S.l.p. oggetto di concessione;
- b. per la realizzazione di edifici a destinazione commerciale nella misura di mq 0,5 ogni mq di S.l.p. oggetto di concessione;
- c. per la realizzazione di edifici a destinazione industriale nella misura di mq 1 ogni mq 10 della S.l.p. oggetto di concessione.

La C.E.C. è altresì lo strumento di attuazione degli interventi di trasformazione più rilevanti del Centro Storico, riguardanti in particolare le integrazioni al patrimonio edilizio esistente e le riqualificazioni tipologiche e morfologiche degli edifici.

Nei casi specificatamente individuati nell'allegato di P.R.G. "Documento Direttore per il centro storico" e precisamente negli elaborati di PRG n° 23b e 24a, la C.E.C. comporta la stipula di una convenzione pubblica da trascriversi a cura e spese degli interessati, che regolamenti le modalità di assolvimento degli obblighi e l'osservanza delle disposizioni determinate nei singoli comparti.

La Concessione Edilizia Convenzionata (CEC) costituisce, inoltre, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'art. 1 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n. 1, per la cessione, da parte degli interessati, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione. In tali casi la CEC comporta la stipula di convenzione pubblica, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite delle aree da destinare a standard.

Nei casi espressamente individuati dalla disciplina urbanistica di zona, la Concessione Edilizia Convenzionata (CEC), può costituire la modalità di attuazione degli interventi preordinati alla realizzazione di strutture e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico o generale.

## TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO

### *Art.11 Classificazione delle destinazioni d'uso*

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone tipologiche di cui all'art. 14, individuandole con le seguenti classi e categorie.

La classificazione delle attività economiche è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica per il censimento dell'industria, del commercio, dei servizi e dell'artigianato.

In caso di attività non classificate si procede per associazione analogica.

A base della classificazione è assunta l'unità locale, intesa come luogo variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, esercizio, bar, studio professionale, magazzino, agenzia) in cui si realizza la produzione di beni o in cui si svolge e si organizza la prestazione di servizi.

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114; per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14 e al relativo Regolamento di attuazione.

#### **11.1 Infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale**

Infrastrutture pubbliche o di interesse generale utilizzate per il trasporto, la produzione e distribuzione di pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, radio e telecomunicazioni) ed impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, di interesse sovracomunale.

Attrezzature d'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature o impianti per la pratica dello spettacolo sportivo, attrezzature o impianti per i mercati generali pubblici e relativi depositi, attrezzature o impianti destinati ai pubblici servizi per la protezione civile.

#### **11.2 Opere di urbanizzazione**

Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico utilizzate per trasporto, produzione e distribuzione di pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, radio e telecomunicazioni) ed impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, di interesse comunale.

Attrezzature d'istruzione inferiore all'obbligo (scuole materne, scuole elementari, scuole medie), attrezzature di interesse comunale (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, cimiteriali e amministrative); spazi pubblici a parco, per il gioco, per lo sport; infrastrutture pubbliche per la mobilità di interesse comunale.

#### **11.3 Residenza**

#### **11.4 Settore di attività primaria**

##### **11.4.1 Agricoltura e zootecnia**

Coltivazioni agricole, orticoltura e floricoltura; allevamento di animali, servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia (esclusi i servizi veterinari), agriturismo.

##### **11.4.2 Caccia e cattura di animali per ripopolamento di selvaggina (compresi i servizi connessi).**

##### **11.4.3 Silvicoltura ed utilizzazione di aree forestali e servizi connessi.**

##### **11.4.4 Pesca, piscicoltura e servizi connessi**

#### **11.5 Settore di attività secondaria**

##### **11.5.1 Industria estrattiva**

Estrazione di minerali energetici, estrazione di minerali metalliferi, estrazioni di pietra, ghiaia, sabbia e argilla. Estrazione di minerali per industrie chimiche e la fabbricazione di concimi.

##### **11.5.2 Attività manifatturiere**

Industrie alimentari e delle bevande; industrie del tabacco; industrie tessili e dell'abbigliamento; industrie conciarie e fabbricazione di prodotti in cuoio, pelle e similari; industria del legno e di prodotti in legno; fabbricazione della carta e dei prodotti di carta; editoria, stampa e riproduzione di supporti registrati; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; fabbricazione dei prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali; fabbricazione di articoli di gomma e materie plastiche; fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (fabbricazione di vetro e di prodotti in vetro, fabbricazione di prodotti ceramici, fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia, produzione di cemento, calce e gesso, taglio, modellatura e finitura delle pietre, fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento o gesso); produzione di metalli e loro leghe; fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo e leghe; fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici compresi l'installazione, il montaggio, la riparazione e la manutenzione; fabbricazione di macchine per ufficio, di elaboratori e di sistemi informatici; fabbricazione di macchine ed apparecchi elettrici; fabbricazione di apparecchi radio televisivi e di apparecchiature per le comunicazioni; fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi; fabbricazione di mezzi di trasporto; fabbricazione di mobili; gioielleria e oreficeria; fabbricazione di strumenti musicali; fabbricazione di articoli sportivi; fabbricazione di giochi e giocattoli; altre industrie manifatturiere; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici.

**11.5.3** Produzione e distribuzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua.

**11.5.4** Industria delle costruzioni.

## **11.6 Settore di attività terziaria**

### **11.6.1** Commercio

Commercio di autoveicoli; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; commercio di parti e accessori di autoveicoli; commercio manutenzione e riparazione di motocicli (compresi accessori e pezzi di ricambio); intermediari del commercio; commercio all'ingrosso di materie prime agricole e di animali vivi; commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, bevande e tabacco; commercio all'ingrosso di altri beni di consumo finale (commercio all'ingrosso di prodotti tessili; commercio all'ingrosso di capi di abbigliamento e calzature; commercio all'ingrosso di elettrodomestici, apparecchi radio e televisori; commercio all'ingrosso di articoli di porcellana e di vetro, di carta da parati e prodotti per la pulizia; commercio all'ingrosso di profumi e cosmetici; commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici; commercio all'ingrosso di altri prodotti per uso domestico); commercio all'ingrosso di prodotti intermedi non agricoli, di rottami e cascami (commercio all'ingrosso di combustibili; commercio all'ingrosso di metalli e minerali metalliferi; commercio all'ingrosso di legname e materiali da costruzione; commercio all'ingrosso di articoli in ferro, di apparecchi accessori per impianti idraulici di riscaldamento; commercio all'ingrosso di prodotti chimici; commercio all'ingrosso di rottami e cascami); commercio all'ingrosso di macchinari e attrezzature; commercio al dettaglio in esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali); riparazione di beni di consumo personali e per la casa.

### **11.6.2** Industria alberghiera

Alberghi; campeggi ed ostelli; residenze ed altri esercizi alberghieri complementari; ristoranti; bar; mense e forniture di pasti preparati.

### **11.6.3** Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle agenzie di viaggio e degli operatori turistici, attività delle altre agenzie di trasporto; poste e telecomunicazioni.

### **11.6.4** Attività direzionale

Uffici amministrativi e tecnici dell'industria; intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari, noleggio di macchinari e attrezzature e di beni per uso personale e domestico; informatica e attività connesse; ricerca e sviluppo; attività professionali (attività legali, contabilità, tenuta di libri contabili, consulenza in materia fiscale, studi di mercato e sondaggi di opinione consulenza commerciale e di gestione, holding, attività in materia di architettura, ingegneria e altre attività tecniche, collaudi e analisi tecniche, pubblicità, servizi di ricerca selezione e fornitura di personale, servizi di investigazione e vigilanza, servizi di pulizia e disinfestazione, altre attività di tipo professionale ed imprenditoriale); servizi di istruzione esclusi quelli di interesse generale e comunale; attività dei servizi sanitari (servizi ospedalieri, servizi degli studi medici, servizi degli studi odontoiatrici) servizi veterinari; assistenza sociale; attività di organizzazione associative; attività ricreative

culturali e sportive; attività di servizi personali (lavanderia, saloni di parrucchieri e istituti di bellezza, servizi di pompe funebri e attività connesse, servizi dei centri e stabilimenti per il benessere fisico).

### ***Art.12 Destinazioni complementari, accessorie o compatibili con le destinazioni d'uso principali***

Il P.R.G. definisce il complesso di funzioni ammesse e le destinazione d'uso di ogni zona tipologica.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; si definiscono complementari, accessorie o compatibili le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero consentono la realizzazione di una maggiore articolazione funzionale e un idoneo grado di polifunzionalità.

### ***Art. 13 Variazione della destinazione d'uso***

Ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge Regionale 15 gennaio 2001 n° 1, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte, ai sensi delle leggi vigenti, a atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, sono assoggettati al medesimo titolo abilitativo.

Nei casi espressamente disciplinati dall'art. 1 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n° 1, il mutamento di destinazione d'uso comporta il reperimento di standard aggiuntivi, secondo le modalità previste dall'art. 9 delle presenti N.T.A.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, conformi alle previsioni del presente PRG e alle altre disposizioni regolamentari vigenti, sono assoggettati esclusivamente a preventiva comunicazione scritta da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, ad esclusione dei mutamenti riguardanti unità immobiliari o parti di esse la cui S.l.p. non sia superiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Le disposizioni di cui al comma precedente non trovano applicazione nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati a insediare esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, così come definiti Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

## TITOLO V - NORME DI ZONA E AMBITO

### *Art.14 Classificazione del territorio in zone omogenee e tipologiche*

Il territorio comunale è suddiviso dal P.R.G. nelle zone territoriali omogenee ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n.1444.

Il territorio comunale è inoltre suddiviso dal P.R.G. in zone tipologiche classificate in ordine alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

Zona omogenea A	comprende le zone tipologiche A, F1 e F2
Zone omogenea B	comprende le zone tipologiche B1 , B2.a , B2.b, B3, D1, D2a, D2b, D4, F1, F2, F3
Zone omogenea C	comprende le zone tipologiche C1, F1
Zone omogenea D	comprende le zone tipologiche D3, F1
Zone omogenea E	comprende le zone tipologiche E1, E2

Ai fini della correlazione tra procedimenti di natura urbanistico-edilizia e procedimenti di natura commerciale, il territorio comunale è suddiviso, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14 e del relativo Regolamento di attuazione, nei seguenti ambiti:

tessuto urbano consolidato	comprende le zone tipologiche B1 , B2.a (ad esclusione dei P.A. denominati PRB1 e PRB2) B2.b, B3, D1, D2a, D2b, D4
ambiti di riqualificazione urbana	comprende le zone tipologiche B2a limitatamente ai P.A. denominati PRB1 e PRB2
ambiti extraurbani	comprende le zone tipologiche C1, D3

#### **14.1 Zone A di carattere storico artistico - centri storici urbani**

Il P.R.G. definisce come zone A le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale.

Il P.R.G. considera centri storici gli ambiti insediativi che costituiscono complessi culturali ed ambientali, comprendenti strutture insediative tipicamente urbane che abbiano evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente urbanistico. Essi coincidono coi luoghi fondativi del territorio urbano, capaci di strutturare lo spazio circostante per la forte permanenza specifica di edifici, infrastrutture e impianti che hanno mantenuto il loro carattere originario ed hanno consentito la formazione di un'identità culturale ed ambientale sia per il valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia per il valore morfologico e urbano degli impianti edilizi aggregati.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, tale zona è finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani (spazi edificati e inediticati) in essa compresi.

#### *Destinazione d'uso principale*

Residenza

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

Zootecnia, coltivazioni agricole, allevamento di animali, caccia e cattura di animali per ripopolamento di selvaggina (compresi i servizi connessi), silvicoltura ed utilizzazione di aree forestali e servizi connessi, piscicoltura e servizi connessi;

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

industria estrattiva;

industrie del tabacco; industrie conciarie; fabbricazione della carta e dei prodotti di carta; editoria e stampa; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; fabbricazione dei prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali; fabbricazione di articoli di gomma e materie plastiche; fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (fabbricazione di vetro e di prodotti in vetro, fabbricazione di prodotti ceramici, fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia, produzione di cemento, calce e gesso, taglio, modellatura e finitura delle pietre, fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento o gesso); produzione di metalli e loro leghe; fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo e leghe; fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici; fabbricazione di macchine per ufficio e di elaboratori; fabbricazione di macchine ed apparecchi elettrici; fabbricazione di apparecchi

radio televisivi e di apparecchiature per le comunicazioni; fabbricazione di apparecchi medicali; fabbricazione di mezzi di trasporto; fabbricazione di articoli sportivi; fabbricazione di giochi e giocattoli; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici. produzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua; commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali-; trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle altre agenzie di trasporto; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse. Le unità locali destinate ad attività manifatturiera compatibili con la residenza, devono avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq 200.

Il P.R.G. individua i seguenti Centri Storici urbani:

1. Mezzago San Vittore
2. Mezzago San Girolamo
3. Cascina Orobona

*Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di ampliamento degli edifici esistenti, di nuova edificazione, secondo la declinazione espressa negli elaborati di PRG n° 23b e 24b.

Conformemente alle disposizioni espresse nell'allegato di P.R.G. "Documento Direttore per il centro storico" e precisamente negli elaborati di PRG n° 23a, 23b, 24a e 24b, sono consentiti interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A., interventi di adeguamento qualitativo tipologico, con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A. e interventi di ricostruzione edilizia, con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 30 delle presenti N.T.A..

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e successiva ricostruzione e gli interventi di adeguamento qualitativo tipologico, il P.R.G. si attua mediante Concessione Edilizia Convenzionata (CEC) per gli aspetti planovolumetrici.

Nell'allegato di P.R.G. "Documento Direttore per il centro storico" e precisamente negli elaborati di PRG n° 23a, 23b, 24a e 24b sono identificati gli ambiti di riferimento spaziale, sono esplicitate le modalità di attuazione del P.R.G. e sono espressi i temi progettuali rilevanti, le regole inerenti gli interventi sugli spazi aperti, la declinazione degli interventi edilizi ammessi, gli indirizzi progettuali di dettaglio e le prescrizioni particolari.

L'attuazione del P.R.G. deve avvenire nel rispetto dei disposti di cui all'art. 17 della Legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51.

In particolare sono individuati i seguenti ambiti:

1. Ambiti in cui promuovere interventi convenzionati di trasformazione urbana e di riqualificazione tipologica e morfologica degli edifici.  
Si tratta di antiche corti agricole caratterizzate dalla complessità e dall'articolazione dei percorsi attraverso vicoli e corti, dall'accostarsi di edifici residenziali e rurali, diversi per epoca di costruzione, tipologia e forma. In questi ambiti l'intervento di trasformazione deve porre al centro del progetto il mantenimento della complessità della struttura, la riqualificazione degli edifici residenziali e la trasformazione dei fienili, la valorizzazione degli elementi di pregio sia architettonici che ambientali.
2. Ambiti in cui promuovere interventi coordinati di valorizzazione degli edifici  
Si tratta di corti agricole in posizione urbana centrale; sono articolate prevalentemente in grandi corti unitarie contornate da edifici in linea e con presenza contenuta di costruzioni accessorie.  
Il discreto stato manutentivo, la presenza di parti recentemente ristrutturate, il frazionamento della proprietà inducono a promuovere un coordinamento degli interventi edilizi al fine di creare una immagine architettonica unitaria delle corti.
3. Ambiti in cui promuovere interventi puntuali di riqualificazione degli edifici  
Si tratta di corti di piccole dimensioni, di palazzi o di ville storiche, di parti di isolati che per qualità architettonica, per impianto e per valenza ambientale rappresentano dei capisaldi della struttura urbana. In tali ambiti si renderà necessario il restauro conservativo degli edifici di maggiore pregio e interventi puntuali di riqualificazione delle strutture accessorie e degli spazi aperti di pertinenza nel rispetto dei caratteri morfologici del contesto.

4. Ambiti di recente costruzione e di sostituzione  
Comprendono le strutture edilizie di recente realizzazione frutto di nuove costruzioni o sostituzioni edilizie.  
In tali ambiti si renderà necessario promuovere interventi di minimizzazione degli effetti invasivi e di valorizzazione dei rapporti con il nucleo storico

#### **14.2 Zone B di completamento residenziale**

Il P.R.G. definisce di completamento residenziale le parti di territorio contigue ai centri storici urbani, i nuclei edificati isolati e le costruzioni sparse confinate.

Carattere distintivo di tale zona è la compresenza negli agglomerati urbani sia di edifici di valore architettonico e ambientale sia di edifici di recente e nuova costruzione (esito di espansioni urbane e sostituzioni edilizie) privi di particolare rilevanza. In tale zona sono altresì compresi aggregati urbani fisicamente e/o funzionalmente obsoleti.

Gli insediamenti sono già dotati delle principali opere di urbanizzazione, o presentano la necessità di una eventuale integrazione di categorie specifiche di opere di urbanizzazione (parchi, parcheggi, ecc...).

##### *Destinazione d'uso principale*

Residenza

##### *Destinazioni d'uso complementari e accessorie non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

Zootecnia, coltivazioni agricole, allevamento di animali, caccia e cattura di animali per ripopolamento di selvaggina (compresi i servizi connessi), silvicoltura ed utilizzazione di aree forestali e servizi connessi, piscicoltura e servizi connessi;

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

industria estrattiva;

industrie del tabacco; industrie conciarie; fabbricazione della carta e dei prodotti di carta; editoria e stampa; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; fabbricazione dei prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali; fabbricazione di articoli di gomma e materie plastiche; fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (fabbricazione di vetro e di prodotti in vetro, fabbricazione di prodotti ceramici, fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia, produzione di cemento, calce e gesso, taglio, modellatura e finitura delle pietre, fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento o gesso); produzione di metalli e loro leghe; fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo e leghe; fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici; fabbricazione di macchine per ufficio e di elaboratori; fabbricazione di macchine ed apparecchi elettrici; fabbricazione di apparecchi radio televisivi e di apparecchiature per le comunicazioni; fabbricazione di apparecchi medicali; fabbricazione di mezzi di trasporto; fabbricazione di articoli sportivi; fabbricazione di giochi e giocattoli;

recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici.

produzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua;

commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali-;

trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle altre agenzie di trasporto;

uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.

Le unità locali destinate ad attività manifatturiera compatibili con la residenza, devono avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq 250.

La zona è articolata nelle seguenti zone tipologiche.

#### **Zone B1 Edifici di valore storico, architettonico o ambientale**

Il P.R.G. classifica in queste zone le residenze di pregio e le singole strutture insediative di origine agricola o urbana residenziale, ritenute documenti storici e architettonici significativi.

Esse comprendono non solo l'edificio in sé ma anche le unità catastali originali di pertinenza, qualora ancora riconoscibili, gli spazi immediatamente adiacenti ritenuti significativi e integranti, i giardini privati e tutto ciò che conferisce unità culturale e ambientale.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, tali zone sono finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente.

##### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.



Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti aumento della S.l.p. esistente.

Sono consentiti interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammessi gli interventi di adeguamento qualitativo tipologico conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A.

In caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è subordinata a redazione di P.d.R. finalizzato alla ricomposizione del manufatto originario, con S.l.p. pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del P.A., da presentare contestualmente alla dichiarazione di conformità di cui all'art. 4.2 delle presenti N.T.A.

Iet esistente

Rct esistente

Rpt esistente

Hmax esistente

Lo standard minimo è fissato in mq 30 per ogni abitante teorico.

Qualora la successiva ricostruzione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il P.R.G. può essere attuato, alternativamente, mediante P.d.R. o Concessione Edilizia Convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

#### *Prescrizioni particolari*

Tutti gli interventi dovranno prevedere la conservazione della tipologia e della morfologia originaria dell'edificio e delle relative pertinenze.

Con eccezione per gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ogni edificio dovrà avere una dotazione minima di S.l.p. da destinare a residenza superiore al 60% della S.l.p. complessiva esistente.

### **Zone B2 Aree edificate di completamento residenziale**

Comprende aree urbanizzate prive di particolare valore storico, consolidate o che presentano ulteriore possibilità di edificazione interstiziale o di margine. Tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a villa o palazzina, con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

Tale zona comprende anche parti di territorio situate all'interno del tessuto già urbanizzato caratterizzate da insediamenti di servizio obsoleti e produttivi dismessi o in via di dismissione.

La zona è articolata in 2 zone tipologiche, corrispondenti a specifiche caratteristiche distintive dell'edificazione quali la densità e la tipologia edilizia.

#### **Zone B2a Tessuto urbano consolidato a media densità edilizia e di riqualificazione urbanistica**

##### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione nonché la nuova edificazione dei lotti ineditati.

In caso di demolizione, fatte salve le norme vigenti in materia di distanze tra gli edifici, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Ief 0,8 mq/mq

Rcf 50%

Rpf 30%

Hmax 10,5 m

In caso di edificazione di lotti liberi aventi superficie superiore a mq 2.500 ed in caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici di pertinenza maggiori di mq 2.500, il P.R.G. si attua attraverso P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,8 mq/mq

Rct 30%

Rpt 30%

Hmax 10,5 m

Lo standard minimo è fissato in mq 30 per ogni abitante teorico.

In tali zone sono ricompresi altresì gli ambiti di intervento di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riqualificazione territoriale in cui promuovere il riuso funzionale e la sostituzione delle strutture edilizie esistenti, da attuarsi mediante P.d.R.

**TABELLA NORMATIVA N° 1 –**

PA	St	Iet	Slb	Rct	Rot	Hmax	Standard
<b>PRB1</b>	997	0,777	775	40%	30%	7 m	697
<b>PRB2</b>	4.813	0,500	2.406	30%	30%	8,5 m	2.165
<b>TOTALE</b>	<b>5.810</b>		<b>3.181</b>				<b>2.862</b>

*Prescrizioni particolari*

La convenzione di attuazione del PRB1 -qualora si dimostrasse impossibile per ragioni di ricomposizione morfologica e tipologica del tessuto urbano, il reperimento delle dotazioni di standard all'interno del piano attuativo- al fine di assicurare la dotazione adeguata di standard, può prevedere il recupero delle dotazioni in aree esterne all'intervento urbanistico, su precisa identificazione dell'Amministrazione Comunale tra le aree all'uopo individuate dal presente P.R.G., ovvero l'assoggettamento ad uso pubblico di spazi localizzati al piano terreno degli edifici da realizzare; in quest'ultima fattispecie la convenzione deve altresì prevedere l'obbligo di manutenzione straordinaria di tali superfici a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie per la corretta realizzazione degli spazi.

La convenzione di attuazione del PRB2, deve prevedere la realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di cui agli artt. 16 e 43 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, da venderli o locare ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457; gli alloggi da prevedere a tale scopo dovranno concorrere per almeno il 10% della S.l.p. massima edificabile prevista nel P.A.

**Zone B2b Tessuto urbano consolidato e di completamento a bassa densità edilizia**

*Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione nonché la nuova edificazione dei lotti inediti.

In caso di demolizione, fatte salve le norme vigenti in materia di distanze tra gli edifici, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Nei casi espressamente disciplinati dall'elaborato di P.R.G. n° 10, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a Concessione Edilizia Convenzionata di cui all'art. 10.2.2.

Ief 0,266 mq/mq  
 Rcf 50%  
 Rpf 30%  
 Hmax 10,5 m

In caso di edificazione di lotti liberi aventi superficie superiore a mq 2.000 ed in caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici di pertinenza maggiori di mq 2.000, il P.R.G. si attua attraverso P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,216 mq/mq  
 Rct 30%  
 Rpt 30%  
 Hmax 10,5 m

Lo standard minimo è fissato in mq 30 per ogni abitante teorico.

In tali zone sono ricompresi gli ambiti di completamento dei lotti inediti, da attuarsi mediante P.d.L.P.

TABELLA NORMATIVA N° 2 –

PA	St	Iet	Slp	Rct	Rpt	Hmax	Standard
PLB1	11.364	0.216	2.455	30%	30%	8,5 m	2.210
PLB2	3.265	0.216	705	30%	30%	8,5 m	634
PLB3	3.800	0.216	820	30%	30%	8,5 m	738
PLB4	4.080	0.216	881	30%	30%	8,5 m	793
PLB5	3.913	0,216	845	30%	30%	8,5 m	760
PLB6	3.635	0.216	785	30%	30%	8,5 m	706
<b>TOTALE</b>	<b>30.057</b>		<b>6.491</b>				<b>5.841</b>

*Prescrizioni particolari*

La convenzione di attuazione del PLB1, deve prevedere la realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di cui agli artt. 16 e 43 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, da venderli o locare ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457; gli alloggi da prevedere a tale scopo dovranno concorrere per almeno il 10% della S.l.p. massima edificabile prevista nel P.A.

La convenzione di attuazione del PLB6, in considerazione della stretta interdipendenza tra il nuovo insediamento e la mobilità dell'area e allo scopo di garantire un adeguato livello di accessibilità, dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, della rotatoria viaria a nord del piano attuativo, così come individuata nell'elaborato di P.R.G. n° 10.

**Zone B3 tessuto urbano di completamento dei piani attuativi vigenti**

In tali zone sono ricompresi gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai piani attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente P.R.G. e identificati nell'elaborato di P.R.G. con la denominazione PLBV.

*Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Fino alla completa esecuzione dei Piani Attuativi vigenti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi.

A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei piani attuativi, il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti indici:

Ief esistente  
Rcf esistente  
Rpf esistente  
Hmax esistente

**14.3 Zone C di espansione residenziale**

Il P.R.G. definisce come zona C le parti di territorio, attualmente inedificate, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Comprende le aree per le quali è prevista espansione prevalentemente residenziale con insediamenti a carattere integrato con infrastrutture e attrezzature pubbliche di interesse comunale e attività commerciali in esercizi di vicinato.

*Destinazione d'uso principale*

Residenza

*Destinazioni d'uso complementari e accessorie non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

Zootecnia, coltivazioni agricole, allevamento di animali, caccia e cattura di animali per ripopolamento di selvaggina (compresi i servizi connessi), silvicoltura ed utilizzazione di aree forestali e servizi connessi, piscicoltura e servizi connessi;

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

industria estrattiva;

industrie del tabacco; industrie conciarie; fabbricazione della carta e dei prodotti di carta; editoria e stampa; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; fabbricazione dei prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali; fabbricazione di articoli di gomma e materie plastiche; fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (fabbricazione di vetro e di prodotti in vetro, fabbricazione di prodotti ceramici, fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia, produzione di cemento, calce e gesso, taglio, modellatura e finitura delle pietre,

fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento o gesso); produzione di metalli e loro leghe; fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo e leghe; fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici; fabbricazione di macchine per ufficio e di elaboratori; fabbricazione di macchine ed apparecchi elettrici; fabbricazione di apparecchi radio televisivi e di apparecchiature per le comunicazioni; fabbricazione di apparecchi medicali; fabbricazione di mezzi di trasporto; fabbricazione di articoli sportivi; fabbricazione di giochi e giocattoli;

recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici.

produzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua;

commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali-;

trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle altre agenzie di trasporto;

uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.

Le unità locali destinate ad attività manifatturiera compatibili con la residenza, devono avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq 250

### zone C1 di espansione residenziale integrata

*Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso P.P., P.d.Z., P.d.L.P.

Iet 0,333 mq/mq

Rct 30%

Rpt 30%

Hmax 10,5 m

Lo standard minimo è fissato in mq 30 per ogni abitante teorico

### TABELLA NORMATIVA N° 3 -

PA	St	Iet	Slp	Rct	Rpt	Hmax	Standard
PLC1	19.692	0.333	6.557	30%	30%	10,5 m	5.901
PP1	18.216	0.333	6.066	30%	30%	10,5 m	5.459
PP2	19.488	0.333	6.490	30%	30%	8,5 m	5.841
PP3	14.920	0.333	4.968	30%	30%	10,5 m	4.471
P.D.Z.	3.525	0.333	1.174	30%	30%	10,5 m	1.057
<b>TOTALE</b>	<b>75.841</b>		<b>25.255</b>				<b>22.729</b>

#### *Prescrizioni particolari*

La convenzione di attuazione del PLC1 deve prevedere la realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di cui agli artt. 16 e 43 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, da vendersi o locare ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457; gli alloggi da prevedere a tale scopo dovranno concorrere per almeno il 20% della S.l.p. massima edificabile prevista nel P.A.

La convenzione di attuazione del PLC1, in considerazione della stretta interdipendenza tra il nuovo insediamento e la mobilità dell'area e allo scopo di garantire un adeguato livello di accessibilità, dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, della rotatoria viaria a nord e del tratto di viabilità a nord-ovest del piano attuativo (dall'incrocio della Strada Comunale di Sulbiate, alla strada vicinale di Sulbiate), così come individuate nell'elaborato di P.R.G. n° 10.

Le convenzioni di attuazione dei PP1, PP2 e PP3 devono prevedere la realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di cui agli artt. 16 e 43 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, da vendersi o locare ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457; gli alloggi da prevedere a tale scopo dovranno concorrere per almeno il 20% della S.l.p. massima edificabile prevista in ogni P.A..

La convenzione di attuazione del PP1, in considerazione della stretta interdipendenza tra il nuovo insediamento e la mobilità dell'area e allo scopo di garantire un adeguato livello di accessibilità, dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, del tratto di viabilità a est e a sud del piano attuativo (dall'incrocio di via Matteotti a via Gramsci), così come individuata nell'elaborato di P.R.G. n° 10.

Le convenzioni di attuazione del PP2 e del PP3, in considerazione della stretta interdipendenza tra i nuovi insediamenti e la mobilità dell'area e allo scopo di garantire un adeguato livello di accessibilità, dovranno prevedere la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori e proporzionalmente all'edificabilità prevista per ogni P.A., del tratto di viabilità a

ovest dei piani attuativi (dall'incrocio della Strada Comunale per Bellusco a via Roma) e delle due rotonde (a nord e a sud), così come individuate nell'elaborato di P.R.G. n° 10.

Non è consentita la monetizzazione della differenza tra la dotazione di standard imposta dal P.R.G. e quella minima stabilita dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

I P.A. dovranno definire le proporzioni tra residenza e attività complementari, fermo restando che dovrà essere assicurata una dotazione minima di S.l.p. da destinare a residenza superiore al 60% della S.l.p. complessiva edificabile nel singolo P.A.

#### **14.4 Zone D produttive, artigianali, direzionali e commerciali**

Il P.R.G. definisce come zona D le parti di territorio interessate da insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettivo.

In tale zona sono comprese sia le attività produttive dalla struttura consolidata sia le attività produttive di nuova previsione o dismesse od in via di dismissione per le quali è prevista la riconversione funzionale.

La zona è articolata in 4 zone tipologiche, corrispondenti a specifiche caratteristiche distintive degli insediamenti.

#### **Zone D1 Insediamenti produttivi consolidati in tessuto edilizio misto**

##### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività secondaria

##### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

settore di attività primaria;

industria estrattiva;

industria del tabacco,

fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; fabbricazione dei prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali,

fabbricazione di articoli di gomma e materie plastiche, produzione di metallo e loro leghe, fabbricazione di mezzi di trasporto, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;

produzione di energia elettrica, di gas e di vapore;

commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali;

trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio, attività delle agenzie di trasporto;

intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività del gioco d'azzardo.

##### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e la successiva ricostruzione.

In caso di demolizione, fatte salve le norme vigenti in materia di distanze tra gli edifici, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

I<sub>ef</sub> 0,8 mq/mq

R<sub>cf</sub> 60%

R<sub>pf</sub> 15%

H<sub>max</sub> 8,5 m

In caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiarie di pertinenza maggiori di mq 5.000, il P.R.G. si attua attraverso P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

I<sub>et</sub> 0,8 mq/mq

R<sub>ct</sub> 50%

R<sub>pt</sub> 15%

H<sub>max</sub> 8,5 m

Lo standard minimo è fissato in misura del 20% della superficie territoriale.

*Prescrizioni particolari*

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Regio Decreto n° 1265 del 27 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni.

Nell'area individuata con apposito simbolo grafico è ammessa esclusivamente l'attività di magazzino e custodia limitatamente ad autorimesse per il rimessaggio e custodia di autoveicoli.

La residenza deve essere inferiore a mq 150 di S.l.p. per ogni unità produttiva insediata.

La realizzazione di S.l.p. destinata a residenza è subordinata alla presentazione di atto, debitamente registrato a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.

**Zone D2 Insediamenti produttivi consolidati e di completamento**

*Destinazione d'uso principale*

Settore di attività secondaria

*Destinazioni d'uso complementari e accessorie non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

settore di attività primaria;

industria estrattiva;

fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;

commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali;

alberghi; campeggi ed ostelli; residenze ed altri esercizi alberghieri complementari;

intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari, informatica e attività connesse; servizi di istruzione esclusi quelli di interesse generale e comunale; attività dei servizi sanitari, servizi veterinari; assistenza sociale; attività del gioco d'azzardo.

**Zone D2a**

*Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e la successiva ricostruzione nonché la nuova edificazione dei lotti ineditati.

In caso di demolizione, fatte salve le norme vigenti in materia di distanze tra gli edifici, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Ief 0,8 mq/mq

Rcf 60%

Rpf 20%

Hmax 10 m

In caso di edificazione di lotti liberi aventi superficie superiore a mq 5.000 ed in caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiari di pertinenza maggiori di mq 5.000, il P.R.G. si attua attraverso P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,8 mq/mq

Rct 50%

Rpt 20%

Hmax 10 m

Lo standard minimo è fissato in misura del 20% della superficie territoriale.

*Prescrizioni particolari*

La realizzazione di S.l.p. destinata a residenza è subordinata alla presentazione di atto, debitamente registrato a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.

La residenza deve essere inferiore a mq 150 di S.l.p. per ogni unità produttiva insediata.

### Zone D2b

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e la successiva ricostruzione nonché la nuova edificazione dei lotti ineditati.

In caso di demolizione, fatte salve le norme vigenti in materia di distanze tra gli edifici, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Ief	1 mq/mq
Rcf	60%
Rpf	20%
Hmax	10 m

In caso di edificazione di lotti liberi aventi superficie superiore a mq 5.000 ed in caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiari di pertinenza maggiori di mq 5.000, il P.R.G. si attua attraverso P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet	1 mq/mq
Rct	50%
Rpt	20%
Hmax	10 m

Lo standard minimo è fissato in misura del 20% della superficie territoriale.

#### *Prescrizioni particolari*

La realizzazione di S.l.p. destinata a residenza è subordinata alla presentazione di atto, debitamente registrato a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.

La residenza deve essere inferiore a mq 150 di S.l.p. per ogni unità produttiva insediata.

### Zone D3 Insediamenti produttivi di espansione

#### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività secondaria

#### *Destinazioni d'uso complementari e accessorie non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

settore di attività primaria;

industria estrattiva;

fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;

commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali;

alberghi; campeggi ed ostelli; residenze ed altri esercizi alberghieri complementari;

intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari, informatica e attività connesse; servizi di istruzione esclusi quelli di interesse generale e comunale; attività dei servizi sanitari, servizi veterinari; assistenza sociale; attività del gioco d'azzardo.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso P.d.L.P. e P.I.P.

Iet	1 mq/mq
Rct	60%
Rpt	20%
Hmax	10 m

Lo standard minimo è fissato in misura del 20% della superficie territoriale

TABELLA NORMATIVA N° 4 -

PA	St	Iet	Slp	Rct	Rpt	Hmax	Standard
PLD1	2.065	1,000	2.065	60%	20%	10 m	413
PLD2	6.755	1,000	6.755	60%	20%	10 m	1.351
PLD3	5.353	1,000	5.353	60%	20%	10 m	1.071
PIP	9.146	1,000	9.146	60%	20%	10 m	1.829
<b>TOTALE</b>	<b>23.319</b>		<b>23.319</b>				<b>4.664</b>

*Prescrizioni particolari*

La realizzazione di S.l.p. destinata a residenza è subordinata alla presentazione di atto, debitamente registrato a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.

La residenza deve essere inferiore a mq 150 di S.l.p. per ogni unità produttiva insediata.

Non è consentita la monetizzazione della differenza tra la dotazione di standard imposta dal P.R.G. e quella minima stabilita dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

**Zone D4 Insediamenti commerciali e direzionali consolidati**

*Destinazione d'uso principale*

Settore di attività terziaria

*Destinazioni d'uso complementari e accessorie non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

settore di attività primario;

industria estrattiva;

attività manifatturiere;

produzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua;

commercio all'ingrosso di animali vivi; commercio all'ingrosso di rottami e cascami, commercio all'ingrosso di combustibili; commercio all'ingrosso di metalli e minerali metalliferi; commercio all'ingrosso di legname e materiali da costruzione; commercio all'ingrosso di articoli in ferro, commercio all'ingrosso di prodotti chimici; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali;

trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio;

attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.

*Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e la successiva ricostruzione.

In caso di demolizione, fatte salve le norme vigenti in materia di distanze tra gli edifici, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Ief 0,7 mq/mq

Rcf 60%

Rpf 15%

Hmax 11 m

In caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiarie di pertinenza maggiori di mq 3.000, il P.R.G. si attua attraverso P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,7 mq/mq

Rct 50%

Rpt 15%

Hmax 11 m

Lo standard minimo è quello fissato in misura del 100% della S.l.p. massima edificabile.

*Prescrizioni particolari*

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni.



La residenza deve essere inferiore a mq 150 di S.l.p. per ogni attività insediata.

La realizzazione di S.l.p. destinata a residenza è subordinata alla presentazione di atto debitamente registrato, a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.

#### 14.5 Zone E agricole

Il P.R.G. definisce agricole le porzioni extraurbane del territorio comunale che compongono la struttura del paesaggio agrario.

Il P.R.G. promuove la conservazione, la tutela e la valorizzazione, anche a fini di riequilibrio ecologico, delle attività agro - silvo - colturali.

##### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività primaria: in queste zone, ai sensi della Legge Regionale 7 giugno 1980, n° 93 sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e a servizio delle aziende agricole quali residenza dell'imprenditore agricolo debitamente iscritto all'albo di cui alla Legge Regionale 13 aprile 1974, n° 18 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle strutture e infrastrutture produttive comprese quelle destinate alla commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate.

##### *Destinazioni d'uso compatibili e accessorie non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;

industria estrattiva;

attività manifatturiere;

produzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua;

commercio di autoveicoli; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; commercio di parti e accessori di autoveicoli; commercio manutenzione e riparazione di motocicli (compresi accessori e pezzi di ricambio); intermediari del commercio; commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, centri commerciali; riparazione di beni di consumo personali e per la casa;

industria alberghiera;

trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle agenzie di viaggio e degli operatori turistici, attività delle altre agenzie di trasporto; poste e telecomunicazioni;

attività direzionale.

#### **Zone E1 Agricole a trasformazione condizionata**

Comprende aree destinate ad accogliere le attività produttive tese all'utilizzazione del suolo con fini propriamente agricoli.

##### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti. Gli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia sono emessi esclusivamente a favore dei soggetti di cui all'art. 3 lettere a), b) e c) della Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93, subordinatamente alla presentazione di atto debitamente registrato di istituzione di vincolo di "non edificazione" sulle aree computate ai fini della verifica dell'edificabilità e di atto debitamente registrato di impegno a mantenere la destinazione del costruito al servizio dell'attività agricola. I requisiti soggettivi non sono richiesti per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti, nei modi e nei termini disciplinati dall'art. 4 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n. 1.

Residenza

Ief 0,02 mq/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata

0,01 mq/mq sugli altri terreni

0,0033 mq/mq con un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a pascolo o a prato-pascolo permanente

Attrezzature e infrastrutture produttive

Rcf 10% dell'intera superficie aziendale

Serre

Rcf 40% dell'intera superficie aziendale

Non concorrono alla determinazione della S.c. le coperture stagionali destinate a proteggere le colture agricole purché siano realizzate con materiale facilmente amovibile senza zoccolatura in muratura, e purché il periodo di utilizzazione non sia superiore a 180 giorni continuativi all'anno.

#### *Prescrizioni particolari*

Le aree contrassegnate con apposito simbolo grafico nell'allegato "azzonamento" ricomprese nell'ambito di previsione di formazione del Parco Locale d'Interesse Sovracomunale del Rio Vallone e corrispondenti alle attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta qualità e specializzazione (asparagi), costituiscono ambiti in cui il PRG promuove la conservazione del suolo agricolo produttivo, escludendone la compromissione, favorendo la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative delle aziende operanti.

### **Zone E2 Agricole di conservazione attiva**

Comprende aree di particolare valore ambientale.

Tale ambito è finalizzato al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e sociali propri del territorio agricolo; il P.R.G. ne persegue la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche del sistema degli spazi aperti. A tal fine promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa.

#### *Prescrizioni particolari*

In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tali zone tipologiche, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori previsti dall'art. 2 della Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93, non sono ammesse nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 34 delle presenti N.T.A., da attuarsi nei modi e nei termini di cui alla Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93 e di cui alla Legge Regionale 15 gennaio 2001 n. 1.

### **14.6 Zona F Attrezzature e impianti di interesse generale**

Il P.R.G. definisce come zone tipologiche F le aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e comprensoriale o consortile.

### **Zone F1 Servizi e infrastrutture di interesse comunale**

Comprende le aree di proprietà comunale, di enti pubblici o a gestione privata con asservimento all'uso pubblico.

Il P.R.G. individua con apposita simbologia la specifica destinazione di tali aree:

Ai	Attrezzature per l'istruzione inferiore dell'obbligo
As	Attrezzature sociali, culturali, assistenziali, sanitarie
PGS	Parco, gioco e sport
P.Pu.	Parcheggio pubblico

#### *Destinazioni d'uso ammesse*

Sono ammesse esclusivamente le opere di urbanizzazione di cui all'art. 11.2 delle presenti N.T.A. ad esclusione delle attrezzature religiose.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua:

per gli interventi di iniziativa pubblica, attraverso interventi edilizi diretti

Ief	1 mq/mq
Rcf	50%
Rpf	30%
Hmax	12 m

per gli interventi di iniziativa privata di nuova edificazione, attraverso P.P.

Iet	1 mq/mq
Rct	50%
Rpt	30%
Hmax	12 m

per gli interventi di iniziativa privata inerenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della S.l.p. e della S.n.r., alterazione delle caratteristiche architettoniche, attraverso interventi edilizi diretti.

*Prescrizioni particolari*

Su tali aree grava il vincolo di uso pubblico e concorrono alla definizione degli standard di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51. A tal fine la convenzione di attuazione dei P.P., riguardanti l'attuazione degli interventi di iniziativa privata, deve prevedere la costituzione di servitù di uso pubblico.

**Zone F2 Attrezzature di interesse comunale per servizi religiosi**

In tali aree sono compresi gli immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, quelle destinate ad attività di formazione religiosa e, per l'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative di ristoro, che non abbiano fine di lucro.

*Destinazioni d'uso ammesse*

Nei limiti di cui alla Legge Regionale 9 maggio 1992 n. 20, sono ammesse tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 11.2 delle presenti N.T.A. .

*Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua tramite interventi edilizi diretti.

Ief	1 mq/mq
Rcf	60%
Rpf	30%
Hmax	12 m

*Prescrizioni particolari*

Tali aree concorrono alla definizione degli standard di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51 e sono riservate agli interventi promossi da parte degli Enti istituzionalmente competenti in materia di culto delle confessioni religiose i cui rapporti con lo Stato siano disciplinati ai sensi dell'art. 8 della Costituzione.

### **Zone F3 Servizi e infrastrutture private di interesse comunale**

Comprende aree di proprietà privata di interesse pubblico.

#### *Destinazioni d'uso ammesse*

Sono ammesse esclusivamente le opere di urbanizzazione di cui all'art. 11.2 delle presenti N.T.A. limitatamente ad attrezzature per il parco, gioco e sport.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.R.G.*

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione nonché la nuova edificazione dei lotti ineditati.

In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Ief 0,216 mq/mq  
Rcf 50%  
Rpf 30%  
Hmax 14 m

In caso di edificazione di lotti liberi aventi superficie superiore a mq 2.000 ed in caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici di pertinenza maggiori di mq 2.000, il P.R.G. si attua attraverso P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,216 mq/mq  
Rct 50%  
Rpt 30%  
Hmax 14 m

Lo standard minimo è fissato in mq 100 ogni mq 100 di S.l.p. .

#### *Prescrizioni particolari*

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di demolizione e successiva ricostruzione, è subordinata alla stipula di apposita convenzione d'uso, trascritta a cura e a spese dell'interessato, che definisca i tempi e le modalità di utilizzo pubblico delle attrezzature previste.

## TITOLO VI - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

### *Art.15 Disposizioni di coordinamento per la costituzione del Parco del Rio Vallone*

Nelle more della costituzione del Parco del Rio Vallone, per gli immobili ricompresi nel perimetro identificato nell'elaborato di PRG n° 10, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che non comportino incremento della S.l.p. e della s.n.r. e modifiche delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari.

### *Art.16 Direttiva concernente i criteri ed indirizzi di generale tutela ambientale*

Le norme di cui al presente articolo forniscono criteri generali di guida alla progettazione con specifiche finalità di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente. Alla disciplina del presente articolo sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi sull'intero territorio comunale. Per motivate esigenze di ordine tecnologico e nei limiti posti dalla normativa vigente in materia, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle fissate purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo.

#### **16.1 Disciplina degli scarichi civili e industriali**

Per quanto non specificato nel presente articolo valgono le disposizioni generali di cui al Decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni, alla Legge Regionale 27 maggio 1985 n. 62 e successive modificazioni e integrazioni.

Nei programmi degli interventi delle opere pubbliche comunali deve essere prevista la realizzazione di reti separate per la raccolta di acque bianche e nere.

Tutti gli scarichi ad eccezione delle acque di raccolta meteorica per le quali l'A.C. può, per motivate ragioni derivanti da necessità di rimpinguimento delle falde idriche, disporre il recapito sul suolo previa eventuale separazione delle acque di prima pioggia e trattamento delle stesse nei casi previsti dalla normativa vigente, devono essere convogliati nelle condotte fognarie comunali. L'Allacciamento a detta rete è subordinato all'ottenimento dell'apposita autorizzazione emessa dal competente ufficio comunale.

#### **16.2 Messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati**

Al fine di garantire la protezione dell'ambiente e la tutela della salute, le aree qualificate quali siti inquinati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997 e successive modificazioni e integrazioni, sono assoggettate alle procedure e agli interventi per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale prescritti dal Decreto Ministeriale 25 ottobre 1999 n. 471.

#### **16.3 Isole ecologiche**

In tutti i piani attuativi devono essere previsti idonei spazi aperti da destinare a isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, aventi le caratteristiche prescritte dall'apposito piano comunale e ubicate ad adeguata distanza dagli edifici aventi locali a destinazione residenziale o in cui sia prevista permanenza di persone.

#### **16.4 Spazi per raccolta differenziata dei rifiuti familiari**

In caso di interventi di nuova costruzione aventi S.l.p. superiore di mq 500 o di ristrutturazione interessanti edifici aventi più di quattro unità immobiliari, deve essere riservato un idoneo spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti avente le caratteristiche prescritte dall'apposito regolamento comunale e dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

### **16.5 Manutenzione dei filari alberati e dei boschetti**

L'Amministrazione Comunale al fine della conservazione e del miglioramento delle caratteristiche strutturali del patrimonio boschivo, può imporre ai proprietari delle aree interessate, la realizzazione delle seguenti operazioni di manutenzione: ripulitura di rimboschimenti, diradamenti, tagli per interventi fito-sanitari, rinfoltimenti, conversione cedui in alto fusto, posa in opera di materiali antincendio.

### **16.6 Percorsi agricoli**

All'interno delle aree agricole agricole sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine culturale. E' altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

### **16.7 Piantumazioni dei parcheggi esterni**

Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi privati scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di un esemplare ogni quattro o frazione di quattro posti auto. Dovrà essere posta particolare cura nella scelta delle essenze arboree che dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare le auto e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia.

### **16.8 Schermi di insonorizzazione**

Le attività produttive poste nelle vicinanze degli insediamenti residenziali non devono provocare disturbo e molestie e devono adottare gli accorgimenti tecnici nel pieno rispetto del D.P.C.M. 1 marzo 1991.

In tutte le zone industriali l'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di schermi fonoassorbenti per la limitazione delle emissioni di rumori molesti e la diffusione di polvere e aerosol.

L'Amministrazione Comunale può altresì prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi con sistemazioni temporanee o permanenti per le aree oggetto di canteri edili.

In caso di realizzazione di strutture con caratteristiche fonoassorbenti, dovrà in ogni caso essere preferito l'impiego di essenze vegetali.

### **16.9 compatibilità degli insediamenti produttivi**

Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività caratterizzate in senso produttivo, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi.

In particolare, ferme restando le disposizioni di legge vigenti in materia e le prescrizioni e certificazioni in ordine al procedimento di Nulla-osta all'esercizio dell'attività, l'insediamento di nuove attività produttive in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto, è subordinato a positivo riscontro della verifica di compatibilità compiuta dalla competente ASL in ordine ai seguenti requisiti:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possono coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni e radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalle leggi vigenti in materia;
- emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia;
- produzione di rifiuti solidi tossici e nocivi in quantità non superiori ai limiti previsti dalle leggi vigenti in materia;
- assenza di emissione in atmosfera delle sostanze classificate di classe 1 di cui alla tabella A1 allegata al DM 12 luglio 1990 n.51 e successive modificazioni e integrazioni;
- consumo di materiali e di energia compatibile con la capacità delle infrastrutture presenti

## ***Art. 17 Tutela dei beni culturali***

Gli edifici, i parchi, i giardini, le opere ed i manufatti che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale sono considerati beni culturali e sono tutelati secondo quanto disposto dal titolo I del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

L'emissione dei titoli autorizzativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia inerenti i beni culturali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, della approvazione del progetto da parte della competente soprintendenza, nei modi e nei termini di cui al titolo I del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

### ***Art. 18 Tutela dei beni paesaggistici e ambientali***

Le aree considerate beni ambientali sono tutelate secondo quanto disposto dal titolo II del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi delle aree sottoposte a tale tutela sono subordinati al preventivo ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.

### ***Art. 19 Vincoli, limitazioni d'uso e destinazioni d'uso di ordine geologico, idrogeologico e naturalistico***

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G.

#### **19.1 Fasce di salvaguardia idraulica e paesaggistico ambientale**

##### **19.1.1 Principali corsi d'acqua naturali drenanti il ripiano di Mezzago (Rio Vallone, Rio del Comune, Rio Pissanegra)**

Per le aree individuate nell'elaborato di P.R.G. n° 25 e nella Tavola n° 6 della relazione geologico-ambientale, poste a cavallo degli alvei ordinari (colore azzurro nelle tavole citate), sostanzialmente coincidenti con il fondo delle "valli a cassetta" che ospitano l'alveo attivo, sono vietati:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo, sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10 m. dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- interventi che comportino una riduzione apprezzabile della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.

Sono per contro consentiti:

- i cambi colturali;
- il transito e la sosta di mezzi motorizzati se necessari per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità o, infine, per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi e in genere di protezione civile;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi alla presenza di impianti autorizzati di trattamento di materiale di cava, da ubicare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- gli interventi di sistemazione idraulica, quali argini, difese o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione delle aree.

##### **19.1.2 Fasce adiacenti ai principali corsi d'acqua naturali drenanti il ripiano di Mezzago (Rio Vallone, Rio del Comune, Rio Pissanegra)**

Le aree individuate nell'elaborato di P.R.G. n° 25 e nella Tavola n° 6 della relazione geologico-ambientale, poste sui due lati delle precedenti aree, a partire cioè dalle due linee rosse tratteggiate nelle tavole), aventi ciascuna una profondità minima di 10 m. (lato campagna) saranno preferibilmente destinate a rimboschimento.

In dette aree, vista la loro preta funzione ambientale e, in alcuni casi, di salvaguardia da fenomeni erosivi di sponda o di potenziali inondazioni da parte dell'adiacente o sottostante corso d'acqua, è vietato l'uso a scopo edificatorio.

Sono invece possibili:

- il transito e la sosta di mezzi motorizzati se necessari per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità (ivi comprese quelle localizzate nelle aree di cui al precedente punto) o, infine, per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi e in genere di protezione civile;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, opere e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, modeste piste di esbosco e di servizio forestale di larghezza non superiore a 3.5 m, motivate dalla necessità di migliorare la gestione, la fruizione e la tutela delle aree e dei futuri beni forestali, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere);
- la realizzazione di interventi di riforestazione, di piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione di dette opere;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definiti ammissibili dal piano regolatore generale;
- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza d'interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

## **19.2 Aree appartenenti al ripiano di Mezzago con limitazioni di ordine idraulico**

### **19.2.1 Aree "A" e "B" (individuati nell'elaborato di P.R.G. n° 25 e nelle Tavole n° 2 e 6 della relazione geologico-ambientale)**

Dette aree presentano notevole rilevanza ai fini del drenaggio delle acque superficiali che interessano la zona situata subito a monte del capoluogo. Il loro utilizzo ai fini edificativi e/o urbanistici deve essere subordinato alla messa a punto di un ben preciso progetto di regimazione delle acque superficiali, tendente a indirizzarle sui lati ovest ed est dell'abitato (area A verso il Rio Cava; area B verso il Rio Vallone).

In ogni caso sarà indispensabile una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali e artificiali in corrispondenza degli attraversamenti del centro abitato. L'Amministrazione Comunale, in relazione alla verifica menzionata, individua e progetta gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino delle sezioni di deflusso a cielo libero (cfr. "Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Po).

## **Art. 20 Fattibilità geotecnica**

Per le costruzioni previste all'interno del "Ripiano di Mezzago" di cui alle tavole allegate alla relazione geologico-ambientale, è necessaria la preliminare redazione di una perizia geognostica e geotecnica, nei casi in cui è previsto che le fondazioni:

- interessino la coltre limosa ricoprente il sottostante substrato ghiaioso, a diverso grado di alterazione;
- gravino su detta coltre con pesi superiori a 0.5 Kg/cm<sup>2</sup>.

Nel caso dell'intercettazione del substrato ghiaioso del "Ripiano di Mezzago", i progetti di opere, manufatti e edifici in genere dovranno essere corredati da perizia geologica, idrogeologica e geotecnica nei casi in cui:

- la loro realizzazione comporti preliminari massicci sbancamenti;
- le loro fondazioni gravino su terreni d'imposta con pesi superiori a 2 Kg/cm<sup>2</sup>.



### ***Art. 21 Aree di salvaguardia delle captazioni idriche destinate al consumo umano***

Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano sono istituite zone di rispetto e di protezione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 e dell'art. 21 del Decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

In tali zone sono vietate le attività o destinazioni disciplinate dall'art. 6 e dall'art. 7 del suddetto Decreto del Presidente della Repubblica e dall'art. 21 del richiamato decreto legislativo.

Valgono per esse, anche in ottemperanza alle norme sopra richiamate, le prescrizioni seguenti.

Zona di rispetto: sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianto di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo del bestiame.

E' altresì vietato l'insediamento di fognature e di pozzi perdenti; per le prime dovranno essere adottate, nel limite del possibile, misure per il loro allontanamento; i secondi (pozzi perdenti) dovranno essere eliminati.

Zona di protezione: in tali zone dovranno essere adottate tutte le precauzioni possibili per limitare al massimo il rilascio di inquinanti derivanti da presenti e futuri insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici, escludendo comunque la possibilità di nuovi insediamenti ad elevato grado di inquinamento, sia pure potenziale.

Per gli insediamenti esistenti, si dovranno adottare tutte le misure necessarie per evitare le infiltrazioni sotterranee di sostanze non desiderate.

### ***Art. 22 Salvaguardia della falda***

La copertura limosa presente sul "Ripiano di Mezzago" (vedi Tavola. 1 allegata alla relazione geologico-ambientale), costituisce, data la sua ridotta permeabilità, una buona naturale protezione della falda. E' pertanto indispensabile la sua conservazione.

Conseguentemente, ogni intervento che implichi la sua rimozione fino a raggiungere il substrato ghiaioso, dovrà essere preventivamente autorizzato.

Qualora ciò risultasse indispensabile, soprattutto per la posa di condotte di liquidi inquinanti (condotte fognarie ecc.), sarà necessario ricoprire l'affioramento ghiaioso con almeno 0,5 m. di limi adeguatamente compattati e ricoprire completamente le condotte stesse in questo tipo di materiale.

### ***Art. 23 Azioni di tutela e di potenziamento delle espressioni naturali della vegetazione e della fruizione del territorio***

#### **23.1 Sistema Rio del Vallone - Rio del Comune**

L'area individuata nell'elaborato di P.R.G. n° 25 (cfr. Tavole n° 3 e n° 6 della relazione geologico - ambientale allegata al presente P.R.G.) e denominata "Sistema Rio del Vallone – Rio del Comune" (subito a monte della confluenza tra i due rii) dovrà essere preferibilmente riservata al rimboschimento.

Le modalità di imboschimento e di rimboschimento, soprattutto nelle aree non destinate ad una finalità produttiva, seguiranno lo schema delle macchie seriali di vegetazione, ossia:

- rimboschimento di un'area impiantando nuclei di vegetazione organizzati in modo da presentare al centro le specie tipiche delle formazioni forestali più evolute;
- attorno a questo nucleo disposizione di altre specie, in fasce concentriche, individuate da stadi sempre meno evoluti;
- conferimento alla macchia di una forma più o meno ellittica con diametro maggiore di circa 60-80 metri;

- piantumazione delle essenze arboree in maniera sempre molto fitta (un'essenza per m<sup>2</sup>) nella parte centrale; un po' meno densamente verso la periferia;
- messa a dimora di specie arboree e arbustive (quanto possibile, le specie arboree del centro saranno di taglia maggiore di quelle della periferia);
- realizzazione dell'impianto su terreno non lavorato senza prevedere particolari cure di manutenzione.

### **23.2 Sistema delle aree agricole**

Il P.R.G. dovrà promuovere la valorizzazione del sistema delle aree agricole.

All'interno di tale sistema dovrà essere privilegiata quale zona agricola la parte nord del territorio comunale, con potenziamento degli elementi lineari arborei e arbustivi lungo strade e corsi d'acqua.

In tutte le zone agricole si devono predisporre elementi vegetazionali lineari lungo gli assi secondari di drenaggio superficiale (individuati nella tavola n° 6 della relazione geologico-ambientale allegata al presente P.R.G., con il colore rosso) con sviluppo di almeno un filare su ambo i lati, con interruzioni al fine di consentire la manutenzione e creazione di un solco asimmetrico; ciò per permettere il mantenimento della zonazione della vegetazione lungo l'acqua. Per gli assi idrografici di maggiore rilevanza e/o più profondi (cfr. tavola n° 2 della relazione geologico - ambientale), la ricostituzione della vegetazione boschiva deve essere prevista in una fascia di almeno 10 m. su ambo i lati a partire dal fondo dei corsi d'acqua (Rio Vallone, Rio del Comune e Rio Pissanegra).

Dal punto di vista degli interventi di rimboschimento, si prospetta la seguente soluzione:

- formazione di bosco a galleria a partire dal bordo dell'incisione per una profondità di almeno 5 metri;
- trattamento a ceduo dell'esistente con turni di almeno 18 anni lungo i versanti più profondi;
- formazione di fascia con arbusti produttivi di bacche e drupe verso la campagna.

## TITOLO VII - SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### *Art. 24 Classificazione delle strade*

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, di veicoli e degli animali.

A riguardo delle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali si classificano:

#### **A. Autostrada**

Strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia d'emergenza a destra, priva di intersezione a raso e di accessi privati riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore.

I calibri e le caratteristiche tecniche sono determinate dalla legislazione e dalla programmazione ai rispettivi livelli di competenza.

#### **B. Strada extraurbana principale**

Strada a carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva d'intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, riservata alla circolazione di taluni veicoli motori.

I calibri e le caratteristiche tecniche sono determinate dalla legislazione e dalla programmazione ai rispettivi livelli di competenza.

#### **C. Strada extraurbana secondaria**

Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Tale strada dovrà avere una carreggiata non inferiore a m 4 per senso di marcia e comunque non inferiore a m 7 per strade a doppio senso. L'eventuale corsia di sosta non dovrà essere inferiore a m 2.

#### **D. Strada urbana di scorrimento**

Strada a carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchine pavimentate e marciapiedi, con l'eventuale intersezione a raso semaforizzata.

Tale strada dovrà avere una carreggiata non inferiore a m 3,5 per senso di marcia. L'eventuale corsia di sosta non dovrà essere inferiore a m 2 ed il marciapiede a m 1,5.

#### **E. Strada urbana di quartiere**

Strada urbana di quartiere ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.

Tale strada dovrà avere una carreggiata non inferiore a m 3 per senso di marcia. L'eventuale corsia di sosta non dovrà essere inferiore a m 2 ed il marciapiede a m 1,5.

#### **F. Strada locale**

Strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata non facente parte dei tipi sopra descritti. Tale strada dovrà avere una carreggiata non inferiore a m 3 per senso di marcia. L'eventuale corsia di sosta non dovrà essere inferiore a m 2 ed il marciapiede a m 1,5.

#### **G. Percorsi ciclo - pedonali**

Parte longitudinale della strada opportunamente delimitata riservata alla circolazione dei velocipedi. La delimitazione di cui sopra dovrà essere preferenzialmente realizzata con l'utilizzo di idonee essenze vegetali. Al di fuori del perimetro

del centro edificato, in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere preferite soluzioni che non prevedano interferenza a raso con le strade destinate alla circolazione veicolare.

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio al nuovo codice della strada (Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni) e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione e successive modificazioni e integrazioni.

Le strade esistenti aventi calibro inferiore a quello prescritto dal presente articolo, sono interessate da interventi di adeguamento alle dimensioni minime prescritte in conformità e in accordo con il Programma delle Opere Pubbliche.

### ***Art. 25 Area e Fascia di rispetto stradale***

L'area stradale è la superficie destinata alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare.

La fascia di rispetto stradale è lo spazio destinato al potenziamento della mobilità mediante ampliamento delle carreggiate, formazione di corsie di arroccamento e di servizio, parcheggi pubblici, piazzole di sosta.

Nella fascia di rispetto è vietata qualsiasi edificazione con la sola eccezione delle opere di urbanizzazione e degli impianti di distribuzione di carburante agli autoveicoli, dei chioschi e delle edicole, così come disciplinato dall'art. 31 delle presenti norme.

Qualora la fascia di rispetto sia compresa nelle zone tipologiche di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A., mantiene la potenzialità edificatoria che può essere trasferita nell'area di pertinenza contermina, purché esterna alla fascia di rispetto stessa, e purché siano rispettati i parametri di edificabilità, le modalità di attuazione del P.R.G. e le eventuali prescrizioni particolari di ogni zona tipologica.

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio al Nuovo Codice della Strada (Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni) e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

## TITOLO VIII – NORME SPECIALI

### *Art. 26 Area e Fascia di rispetto cimiteriale*

L'area cimiteriale è la superficie destinata ai servizi cimiteriali quali camera mortuaria, obitorio, sala per autopsie, luogo di culto per le funzioni religiose, abitazioni del custode, forno per cremazione dei cadaveri, locali tecnologici, parcheggi, campi per inumazioni e loculi per tumulazioni.

La fascia di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico - sanitaria, di riservatezza e di rispetto del culto del luogo, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo.

All'interno delle fasce di rispetto è vietato realizzare nuovi edifici e qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento del terreno o che siano caratterizzate dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa e comunque incompatibili con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura, nonché ampliare quelli esistenti ancorché nel sottosuolo.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della S.l.p.

Possono essere realizzate opere e infrastrutture comunque legate a specifiche destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza dello stesso.

### *Art. 27 Parcheggi privati pertinenziali*

In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- Il volume di riferimento è quello virtuale di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A.;
- La superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli comprensiva dello spazio coperto di manovra in piano, con l'esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- Negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.

Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà, comunque, essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti purché gli stessi vengano localizzati nel sottosuolo od al piano terreno degli edifici, ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 19 novembre 1999, n. 22

Fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, le superfici da destinare a parcheggio di cui al comma precedente possono essere realizzate anche nel sottosuolo di aree destinate a standard o a sede stradale purché non ne limitino l'uso pubblico e previo convenzionamento dell'intervento.

### *Art. 28 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*

In tutte le zone tipologiche di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A. è consentito il recupero dei sottotetti ad uso abitativo secondo le disposizioni della Legge Regionale 15 luglio 1996 n. 15 così come modificata dalla Legge Regionale 19 novembre 1999 n. 22 e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento di recupero non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio;
- il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti;
- al solo fine di assicurare i parametri di cui all'art. 1 comma 6 della legge regionale 15 luglio 1996 n. 15, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel

- rispetto dei limiti di altezza massima fissati dal presente P.R.G. e senza alterazioni della configurazione geometrica principale preesistente;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura;
  - sia nel caso di abbaino con colmo ortogonale alle falde principali, sia nel caso di abbaino con falda parallela alle falde principali stesse, tutte le finestrate in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano dovranno essere arretrate di m 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento il manto di copertura dovrà essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura;
  - le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via;
  - ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante.
  - per i manufatti edilizi ricompresi in zona tipologica A, devono essere rispettate, in ogni caso, le disposizioni espresse nell'allegato di P.R.G. "Documento Direttore per il centro storico" e precisamente negli elaborati di PRG n° 23a, 23b, 24a e 24b.

### ***Art. 29 Adeguamento qualitativo tipologico***

In ottemperanza all'indirizzo generale di rivitalizzazione architettonica ed economica del tessuto urbano ed al fine di promuovere la riqualificazione morfologica, tipologica e ambientale dei rustici di origine agricola, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tesi al recupero e alla trasformazione funzionale degli stessi, anche in deroga ai parametri di edificabilità limitatamente alle zone B1, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento di recupero riguardi i manufatti costruiti a servizio dell'agricoltura, aventi strutture verticali e pareti in muratura, quali stalle, fienili, ricoveri agricoli, che hanno mantenuto la destinazione d'uso originaria o che risultano dismessi; non sono considerati rustici agricoli ai sensi delle disposizioni del presente articolo, i manufatti di recente costruzione, realizzati con struttura portante in ferro, in conglomerato cementizio armato o con strutture prefabbricate;
- il manufatto edilizio sia ricompreso nelle zone omogenee A, B e, con l'osservanza delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93, nelle zone E;
- siano rispettate le destinazioni d'uso ammesse dalle singole zone tipologiche;
- deve essere mantenuta la struttura portante dei corpi di fabbrica; eventuali elementi strutturali degradati, potranno essere oggetto di interventi di ricostruzione con materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri originari, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari, ecc...
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio può essere realizzato tramite la chiusura dello spazio del fienile -con l'esclusione dell'eventuale spazio aperto della tettoie sostenute da un ordine di pilastri e che costituiscono avancorpo del fienile-; la muratura perimetrale di detta chiusura deve essere arretrata di almeno 15 centimetri rispetto all'allineamento dettato dal profilo esterno dell'ordine dei pilastri;
- è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti all'interno del fienile esistente al solo fine di realizzare piani sottotetto da destinare a usi abitativi; in tali casi, ed unicamente al fine di garantire i requisiti di altezza minima dei locali di abitazione, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda della copertura -purché contenute entro la misura massima di un metro e purché estese unitariamente all'intero corpo di fabbrica- senza alterazioni della configurazione geometrica principale preesistente e delle linee di pendenza delle falde; l'eventuale innalzamento deve essere realizzato con materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri originari;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne;
- non è ammessa la realizzazioni di sporti aggettanti aperti; è ammessa unicamente la realizzazione di terrazzi, balconi e ballatoi, contenuti entro la proiezione delle eventuali tettoie esistenti che costituiscono avancorpo del fienile;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda e terrazzi da ricavarsi all'interno della falda di copertura;

- per i manufatti edilizi ricompresi in zona tipologica A, devono essere rispettate, in ogni caso, le disposizioni espresse nell'allegato di P.R.G. "Documento Direttore per il centro storico" e precisamente negli elaborati di PRG n° 23a, 23b, 24a e 24b.

### ***Art. 30 Interventi di ricostruzione edilizia***

In caso di demolizione di un edificio per documentate ragioni statiche determinanti pericolo per la sicurezza pubblica, è ammessa la successiva ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di edilizia e di igiene e a condizione che:

- l'intervento di ricostruzione non riguardi edifici ricadenti in aree e fasce di rispetto stradali, in area e fascia di rispetto cimiteriale e in aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- sia presentata, a cura e spese del concessionario, perizia statica a firma di un tecnico abilitato comprovante la necessità della demolizione;
- sia presentato a cura e spese del concessionario rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto abilitativo originario ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo;
- l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di S.l.p., superficie coperta, altezza, e tipologia edilizia;
- l'istanza tesa all'ottenimento dell'atto abilitativo preventivo per la ricostruzione edilizia ovvero la richiesta tesa all'approvazione del Piano Attuativo laddove prescritto nelle singole zone tipologiche, sia presentata entro un anno dalla data di avvenuta demolizione;
- per i manufatti edilizi ricompresi in zona tipologica A, devono essere rispettate, in ogni caso, le disposizioni espresse nell'allegato di P.R.G. "Documento Direttore per il centro storico" e precisamente negli elaborati di PRG n° 23a, 23b, 24a e 24b.

### ***Art. 31 Attrezzature speciali***

#### **31.1 chioschi**

All'interno delle fasce di rispetto stradali e, previa apposita deliberazione dell'organo comunale competente, nelle aree pubbliche e/o assoggettate all'uso pubblico è ammessa la posa di chioschi adibiti ad edicole e rivendita giornali, vendita fiori e piante, bar nel rispetto delle seguenti modalità:

- siano realizzati con strutture facilmente rimovibili;
- non comportino pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale (nel caso di posa in prossimità di marciapiedi dev'essere comunque garantita una larghezza per la circolazione dei pedoni maggiori di m 1,5);
- il chiosco deve avere dimensione massima pari a mq 20 di S.l.p..

Per l'insediamento di tali attrezzature dovrà essere rilasciata concessione edilizia temporanea per un periodo non superiore di anni 10 e con l'obbligo per il concessionario della rimessa in pristino stato alla scadenza della concessione, salvo rinnovo della stessa.

#### **31.2 impianti di distribuzione del carburante**

In tutte le zone tipologiche, comprese le fasce di rispetto stradali, con esclusione delle zone A, delle zone E, delle zone F e delle aree assoggettate a tutela paesaggistica, è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzioni del carburante per autoveicoli.

Negli impianti di distribuzione si intendono ricomprese anche officine di riparazione di autoveicoli, attrezzature per autolavaggio, commercio di accessori di autoveicoli, bar con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art 4 del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni e integrazioni, tali manufatti possono avere S.l.p. massima di mq 20 con una superficie di pertinenza di almeno mq 100;
- fuori dal perimetro dei centri abitati di cui all'art 4 del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni e integrazioni, tali manufatti possono avere una S.l.p. massima di mq 40 con una superficie fondiaria di pertinenza di almeno mq 200.

## **TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### ***Art. 32 Piani esecutivi vigenti***

Sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente P.R.G., dei piani attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente P.R.G.

### ***Art.33 Atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di efficacia***

Sono fatti salvi gli interventi assentiti con atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia emessi prima dell'adozione del presente P.R.G., fino alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo.

Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali -così come definite dal combinato disposto della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e Legge Regionale 9 maggio 1992, n. 19- ai progetti assentiti con atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia emessi precedentemente all'adozione del presente P.R.G., devono conformarsi alle presenti N.T.A.

### ***Art. 34 Edifici in contrasto con le norme di P.R.G.***

Le costruzioni esistenti in contrasto con il P.R.G. possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della S.l.p. e della S.n.r. e che non comportino modifiche della sagoma dell'edificio.

### ***Art. 35 Accertamento delle superfici***

Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilevamento topografico strumentale da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da tecnico abilitato iscritto all'ordine professionale.

L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni piano attuativo.

### ***Art. 36 Abrogazione di norme***

Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 32 e 33, con l'approvazione del presente P.R.G. si intendono abrogate le disposizioni contenute nel P.R.G. precedentemente vigente.