



COMUNE DI ROVATO
PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTEGRATE CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE CON DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE N° 42 DEL 28/10/00 E CON LE MODIFICHE
APPORTATE D'UFFICIO CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE

N° VII/8245 DEL 01/03/2002

INDICE

INDICE	2
PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	4
TITOLO I - NORME PRELIMINARI.....	4
ART. 1 - FINALITÀ DELLE NORME.....	4
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.....	4
DEROGHE.....	4
ART. 3 - DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE.....	4
ART. 4 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI.....	5
ART. 5 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI.....	6
TITOLO II - DISPOSIZIONI PROCEDURALI.....	7
ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	7
ART. 7 - PIANI ESECUTIVI - P.E.....	7
ART. 8 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI VIABILISTICHE.....	8
TITOLO III - INDICI EDILIZI.....	9
ART. 9 - INDICI E PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE.....	9
ART. 10 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI.....	9
ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI.....	12
ART. 12 - LOTTI COMPRESI IN ZONE DI DIVERSO INDICE ED OMOGENEE.....	12
PARTE SECONDA - LE ZONE ED I TIPI EDILIZI	14
TITOLO I - SUDDIVISIONE IN ZONE.....	14
ART. 13 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.....	14
ART. 14 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.....	14
TITOLO II - PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.....	15
ART. 15 - ZONE "A" - CENTRI STORICI.....	15
ART. 16 - CATEGORIE TIPOLOGICHE E MODALITÀ DI INTERVENTO - ZONA "A".....	15
ART. 17 - EDIFICI ED AREE DI PERTINENZA DI PARTICOLARE PREGIO ESTERNI ALLA ZONA "A".....	21
ART. 18 - INTERVENTO DIRETTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	21
ART. 19 - ATTIVITÀ EDILIZIA NEL CENTRO STORICO - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	22
ART. 20 - ZONA "B1" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	22
ART. 21 - ZONA "B2" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	23
ART. 22 - ZONA "B3" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	24
ART. 23 - ZONA "B4" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	25
ART. 24 - ZONA "B5" - VILLE CON PARCO.....	26
ART. 25 - ZONA "C1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.....	26
ART. 26 - ZONA "C2" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.....	27
ART. 27 - ZONA "C3" - EDILIZIA ALBERGHIERA DI ESPANSIONE.....	28
ART. 28 - ZONA "D1" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	29
ART. 29 - ZONA "D2" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI ESPANSIONE.....	29
ART. 30 - ZONA "D3" - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	30
ART. 31 - ZONA "D4" - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE.....	31
ART. 32 - ZONA "E1" - AGRICOLA.....	32
ART. 33 - ZONA "E2" - BOSCHIVA.....	33
ART. 34 - ZONA "E3" - VIGNETO ED ULIVETO.....	34
ART. 35 - ZONA "E4" - ULIVETO.....	35
ART. 36 - NORMATIVA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO, CONSERVAZIONE E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE ZONE AGRICOLE (ART. 1 LEGGE REGIONALE N. 93 DEL 7 GIUGNO 1980).....	36

<i>ART. 37 - ZONA "F1" - PRIVATA PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO</i>	<i>37</i>
<i>ART. 38 - ZONA "F2" - PRIVATA PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO DI NUOVO IMPIANTO.....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 39 – ZONA “F3” – IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE</i>	<i>38</i>
<i>ART. 40 - ZONA "S.P." - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 41 - ZONA "S.F." - SPAZI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E PRODUTTIVI.....</i>	<i>40</i>
<i>ART. 42 - ZONA "S.T." - SERVIZI TECNOLOGICI.....</i>	<i>40</i>
<i>ART. 43 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 44 - AREE DI RISPETTO IDRAULICO</i>	<i>42</i>
<i>ART. 45 - FASCE DI RISPETTO STRADALE.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 46 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO</i>	<i>43</i>
<i>ART. 47 - PERCORSI CICLOPEDONALI</i>	<i>43</i>
PARTE TERZA - DISPOSIZIONI SPECIALI.....	44
<i>ART. 48 – PIANI ESECUTIVI CON VINCOLI SPECIFICI (P.S.)</i>	<i>44</i>
<i>ART. 49 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE</i>	<i>47</i>
<i>ART. 50 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI GRANDE DISTRIBUZIONE</i>	<i>48</i>
<i>ART. 51 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO</i>	<i>49</i>
<i>ART. 52 - NORME SPECIALI PER CINEMATOGRAFI - TEATRI</i>	<i>49</i>
<i>ART. 53 - CABINE ELETTRICHE.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 54 – INTERVENTI A PROTEZIONE E DIFESA.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 55 – RECINZIONI</i>	<i>49</i>
PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	50
<i>ART. 56 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ESECUTIVI APPROVATI.....</i>	<i>50</i>

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 - FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme d'attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del P.R.G., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 Novembre 1952 N° 1902 e successive modificazioni e della Legge Regionale 15 Aprile N° 51/1975.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

DEROGHE

Le norme del P.R.G. (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applicano a qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nelle Zone in cui è consentita l'attività edilizia ed urbanistica le prescrizioni inerenti alla Zona, interessata dal progetto d'intervento, debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di Esecuzione, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge Urbanistica, sia nella stesura dei Piani Esecutivi o di Lottizzazione convenzionata, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi.

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater della Legge 18/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 3 - DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

3.1 - PER NUOVA COSTRUZIONE

S'intende una costruzione interamente nuova anche se sorge su un'area risultante dalla demolizione di una costruzione preesistente.

3.2 - PER RICOSTRUZIONE

S'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, il tutto oggetto della medesima ed unica Concessione Edilizia.

3.3 - PER AMPLIAMENTO

S'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume o maggiore superficie della costruzione esistente.

3.4 - PER SOPRAELEVAZIONE

S'intende un ampliamento della costruzione esistente in senso verticale.

3.5 - PER MANUTENZIONE ORDINARIA

S'intendono quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3.6 - PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA

S'intendono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

3.7 - PER RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori, gli impianti richiesti delle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.8 - PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

S'intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

3.9 - PER RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

S'intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.10 - RICHIAMO ALLA LEGGE 5/8/1978 N. 457

Restano salve le definizioni degli interventi precisate dall'art. 31 della Legge 5/8/1978 N. 457, che prevalgono su quelle sopra elencate a titolo esemplificativo.

3.11 - PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

S'intendono quegli interventi che, accompagnati o meno da opere edili, modificano la destinazione d'uso esistente. La quantità degli standard urbanistici o degli oneri di urbanizzazione competenti alla nuova destinazione d'uso qualora di maggiore entità rispetto all'esistente dovranno essere ceduti o i relativi importi dovranno essere versati al Comune.

ART. 4 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

In tutte le Zone destinate all'edificazione, eccettuate le Zone "A", per le quali valgono le norme particolari previste negli appositi articoli, e con l'esclusione altresì delle Zone per le quali siano previsti o richiesti lo studio e la predisposizione di un piano urbanistico esecutivo è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come

definita dal precedente paragrafo 3.8, nell'osservanza delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di Zona del P.R.G.;
- b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente se non nel limite dell'indice di densità prescritto per la Zona relativa.

La trasformazione o la riconversione ad una diversa destinazione d'uso di edifici aventi carattere industriale, artigianale, agricolo (stalle, capannoni produttivi, fienili, ecc.), ove sia ammissibile in base alle norme di Zona del P.R.G., dovrà avvenire attraverso Piani Urbanistici Esecutivi (Piano di Recupero (P.R.) o Piano di Lottizzazione (P.L.)) quando l'intervento rientra in una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree edificate superiori a 4000 mq;
- edifici con superficie coperta superiore a 800 mq;
- edifici con volumetria superiore a 5000 mc.

ART. 5 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Nelle Zone "B" e "C" nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde filtrante una superficie rispettivamente non inferiore al 25% del lotto per le Zone "B" e del 35% dei singoli lotti edificabili per le Zone "C". La percentuale del lotto destinata a verde filtrante s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e a parcheggi, se impermeabili, interni al lotto medesimo.

Le alberature ad alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 30 misurato ad un metro da terra) dovranno essere conservate e tutelate: il loro abbattimento sarà consentito, su autorizzazione delle autorità competenti, dopo che questi ne avrà riscontrata la necessità o l'opportunità.

Si considerano alberi ad alto fusto, agli effetti della presente norma, quelli il cui fusto, oltre i tre metri di altezza, si diffonde in rami come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili."

TITOLO II - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, il P.R.G. è attuato nel rispetto delle prescrizioni di Zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o nelle presenti Norme.

Modalità:

- a) in tutte le aree indicate nelle tavole della zonizzazione (scala 1:5000 o 1:2000 o 1:1000 ecc.) del P.R.G. con contorno continuo in grassetto come Zone di piani particolareggiati o di piani esecutivi obbligatori, il P.R.G. si attua esclusivamente per mezzo di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata o di Piano di Zona (P.Z.). In mancanza di detti strumenti, per i fabbricati esistenti, sono consentite opere di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo previo conseguimento dell'autorizzazione o della concessione edilizia, ai sensi di legge.
- b) per tutte le residue Zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singole concessioni nel rispetto delle particolari prescrizioni di Zona.

ART. 7 - PIANI ESECUTIVI - P.E.

I Piani Esecutivi devono essere estesi a tutta l'area del comparto e consistono in elaborati tecnici atti ad illustrare ed a determinare dettagliatamente il modo con il quale s'intende realizzare la previsione di P.R.G. in una determinata area. L'approvazione di tali Piani, in base alle vigenti Leggi urbanistiche, regionali e nazionali è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione trascritta con atto notarile riguardante i modi ed i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

I Piani Esecutivi dovranno essere redatti da tecnici abilitati e gli elaborati da allegare alla richiesta dovranno essere conformi alla specifica normativa vigente. In sede di Piano Esecutivo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di meglio precisare o modificare l'ubicazione e la conformazione di aree per standard nel rispetto della quantità prevista dalle tavole di Azzonamento e dalla relazione del P.R.G. procedendo alla monetizzazione delle eventuali differenze.

All'interno dei comparti residenziali di espansione soggetti a lottizzazione dovrà comunque essere reperita una quota di aree a standard non inferiore a 15 mq./ab.

I Piani Attuativi sono approvati dall'Amministrazione nei modi e nelle forme di legge.

Le convenzioni che accompagnano i Piani Attuativi in particolare dovranno prevedere le modalità ed i tempi per:

- 1) l'esecuzione, a cura e spese della proprietà, delle opere d'urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) le modalità ed i tempi per la corresponsione degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o per allacciare la Zona ai pubblici servizi ovvero per la loro esecuzione a cura e spese della proprietà;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria saranno determinati dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni d'infrastrutturazione della Zona interessata, alle previsioni di P.R.G. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della proprietà sarà

commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici o parti di edificio previsti dal Piano Esecutivo e non potrà essere inferiore al valore complessivo degli oneri risultante dall'applicazione dell'apposita delibera comunale di cui all'art. 5 della legge n. 10/1977.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e della rete del gas, il lottizzatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione che attesti l'avvenuto accordo:

- con gli enti (o società) erogatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di pertinenza ed alle eventuali cabine di trasformazione (per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Zona di Lottizzazione);
- con consorzi irrigui che abbiano titolo sull'area del comparto;
- con altri enti o società interessati.

ART. 8 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI VIABILISTICHE

Le caratteristiche e le dimensioni delle nuove strade previste nelle tavole di P.R.G. saranno esattamente definite in sede di progettazione esecutiva. Le nuove strade, da costruire a seguito di opere di urbanizzazione al servizio della viabilità locale, dovranno essere dotate di marciapiede non inferiore a mt. 1,50 netti ed avere una sede di carreggiata non inferiore a mt. 6,00.

TITOLO III - INDICI EDILIZI

ART. 9 - INDICI E PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle diverse Zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate per mezzo degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

ART. 10 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

10.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

È definita dalla distanza in verticale, misurata a partire dal punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche o dal suolo privato dopo la sua sistemazione, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 80 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40% e/o nel caso che il sottotetto possa essere reso abitabile, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

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

È ammesso il riporto di materiale, l'eliminazione di dossi ed avvallamenti onde livellare l'area sempre che ciò non comporti stravolgimento dei luoghi sotto il profilo urbanistico od ambientale.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superino i m. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza si misura al piano di imposta del binario di corsa della gru o del carro ponte, o all'intradosso delle strutture principali formanti le coperture.

I silos, le ciminiere, le canne di esalazione dei fumi e degli odori non sono soggetti al rispetto del limite dell'altezza massima prevista dalla normativa di Zona; così dicesi per i serbatoi e le torri piezometriche.

Non sono abitabili i locali che siano interrati per più di un metro a partire dal punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche o dal suolo privato dopo la sua sistemazione.

10.2 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile (Sup. Cop.) s'intende la superficie della proiezione sul piano orizzontale del

massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna inclusi i balconi chiusi su tre lati di profondità maggiore a mt. 1,50 e con esclusione:

- dei portici, aperti almeno su tre lati e privi di strutture verticali di sostegno oltre alla struttura portante sul lato dell'edificio, che non superino il 20% della superficie coperta;
- dei normali aggetti quali balconi, gronde, pensiline e portici, elementi decorativi che non superino i mt. 2,50 di sporgenza dal filo delle pareti d'ambito;
- delle costruzioni interrato esterne al perimetro del fabbricato fino ad un massimo del 15% della superficie coperta;
- delle pensiline nelle Zone "D1" e "D2" che non superino:
 1. il 10% della superficie coperta con un massimo di 100 mq.;
 2. i 5,00 (cinque) metri di sbalzo.

10.3 – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Per superficie lorda di pavimento (S.L.P.) s'intende la somma delle superfici dei pavimenti la cui destinazione d'uso comporta la presenza, anche temporanea, di persone. Tale superficie va computata comprendendo le murature perimetrali con esclusione dei locali totalmente interrati ed asserviti alle singole unità immobiliari, delle tettoie esterne all'edificio con sbalzo fino a metri 3, dei cavedi, dei volumi tecnici quali: scale al servizio di più di una unità abitativa, locali ascensori, centrali termiche, ecc., soppalchi di tipo aperto e non idonei ad ospitare persone fino ad un massimo del 20% della superficie di pavimento, garages e parcheggi coperti.

10.4 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE

Per Superficie Utile Abitabile (S.U.A.) s'intende la superficie utile di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte, finestre, eventuali scale interne al servizio di più di un'unità abitativa, logge e balconi chiusi su tre lati e con profondità inferiore a mt. 1,50.

10.5 - VOLUME

Il volume è determinato computando tutti i volumi fuori terra, moltiplicando la S.L.P. per l'Altezza Virtuale di Interpiano per ogni piano, nonché le parti di volume interrato eventualmente destinate o qualora saranno destinate, se funzionalmente autonome, a residenza, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali ed attività produttive e per le Zone "E" anche le parti di volumi interrati esterne al perimetro dell'edificio.

Sono inoltre computati nei volumi i sottotetti che abbiano, anche per un solo quarto della superficie del sottotetto, l'altezza media maggiore di metri 2,50 e/o qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 80 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, e/o qualora le falde del tetto abbiano pendenza superiore al 40%.

L'Altezza Virtuale di Interpiano, dall'intradosso della soletta fino all'intradosso della soletta superiore, è di mt. 3,00 fino ad un'altezza effettiva di mt. 3,60, la parte eccedente i mt. 3,60 è volume e come tale deve essere calcolato

Non sono conteggiati nel computo dei volumi:

- a) la parte di muratura eccedente cm. 30 di spessore (che comunque è conteggiato ai fini delle Distanze di Zona);
- b) nei fabbricati a destinazione residenziale i volumi derivanti dalle altezze dei locali comprese fra m. 2,70 e m.

3,20;

- c) quelli derivati dagli aggetti aperti quali: terrazze, balconi, gronde, pensiline, elementi decorativi fino alla sporgenza di mt. 2,50 dal filo delle pareti d'ambito, i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici bassi condominiali vincolati al giardino comune e degli edifici su "pilotis";
- d) quelli derivati dagli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura nei capannoni industriali ad un solo piano fuori terra;
- e) quelli derivati dai magazzini o depositi interrati in edifici, a sola destinazione commerciale purché privi di autonomia funzionale;
- f) quelli dei seminterrati fino ad un'altezza massima all'estradosso di metri 1,00 dal punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche o dal suolo privato dopo la sua sistemazione. Se tali seminterrati superano all'estradosso l'altezza di metri 1,00 il volume è calcolato per tutta la parte sporgente dal punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche o dal suolo privato dopo la sua sistemazione;
- g) i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici con superficie inferiore al 25% della superficie coperta dell'edificio. Si considerano volumi tecnici quelli che contengono esclusivamente gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico, idrico, ascensori e montacarichi, scale al servizio di più di una unità abitativa, scale di sicurezza, apparati di sicurezza e difesa).
- h) tutto ciò che è escluso dalla definizione di Superficie Coperta prevista al punto 10.2;
- i) i volumi derivanti dalla realizzazione a piano terreno dei parcheggi previsti dalle Norme di legge in vigore, purché di altezza interna netta non superiore a m. 2,40 misurata all'intradosso del solaio di copertura.

10.6 - DISTACCO TRA GLI EDIFICI

È la distanza minima tra edifici, misurata in proiezione orizzontale alle differenti quote, della superficie coperta, così come definita dal precedente paragrafo 10.2. Non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a mt. 4,00.

Per le costruzioni completamente interrate non vige l'obbligo del rispetto delle distanze tra edifici, esse possono essere costruite anche sul confine e/o in aderenza od appoggio alle costruzioni limitrofe anche senza convenzione con il confinante.

È consentita l'edificazione in aderenza al confine di proprietà:

- a) se preesiste, in aderenza allo stesso, un edificio, una parete o porzione di parete privi di finestre o prospetti, così come definiti dall'art. 900 del Codice Civile;
- b) con autorizzazione formale e/o sottoscrizione di tutti gli elaborati grafici di progetto da parte del confinante che s'impegna ad accettare tutti gli oneri derivanti dall'edificazione in confine.

10.7 - DISTANZA DAI CONFINI

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta, dai confini del lotto edificabile, così come definita dal precedente paragrafo 10.2. La parte degli aggetti (gronde, balconi, pensiline, ecc.) sporgenti dal filo del fabbricato oltre a mt. 2,50 si considera ai fini della distanza dai confini.

10.8 - ARRETRAMENTO DALLE STRADE

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta, come definito al precedente paragrafo 10.2, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti e

comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, spazi di parcheggi pubblici, canalette laterali di scolo, ecc.

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

Le distanze minime indicate per ciascuna Zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o nelle tavole del progetto esecutivo delle nuove strade.

10.9 - LOTTO EDIFICABILE

Per "area o lotto edificabile" deve intendersi la superficie coperta delle costruzioni, l'area di pertinenza delle costruzioni, l'area attigua omogenea anche di proprietà diversa asservita al lotto.

ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

11.1 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA

S'intende il rapporto metro cubo per metro quadrato (mc./mq.) fra il volume delle costruzioni realizzabili, come definito al precedente paragrafo 10.5, e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente, come definito al precedente paragrafo 10.9. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, in sede di rilascio di singole concessioni al di fuori di piani esecutivi.

Quando sia realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta vincolata all'edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare. Agli effetti dei volumi edificabili va detratto ogni volume esistente sul lotto edificabile.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra a cura e spese del proprietario.

Tale trascrizione è obbligatoria per le Zone agricole.

11.2 - INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE

Si applica ai piani urbanistici esecutivi. È il rapporto (mc./mq.) tra volume realizzabile e la superficie del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che siano destinate a strade o ad attrezzature pubbliche od a parcheggi da cedere gratuitamente al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti, e delle nuove strade di P.R.G.

11.3 - INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA

È il rapporto tra superficie coperta o copribile, così come definita nel precedente art. 10.2, da edifici e la superficie del lotto o comparto edificabile corrispondente.

ART. 12 - LOTTI COMPRESI IN ZONE DI DIVERSO INDICE ED OMOGENEE

Qualora un'area risulti a cavallo di Zone urbanisticamente omogenee, ma di diverso indice di edificabilità, agli effetti della fabbricabilità sarà attribuito un volume totale pari alla somma dei volumi spettanti alle aree ricadenti

nelle singole Zone.

Per la distanza dai confini, da altre costruzioni, nonché dalle strade, con la nuova costruzione e con gli ampliamenti degli edifici principali esistenti dovranno essere rispettate le norme delle Zone cui appartengono le singole parti edificande.

Gli interventi superiori a 2.000 (duemila) mc. totali, sono obbligatoriamente sottoposti a Piano Esecutivo.

PARTE SECONDA - LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO I - SUDDIVISIONE IN ZONE

ART. 13 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in Zone.

Per ogni Zona sono successivamente precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere le trasformazioni consentite.

ART. 14 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.

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

Per le Zone rappresentate in tavole grafiche a scala diversa fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

In caso di discordanza tra la prescrizione della norma scritta e la prescrizione grafica fa testo la norma scritta.

TITOLO II - PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 15 - ZONE "A" - CENTRI STORICI

Sono costituiti dai nuclei antichi del Capoluogo e delle frazioni (Alghisi, Case Vecchie, Duomo, Lazzaroni, Lodetto, S. Andrea, S. Anna, S. Giorgio, S. Giuseppe).

In questa Zona gli interventi edilizi sono possibili solo entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessanti una o più unità immobiliari, al di fuori delle Zone di Recupero e che non superino i 5.000 mc., possono essere autorizzati con singola concessione edilizia qualora non comportino aumento delle volumetrie esistenti e non modifichino le sagome degli edifici, in caso contrario dovranno essere sottoposti alla redazione di P.E..

Le aree libere annesse agli edifici possono essere edificate esclusivamente mediante Piani di Recupero o Piani Particolareggiati.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457 s'individuano, nelle Zone "A", le Zone di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ove si rendano necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso anche in relazione ad esigenze di pubblico interesse.

Per interventi di ricostruzione e/o ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche comportanti modifiche dei volumi, le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

È sempre ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da qualsiasi destinazione alla destinazione residenziale.

È ammesso l'aumento del 10% del volume esistente previsto dall'Art. 3 L.R. 19/92 e L.R. 23/97.

ART. 16 - CATEGORIE TIPOLOGICHE E MODALITÀ DI INTERVENTO - ZONA "A"

16.1 – EDIFICI ED AREE DI CATEGORIA "A1" - EDIFICI ECCLESIASTICI

Sono gli edifici, le aree, le recinzazioni o altre opere, di particolare pregio artistico, storico, architettonico adibiti a Chiese o luoghi di culto.

Tali edifici sono soggetti a conservazione integrale negli esterni e negli interni.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Se si richiede un mutamento della destinazione d'uso possono essere utilizzati esclusivamente per istituzioni od attività culturali, per musei, per biblioteche o per servizi d'interesse collettivo e funzioni pubbliche.

Tale intervento dovrà essere subordinato a pianificazione attuativa.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Sono ammesse le sole manutenzioni ed il restauro e risanamento conservativo dell'edificio.

Ogni intervento dovrà rigorosamente rispettare gli elementi architettonici e decorativi.

Le aree di pertinenza dovranno essere mantenute libere ed in buono stato di manutenzione, non sarà ammesso il taglio degli alberi se non con autorizzazione delle autorità competenti.

ELENCO DEGLI EDIFICI DI CATEGORIA "A1"

- 1) Chiesa Parrocchiale S. Maria Assunta ed annessi edifici parrocchiali;
- 2) Chiesetta di S. Stefano;
- 3) Chiesetta di S. Rocco;
- 4) Chiesetta del Patrocinio;
- 5) Chiesetta S. Maria Addolorata;
- 6) Chiesetta dell'Ospedale;
- 7) Chiesa Parrocchiale S Cuore di Gesù, frazione Duomo;
- 8) Chiesa della S.S. Trinità della frazione Duomo;
- 9) Chiesa Parrocchiale S. G. Battista, frazione Lodetto;
- 10) Chiesa Parrocchiale S. Andrea Apostolo, frazione S. Andrea;
- 11) Chiesa Parrocchiale S. Anna, frazione S. Anna;
- 12) Chiesa Parrocchiale S. Giuseppe, frazione S. Giuseppe;
- 13) Chiesa Parrocchiale S. Maria Annunciata, frazione Bargnana;
- 14) Chiesa S. Francesco d'Assisi, frazione Pedrocca;

16.2 - EDIFICI ED AREE DI CATEGORIA "A2" - EDIFICI MONUMENTALI

Sono gli edifici, le aree, le recinzioni o altre opere, di particolare pregio artistico, storico, architettonico, ambientale. In tale categoria sono inclusi gli immobili sottoposti ai vincoli ed alle condizioni di cui alla legge 1/6/1939 n. 1089.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Se si richiede un mutamento della destinazione d'uso possono essere utilizzati esclusivamente per istituzioni od attività culturali, per musei, biblioteche o servizi di interesse collettivo, residenza, uffici e studi professionali.

Tale intervento dovrà essere subordinato a pianificazione attuativa.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Sono ammesse le sole manutenzioni ed il restauro e risanamento conservativo dell'edificio.

Ogni intervento dovrà rigorosamente rispettare gli elementi architettonici e decorativi.

Le aree di pertinenza dovranno essere mantenute libere ed in buono stato di manutenzione, non sarà ammesso il taglio degli alberi se non con autorizzazione delle autorità competenti.

ELENCO DEGLI EDIFICI DI CATEGORIA "A2"

- 1) Edificio e portici vantiniani in Piazza Cavour;
- 2) Mura medioevali;
- 3) Palazzo Quistini.

16.3 - EDIFICI ED AREE DI CATEGORIA "A3" - EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO, DECORATIVO E AMBIENTALE

Sono gli edifici, le aree, le recinzioni o altre opere, che costituiscono o costituivano le residenze di particolare pregio architettonico, decorativo e ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Oltre alla destinazione d'uso tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, per studi professionali, per funzioni pubbliche o di uso pubblico, attività turistico ricettiva, attività commerciali attinenti il carattere degli edifici ed artigianato di servizio (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'art. 2038 del Codice Civile ed alla legge N. 443 del 1985) non nocivo né molesto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli edifici compresi in questa categoria tipologica, vedi elenco, sono ammessi il restauro la manutenzione ed il risanamento conservativo. È consentita la trasformazione a residenza o accessori alla residenza delle parti di edifici attualmente adibiti a rustici.

Per ogni intervento sull'edificio si prescrive:

- il mantenimento di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volti, facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, ecc.
- la conservazione di elementi antichi architettonici e decorativi come soffitti e pareti decorate, fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, accessi con parti in pietra, pavimentazioni caratteristiche, ecc.
- di non alterare i profili esistenti
- di rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio esistente
- il massimo rispetto possibile delle orditure strutturali orizzontali e verticali
- il rinnovo o la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) sarà possibile solo nel caso di comprovato degrado
- la dotazione di elementi di collegamento verticale (scale e ascensori) dovrà avvenire nel rispetto delle originarie decorazioni, qualora queste siano di particolare importanza.

Non è ammessa:

- la costruzione e l'apertura di autorimesse o di accessi a garages sulla strada
- la sostituzione dei materiali da costruzione tradizionali
- la chiusura dei portici e delle logge se non con vetrate
- l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione degli spazi liberi o aree di pertinenza se non con serre di limitata dimensione
- l'occupazione del sottosuolo del cortile per qualsiasi motivo, salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio
- l'occupazione anche parziale del cortile con rampe di discesa ad autorimesse interrato
- l'asfaltatura o bitumatura di pavimentazioni attualmente in pietra od acciottolato
- l'abbattimento di alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione delle autorità competenti.

Previa redazione di Piano Esecutivo è ammesso l'aumento del 10% delle S.U.A. (art.10.4) esistenti nel rispetto di quanto sopra prescritto.

ELENCO DEGLI EDIFICI DI CATEGORIA "A3":

- 1) Parte del Filatoio;
- 2) Ex chiesetta di S. Donato;
- 3) Palazzo Comunale;
- 4) Casa in Piazza Garibaldi 5 – 6;
- 5) Casa in Via Gilgi 9;
- 6) Casa in Via Gilgi 15;
- 7) Casa in Via Roma 7 –13;
- 8) Casa in Via Bonvicino 14 – 18;

- 9) Casa in Via Bonvicino 35 – 37 (angolo Piazza Cavour);
- 10) Casa in Piazza Palestro 26;
- 11) Casa tra Piazza Palestro e Via Don Racheli 13- 27;
- 12) Casa in Via Spalti Don Minzoni 3 – 5;
- 13) Casa in Via Castello 6 – 8;
- 14) Casa in Via Castello 11 – 13;
- 15) Casa in Via Castello 15 – 19;
- 16) Casa in Via Castello 21;
- 17) Casa in Via Palazzo 1 – 7;
- 18) Casa in Piazza Cavour 37, Via Ricchino 8 – 20, Via Donatori di sangue 5 – 9;
- 19) Casa in Via Bonomelli 22;
- 20) Palazzo in Via Bonomelli 37;
- 21) Casa in Via Bonomelli 83 – 87;
- 22) Casa Ex Rovati in Via Bonomelli;
- 23) Casa in Via Santella 4;
- 24) Casa in Via IV Novembre 7;

16.4 - EDIFICI DI CATEGORIA "A4" - EDIFICI SENZA PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO MA DI INTERESSE AMBIENTALE

Sono gli edifici e le aree di pertinenza privi di particolari pregi architettonici ma di eminente interesse ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Oltre alla destinazione d'uso tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per negozi, botteghe, piccoli magazzini, depositi al piano terra, autorimesse private e di uso pubblico, studi professionali, alberghi, bar e ristoranti, artigianato di servizio (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'art. 2038 del Codice Civile ed alla legge N. 443 del 1985) non nocivo ne molesto.

Nei piani terreni sono pure ammesse le piccole attività commerciali secondo quanto previsto dal piano di sviluppo ed adeguamento commerciale comunale.

L'artigianato di produzione, esistente alla data di adozione del P.R.G., è ammesso purché sia salvaguardata l'igienicità dei luoghi ed eliminato l'eventuale inquinamento di qualsiasi tipo e natura.

Sulle aree attualmente inedificate potranno essere realizzati piscine e campi da tennis, non occupando più del 50% dell'area inedificata.

Il P.R.G. si attua mediante Concessioni Edilizie singole, ovvero Piani Esecutivi secondo le norme appresso indicate.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli edifici compresi in questa categoria tipologica sono consentiti, con Concessione Edilizia singola, gli interventi che riguardino unicamente il patrimonio edilizio esistente e più precisamente:

- a) Per tutti gli edifici sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico;
- b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che, rispettando le specifiche caratteristiche tipologiche esistenti, ne migliorino il livello organizzativo e funzionale senza modificare la sagoma dell'edificio e il numero di unità

immobiliari.

- c) La costruzione di portici per il ricovero di autovetture, garages, purché il loro volume complessivo non superi il decimo del volume degli edifici principali esistenti, alla data di adozione del P.R.G., sull'area di proprietà interessata, sempreché sia dimostrata la non possibilità della loro realizzazione all'interno dei fabbricati accessori o rustici esistenti al piano terra. Dette nuove costruzioni devono essere, dove possibile, realizzate in aderenza ai fabbricati esistenti o in caso d'impossibilità sul confine del lotto e devono inserirsi organicamente nel contesto circostante, con altezza massima di mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio ed altezza massima mt. 3,50 al colmo della eventuale falda inclinata.

In presenza di ristrutturazione urbanistica, di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia che modifichino il numero delle unità immobiliari, le concessioni edilizie sono subordinate:

- Nell'ambito delle Zone di Recupero a Piani di Recupero (P.R.) la cui estensione sarà determinata dal Consiglio Comunale nell'ambito delle Zone di recupero;
- All'esterno delle Zone di Recupero a Piani Esecutivi (P.E.) qualora superino i 5.000 mc..

In sede di redazione dei P.R. e dei P.E. è ammesso un aumento volumetrico fino al 10% delle volumetrie esistenti. Per destinazioni "S.P." Attrezzature e Servizi Pubblici ed "F" Privata per Servizi di Interesse Collettivo è ammesso un aumento volumetrico fino al 15% delle volumetrie esistenti e comunque con un indice fondiario complessivo non superiore a 5,00 mc./mq., inoltre per edifici particolari quali cinema, teatri, palestre, ecc. l'altezza sarà determinata dalle specifiche normative riguardanti gli edifici.

Il Piano di Recupero deve avere come obiettivo la conservazione, il risanamento, l'eventuale ricostruzione di edifici; può inoltre prevedere una serie di interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro anche modificando il disegno degli isolati.

I criteri informativi del P.R. sono di restauro e di ristrutturazione degli edifici residenziali, di recupero dei volumi non adibiti a residenza, che possono essere riconvertiti in volumi residenziali od a questi assimilabili, ma nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti e con il miglioramento del livello organizzativo e funzionale, per favorire il ritorno della popolazione negli edifici interessati dall'intervento.

Il Piano di Recupero dovrà mirare alla riqualificazione degli isolati anche mediante la dotazione di servizi pubblici, percorsi pedonali, spazi verdi e spazi di sosta.

16.5 - EDIFICI DI CATEGORIA "A5" - EDIFICI MOLTO RISTRUTTURATI O DI RECENTE COSTRUZIONE

Sono edifici e le aree di pertinenza che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945, che seppure inclusi nella Zona "A" hanno caratteristiche non più storiche e scarso interesse ambientale. Non è ammesso l'abbattimento degli alberi d'alto fusto senza preventiva autorizzazione delle autorità competenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Oltre alla destinazione d'uso tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per negozi, botteghe, piccoli magazzini, depositi al piano terra, autorimesse private e di uso pubblico, studi professionali, alberghi, bar e ristoranti, artigianato di servizio (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'art. 2038 del Codice Civile ed alla legge N. 443 del 1985) non nocivo né molesto.

Nei piani terreni sono pure ammesse le piccole attività commerciali.

L'artigianato di produzione, esistente alla data di adozione del P.R.G., è ammesso purché sia salvaguardata l'igienicità dei luoghi ed eliminato l'eventuale inquinamento di qualsiasi tipo e natura.

Sulle aree attualmente inedificate potranno essere realizzati piscine e campi da tennis, non occupando più del 50% dell'area inedificata.

Il P.R.G. si attua mediante Concessioni singole, ovvero Piani Esecutivi secondo le norme appresso indicate.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli edifici compresi in questa categoria tipologica sono consentiti, con Concessione Edilizia singola, gli interventi che riguardino unicamente il patrimonio edilizio esistente e più precisamente:

- a) Per tutti gli edifici sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico;
- b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che, rispettando le specifiche caratteristiche tipologiche esistenti, ne migliorino il livello organizzativo e funzionale senza modificare la sagoma dell'edificio e il numero di unità immobiliari.
- c) La costruzione di portici per il ricovero di autovetture, garages, purché il loro volume complessivo non superi il decimo del volume degli edifici principali esistenti, alla data di adozione del P.R.G., sull'area di proprietà interessata, sempreché sia dimostrata la non possibilità della loro realizzazione all'interno dei fabbricati accessori o rustici esistenti al piano terra. Dette nuove costruzioni devono essere, dove possibile, realizzate in aderenza ai fabbricati esistenti o in caso d'impossibilità sul confine del lotto e devono inserirsi organicamente nel contesto circostante, con altezza massima di mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio ed altezza massima mt. 3,50 al colmo della eventuale falda inclinata.
- d) La demolizione e contestuale ricostruzione con Concessione Edilizia.

In presenza di ristrutturazione urbanistica, di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia che modifichino il numero delle unità immobiliari, le concessioni edilizie sono subordinate:

- Nell'ambito delle Zone di Recupero a Piani di Recupero la cui estensione sarà determinata dal Consiglio Comunale nell'ambito delle Zone di recupero;
- All'esterno delle Zone di Recupero a Piani Esecutivi (P.E.) qualora superino i 5.000 mc..

In sede di redazione dei P.R. e dei P.E. è ammesso un aumento volumetrico fino al 10% delle volumetrie esistenti. Per destinazioni "S.P." Attrezzature e Servizi Pubblici ed "F" Privata per Servizi di Interesse Collettivo è ammesso un aumento volumetrico fino al 15% delle volumetrie esistenti e comunque con un indice fondiario complessivo non superiore a 5,00 mc./mq., inoltre per edifici particolari quali cinema, teatri, palestre, ecc. l'altezza sarà determinata dalle specifiche normative riguardanti gli edifici.

Il Piano di Recupero deve avere come obiettivo la conservazione, il risanamento, l'eventuale ricostruzione di edifici; può inoltre prevedere una serie di interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro anche modificando il disegno degli isolati.

I criteri informativi del P.R. sono di restauro e di ristrutturazione degli edifici residenziali, di recupero dei volumi non adibiti a residenza, che possono essere riconvertiti in volumi residenziali od a questi assimilabili, ma nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti e con il miglioramento del livello organizzativo e funzionale, per favorire il ritorno della popolazione negli edifici interessati dall'intervento.

Il Piano di Recupero dovrà mirare alla riqualificazione degli isolati anche mediante la dotazione di servizi pubblici, percorsi pedonali, spazi verdi e spazi di sosta.

Detto Piano dovrà, inoltre, rispettare i seguenti criteri e normative:

- a) Le prescrizioni per la Zona "A" contenute negli articoli n. 7-8-9 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.
- b) Nel caso in cui gli edifici interessati dall'intervento abbiano altezza dei piani uguale o superiore a mt. 2,70

netta, non è ammesso alcun aumento di volume o di altezza.

- c) Nel caso di ricostruzioni il volume ricostruito dovrà essere pari od inferiore al volume del fabbricato preesistente, intendendo per volume preesistente il volume del fabbricato al netto delle parti chiaramente identificate come sovrastrutture o superfetazioni e non dovrà, comunque, superare il limite fondiario di mc./mq. 5,00.

ART. 17 - EDIFICI ED AREE DI PERTINENZA DI PARTICOLARE PREGIO

ESTERNI ALLA ZONA "A"

Appartengono a questa categoria gli edifici, ed aree di pertinenza dell'edificio, esterni ai nuclei di antica formazione, come chiese, cappelle, palazzi, ville, porticati, cascinali o edifici che presentino testimonianze pittoriche-architettoniche, storiche od ambientali tali da giustificare particolare cautela per gli interventi proposti. Per edifici ed aree indicati sulle tavole di P.R.G. con la sigla "A1" le modalità di intervento previste sono quelle prescritte all'art. 16.1.

ELENCO DEGLI EDIFICI INDIVIDUATI CON SIGLA "A1"

- 1) Chiesa e Convento dei Serviti;
- 2) Chiesetta di S. Michele;
- 3) Santella delle Valli;
- 4) Chiesetta Cascina Grumeto I.
- 5) la Chiesa dell'Annunciazione al Cimitero di Lodetto

Per edifici ed aree indicati sulle tavole di P.R.G. con la sigla "A2" le modalità di intervento previste sono quelle prescritte all'art. 16.2.

ELENCO DEGLI EDIFICI INDIVIDUATI CON SIGLA "A2"

- 1) Villa Terzi in Via Dosselli, 1;
- 2) Castello e mura medioevali in località Bocchetto.

Per edifici ed aree indicati sulle tavole di P.R.G. con la sigla "A3" le modalità di intervento previste sono quelle prescritte all'art. 16.3 e le destinazioni d'uso ammesse sono la turistico ricettiva e quanto ammesso all'art. 16.3

ART. 18 - INTERVENTO DIRETTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Nelle Zone di recupero l'Amministrazione Comunale potrà operare con Piani Particolareggiati, con Piani di Recupero o con P.E.E.P. sempre con l'obbiettivo di riqualificare la residenza attraverso il restauro, il risanamento edilizio o la dotazione di attrezzature pubbliche.

I suddetti Piani attuativi indicheranno: i comparti dove gli interventi sono da attuare mediante progetti di insieme; gli edifici dove possono essere autorizzati interventi edilizi con Concessioni singole; le aree da destinare ad uso pubblico; gli edifici o loro parti da destinare a servizi urbani; le demolizioni o le ricostruzioni con indicazioni volumetriche, di linee di gronda e di altezze, sempre nel rispetto della normativa di zona.

Gli interventi all'interno dei Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e P.E.E.P. saranno disciplinati da una convenzione che preveda: la cessione gratuita al Comune delle aree degli standards, se reperibili all'interno dell'area interessata all'intervento stesso, o la monetizzazione delle aree stesse con l'applicazione del prezzo unitario da determinarsi dal Consiglio Comunale con i criteri vigenti in materia di acquisizione delle aree destinate a pubblica utilità; il mantenimento o la nuova allocazione di destinazioni d'uso artigianali e commerciali e gli interventi atti a favorire la permanenza ed il ritorno della popolazione nelle Zone interessate da detti interventi.

ART. 19 - ATTIVITÀ EDILIZIA NEL CENTRO STORICO - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Tutte le domande di intervento edilizio per le Zone "A" relative agli edifici di categoria "A1", "A2", "A3" ed edifici elencati all'art. 17 delle N.T.A. dovranno essere documentate con:

- 1) Rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50: piante, prospetti, prospetti interni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio (eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20);
- 2) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- 3) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
- 5) rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti ecc.);
- 6) progetto esecutivo in scala 1:50 con: piante, sezioni prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- 7) descrizione delle finiture interne ed esterne;
- 8) relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani.

ART. 20 - ZONA "B1" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Comprende le aree già edificate ed i lotti inedificati interclusi.

Sono ammesse le manutenzioni, il restauro e consolidamento e la ristrutturazione con il mantenimento dei volumi dell'edificio esistente e, nel rispetto degli indici sotto riportati: l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione, la ricostruzione e le nuove costruzioni.

Sono tollerate le attività artigianali già installate a condizione che siano escluse emissioni nocive e moleste di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività industriali o artigianali moleste o comunque quelle attività che possano recare disturbo alla residenza.

Sono ammesse, per il 40% delle volumetrie di ogni edificio, attività commerciali, terziarie, direzionali, servizi ed attrezzature collettive ed in generale tutte quelle attività o attrezzature al servizio della residenza nonché attività finalizzate all'attività turistica e sportiva ed all'ospitalità in generale.

Le aree esterne dovranno essere mantenute a verde ed in buono stato di manutenzione.

I lotti inediticati devono essere edificati nel rispetto dei seguenti indici:

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria :	mc./mq.	1,00
Rapporto di copertura	massimo	50 %
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è ammesso un incremento della volumetria, in aderenza e/o in soprizzo al fabbricato principale, per una sola volta e nel rispetto dei seguenti indici.

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria :	mc./mq.	1,20
Rapporto di copertura	massimo	50 %
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà l'esistente o non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade l'esistente o non inferiore a :	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Per interventi di demolizione parziale o totale con contestuale nuova costruzione il volume realizzabile è il valore più alto tra il volume esistente all'atto della richiesta dell'intervento e quello dato applicando l'indice di edificabilità fondiaria di Zona relativo agli edifici esistenti, in tutti gli altri casi non previsti dal comma precedente si deve applicare l'indice di edificabilità fondiaria di Zona relativo ai lotti inediticati.

Sono ammessi, anche senza accordo con il confinante, box interrati in confine se non superano l'altezza massima all'estradosso di metri 1,00 dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche, o dal suolo privato dopo la sua sistemazione.

ART. 21 - ZONA "B2" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Comprende le aree già edificate ed i lotti inediticati interclusi.

Sono ammesse le manutenzioni, il restauro ed il consolidamento, la ristrutturazione con il mantenimento dei volumi dell'edificio esistente e nel rispetto degli indici sotto riportati: l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione, la ricostruzione e le nuove costruzioni.

Sono tollerate le attività artigianali già installate a condizione che siano escluse emissioni nocive e moleste di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività industriali o artigianali moleste o comunque quelle attività che possano recare disturbo alla residenza.

Sono ammesse, per il 40% delle volumetrie di ogni edificio, attività commerciali, terziarie, direzionali, servizi ed

attrezzature collettive ed in generale tutte quelle attività o attrezzature al servizio della residenza nonché attività finalizzate all'attività turistica e sportiva ed all'ospitalità in generale.

Le aree esterne dovranno essere mantenute a verde ed in buono stato di manutenzione.

I lotti inediticati devono essere edificati nel rispetto dei seguenti indici:

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria :	mc./mq.	1,50
Rapporto di copertura	massimo	50 %
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è ammesso un incremento della volumetria, in aderenza e/o in soprizzo al fabbricato principale, per una sola volta e nel rispetto dei seguenti indici.

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria :	mc./mq.	1,80
Rapporto di copertura	massimo	50 %
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà l'esistente o non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade l'esistente o non inferiore a :	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Per interventi di demolizione parziale o totale con contestuale nuova costruzione il volume realizzabile è il valore più alto tra il volume esistente all'atto della richiesta dell'intervento e quello dato applicando l'indice di edificabilità fondiaria di Zona relativo agli edifici esistenti, in tutti gli altri casi non previsti dal comma precedente si deve applicare l'indice di edificabilità fondiaria di Zona relativo ai lotti inediticati.

Sono ammessi, anche senza accordo con il confinante, box interrati in confine se non superano l'altezza massima all'estradosso di metri 1,00 dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche, o dal suolo privato dopo la sua sistemazione.

ART. 22 - ZONA "B3" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Comprende le aree già edificate ed i lotti inediticati interclusi.

Sono ammesse le manutenzioni, il restauro ed il consolidamento, la ristrutturazione con il mantenimento dei volumi dell'edificio esistente e nel rispetto degli indici sotto riportati: l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione, la ricostruzione e le nuove costruzioni.

Sono tollerate le attività artigianali già installate a condizione che siano escluse emissioni nocive e moleste di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività industriali o artigianali moleste o comunque quelle attività che possano recare disturbo alla residenza.

Sono ammesse, per il 40% delle volumetrie di ogni edificio, attività commerciali, terziarie, direzionali,

servizi ed attrezzature collettive ed in generale tutte quelle attività o attrezzature al servizio della residenza nonché attività finalizzate all'attività turistica e sportiva ed all'ospitalità in generale.

Le aree esterne dovranno essere mantenute a verde ed in buono stato di manutenzione.

I lotti inediticati devono essere edificati nel rispetto dei seguenti indici:

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria :	mc./mq.	2,00
Rapporto di copertura		massimo 50 %
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è ammesso un incremento della volumetria, in aderenza e/o in soprizzo al fabbricato principale, per una sola volta e nel rispetto dei seguenti indici.

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria :	mc./mq.	2,30
Rapporto di copertura		massimo 50 %
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà l'esistente o non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade l'esistente o non inferiore a :	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Per interventi di demolizione parziale o totale con contestuale nuova costruzione il volume realizzabile è il valore più alto tra il volume esistente all'atto della richiesta dell'intervento e quello dato applicando l'indice di edificabilità fondiaria di Zona relativo agli edifici esistenti, in tutti gli altri casi non previsti dal comma precedente si deve applicare l'indice di edificabilità fondiaria di Zona relativo ai lotti inediticati.

Sono ammessi, anche senza accordo con il confinante, box interrati in confine se non superano l'altezza massima all'estradosso di metri 1,00 dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche, o dal suolo privato dopo la sua sistemazione.

ART. 23 - ZONA "B4" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Comprende le aree già edificate ed i lotti inediticati interclusi.

Sono ammesse le manutenzioni, il restauro ed il consolidamento, la ristrutturazione con il mantenimento dei volumi dell'edificio esistente e nel rispetto degli indici sotto riportati: l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione, la ricostruzione e le nuove costruzioni.

Sono tollerate le attività artigianali già installate a condizione che siano escluse emissioni nocive e moleste di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività industriali o artigianali moleste o comunque quelle attività che possano recare disturbo alla residenza.

Sono ammesse, per il 40% delle volumetrie di ogni edificio, attività commerciali, terziarie, direzionali, servizi ed attrezzature collettive ed in generale tutte quelle attività o attrezzature al servizio della residenza nonché attività finalizzate all'attività turistica e sportiva ed all'ospitalità in generale.

Le aree esterne dovranno essere mantenute a verde ed in buono stato di manutenzione.

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria :	mc./mq.	2,50
Rapporto di copertura		massimo 50 %
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Per interventi di demolizione parziale o totale con contestuale nuova costruzione il volume realizzabile è il valore più alto tra il volume esistente all'atto della richiesta dell'intervento e quello dato applicando l'indice di edificabilità fondiaria di Zona, in tutti gli altri casi non previsti dal comma precedente si deve applicare l'indice di edificabilità fondiaria di Zona.

Sono ammessi, anche senza accordo con il confinante, box interrati in confine se non superano l'altezza massima all'estradosso di metri 1,00 dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche, o dal suolo privato dopo la sua sistemazione.

ART. 24 - ZONA "B5" - VILLE CON PARCO

Comprende edifici ed aree annesse con particolari caratteristiche architettoniche ed ambientali e di particolare pregio per le piantumazioni e le essenze arboree alloggiate nel parco.

Per gli edifici compresi in questa categoria tipologica sono consentiti, con Concessione Edilizia singola, gli interventi che riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente e più precisamente:

- a) Per tutti gli edifici è sempre ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione.
- b) Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che, rispettando le specifiche caratteristiche tipologiche esistenti, ne migliorino il livello organizzativo e funzionale senza aumentare le superfici utili di calpestio, il volume e l'altezza dell'edificio.
- c) La costruzione di portici per il ricovero di autovetture, garages, purché il loro volume complessivo non superi il ventesimo del volume degli edifici principali esistenti, alla data di adozione del P.R.G., sull'area di proprietà interessata, sempreché sia dimostrata la non possibilità della loro realizzazione all'interno dei fabbricati accessori o rustici esistenti al piano terra. Dette nuove costruzioni devono essere, comunque, realizzate in aderenza ai fabbricati esistenti e devono inserirsi organicamente nel contesto circostante, con altezza massima di mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Non è ammessa nuova edificazione.

ART. 25 - ZONA "C1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (P.E.) e relativa convenzione secondo quanto previsto dall'art. 7 delle N.T.A. il quale, oltre agli adempimenti relativi alle

urbanizzazioni primaria e secondaria, dovrà prevedere la cessione gratuita di aree per standard nella misura di 26,5 mq. ogni 100 mc. di costruzioni previste.

I comparti soggetti a Piano Urbanistico Esecutivo sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E..

Sono ammessi in questa Zona, nei limiti degli indici qui di seguito specificati, edifici con destinazione residenziale, possono essere ammessi anche edifici e/o attrezzature per servizi e/o per il tempo libero e/o uffici e/o attrezzature commerciali, in armonia con il piano commerciale.

In ogni caso con esclusione di strutture concernenti centri di servizi commerciali di interesse sovracomunale di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n° 50416 del 28.3.1994.

INDICI EDILIZI:

Indice di densità territoriale :	mc./mq.	1,00
Rapporto di copertura	massimo 40 % della sup. fondiaria	
Altezza massima :	mt.	7,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt.	7,50
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Percentuale del lotto a verde, come prescritto dal precedente art. 5, non inferiore al 35%.

Sono ammessi, anche senza accordo con il confinante, box interrati in confine se non superano l'altezza massima all'estradosso di metri 1,00 dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche, o dal suolo privato dopo la sua sistemazione.

La disposizione degli standard interna ai P.E. è da considerarsi indicativa per quanto riguarda la localizzazione.

Nel Comparto contrassegnato con P.E. 15 è ammessa una capacità edificatoria di Mc. 6.810, fermi restando tutti gli altri indici relativi all'utilizzazione edificatoria e di destinazione d'uso previsti al presente articolo.

Nel Comparto contrassegnato con P.E. 20 è ammessa una capacità edificatoria di Mc. 23.513 con dimensionamento delle aree previste a standard (Zona SP) pari a mq. 16.768, come dalle previsioni delle Tavole grafiche, fermi restando tutti gli altri indici relativi all'utilizzazione edificatoria e di destinazione d'uso previsti al presente articolo.

Nel Comparto contrassegnato con P.E. 25 è ammessa una capacità edificatoria di Mc. 7.210 con dimensionamento delle aree previste a standard (Zona SP) pari a mq. 8.390, come dalle previsioni delle Tavole grafiche, fermi restando tutti gli altri indici relativi all'utilizzazione edificatoria e di destinazione d'uso previsti al presente articolo.

ART. 26 - ZONA "C2" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (P.E.) e relativa convenzione secondo quanto previsto dall'art. 7 delle N.T.A. il quale, oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primaria e secondaria, dovrà prevedere la cessione gratuita di aree per standard nella misura di 26,5 mq. ogni 100 mc. di costruzioni previste. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione di aree per la realizzazione di programmi di Edilizia Economico Popolare nella misura del 50% delle superfici fondiarie e corrispondente 50% delle volumetrie ammesse dal P.E..

I comparti soggetti a Piano Urbanistico Esecutivo sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E..

Sono ammessi in questa Zona, nei limiti degli indici qui di seguito specificati, edifici con destinazione residenziale aventi le caratteristiche tipologiche previste dalla vigente legislazione per l'edilizia economico popolare, possono essere ammessi anche edifici e/o attrezzature per servizi e/o per il tempo libero e/o uffici e/o attrezzature commerciali, in armonia con il piano commerciale.

In ogni caso con esclusione di strutture concernenti centri di servizi commerciali di interesse sovracomunale di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n° 50416 del 28.3.1994.

INDICI EDILIZI:

Indice di densità territoriale :	mc./mq.	1,20
Rapporto di copertura	massimo 45 % della sup. fondiaria	
Altezza massima :	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt.	5,00
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt.	7,50
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt.	10,00

Percentuale del lotto a verde, come prescritto dal precedente art. 5, non inferiore al 35%.

Sono ammessi, anche senza accordo con il confinante, box interrati in confine se non superano l'altezza massima all'estradosso di metri 1,00 dal punto di spicco più basso dal suolo pubblico, per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche, o dal suolo privato dopo la sua sistemazione.

La disposizione degli standard interna ai P.E. è da considerarsi indicativa per quanto riguarda la localizzazione.

Le aree contrassegnate dalle lettere E.P. sono destinate alla edificazione residenziale secondo tipologie, dimensioni e caratteristiche previste dalla vigente legislazione in tema di edilizia economico popolare.

ART. 27 - ZONA "C3" - EDILIZIA ALBERGHIERA DI ESPANSIONE

Sono ammessi esclusivamente edifici a destinazione alberghiera.

Tali aree sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo e relativa convenzione che oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie di previsione del P.L. e del P.R.G. preveda la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni secondarie nella misura prevista dal P.R.G. per il P.L. e comunque mai inferiori al 20% del comparto formante il P.E., aree da destinare a parcheggi e spazi pubblici.

I comparti soggetti a Piano Urbanistico Esecutivo sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E..

Inoltre in detta convenzione si dovrà prevedere il vincolo degli immobili ad esclusiva destinazione alberghiera.

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura :	25% della sup. del lotto	
Indice di densità territoriale:	mc/mq.	2,00
Altezza massima:	mt.	14,00
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt.	7,50
o previo accordo del confinante :	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt.	10,00

L'area libera deve essere destinata a parcheggio, a giardino o ad attrezzature sportive.

ART. 28 - ZONA "D1" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono ammesse

- le attività industriali, artigianali, officine, magazzini ecc.;
- le attività commerciali fino al 15% delle superfici coperte ammissibili sul lotto.

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose

È vietata ogni altra destinazione, eccetto gli eventuali alloggi del custode o del dirigente nonché gli uffici esclusivamente destinati all'azienda con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150, per quei complessi con superficie complessiva aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150 ciascuno, per azienda con superficie complessiva aziendale oltre mq. 600;
- uffici esclusivamente destinati all'azienda 20% della S.L.P. totale.

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura :	50% della sup. fondiaria
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Altezza massima : due piani fino a complessivi	mt. 10,50
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 7,50
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

L'ampliamento degli edifici produttivi esistenti è ammesso nei limiti degli indici edilizi purché sia garantita la percentuale del lotto a parcheggi nella misura minima del 10% della superficie del lotto.

Sono ammesse deroghe all'altezza per impianti tecnologici necessari alla produzione.

Nei P.E. convenzionati si confermano gli indici previsti nella convenzione.

ART. 29 - ZONA "D2" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI ESPANSIONE

Tali aree sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E..

L'edificazione è subordinata a Piano Urbanistico Esecutivo e relativa convenzione secondo quanto previsto dall'art. 7 e che, oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà prevedere standard per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, da reperirsi obbligatoriamente all'interno dei singoli comparti in misura non inferiore al 20% del comparto oggetto di P.E..

Sono ammessi in questa Zona, nei limiti degli indici qui di seguito specificati,

- edifici produttivi con attività artigianali;
- le attività commerciali fino al 15% delle superfici coperte ammissibili.

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose.

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura :	38% della sup. territoriale del P.E.
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Altezza massima : due piani fino a complessivi	mt. 10,50
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 10,00
Arretramento dalle Zone Residenziali ed S.P. :	mt. 10,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

È vietata ogni altra destinazione, eccetto gli eventuali alloggi del custode o del dirigente nonché gli uffici esclusivamente destinati all'azienda con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150, per quei complessi con superficie complessiva aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150 ciascuno, per azienda con superficie complessiva aziendale oltre mq. 600;
- uffici esclusivamente destinati all'azienda 20% della S.L.P. totale.

Le aree contrassegnate dalle lettere P.I.P. sono destinate ad insediamenti produttivi secondo le norme e condizioni previste dalle leggi 167/62 e 865/71 e successive proroghe e modificazioni.

Sono ammesse deroghe all'altezza per impianti tecnologici necessari alla produzione.

Nel Comparto contrassegnato con P.E. 15 le aree previste a standard (Zona SF) devono essere pari a mq. 18.833, come dalle previsioni delle Tavole grafiche, fermi restando tutti gli altri indici relativi all'utilizzazione edificatoria e di destinazione d'uso previsti al presente articolo.

Nei comparti contrassegnati con P.I.P. 3 e P.E. 12, l'altezza massima è pari a mt. 8,00 e l'edificazione dovrà essere contenuta entro una fascia non superiore a 80 mt. dalla strada provinciale, prevedendo per le porzioni rimanenti, ampie fasce alberate a verde su tutti i lati.

ART. 30 - ZONA "D3" - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

È destinata all'insediamento di attività commerciali e direzionali, esposizioni, garages ed autorimesse, ecc. in armonia con il piano commerciale, ed attrezzature per il tempo libero.

È vietata ogni altra destinazione, eccetto attività artigianali connesse all'attività commerciale principale e gli eventuali alloggi del custode o del dirigente nonché gli uffici esclusivamente destinati all'azienda con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150, per quei complessi con superficie complessiva aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150 ciascuno, per azienda con superficie complessiva aziendale oltre mq. 600;

È ammesso, per una sola volta, un incremento della S.L.P. nella misura massima del 10% della S.L.P. esistente, in aderenza al fabbricato principale. Per gli edifici esistenti, al momento di adozione del P.R.G., che abbiano S.L.P. inferiore a quanto necessario per un incremento di mq. 50 di S.L.P. così come definita al precedente art. 10.3, è comunque ammesso un incremento di mq. 50 di S.L.P..

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati:

Rapporto di copertura:	50% della sup. fondiaria
Densità fondiaria :	mc./mq. 2,00
Altezza massima :	due piani fino a complessivi mt. 8,00
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 7,50 salvo maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

Percentuale della superficie fondiaria destinata a verde o a parcheggio di uso pubblico: in misura non inferiore al 100% della Superficie Lorda di Pavimento degli edifici previsti.

ART. 31 - ZONA "D4" - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (P.E.) e relativa convenzione secondo quanto previsto dall'art. 7 e che, oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà prevedere la cessione gratuita di aree per standard da reperirsi obbligatoriamente all'interno dei singoli comparti nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

È destinata all'insediamento di attività commerciali e direzionali, esposizioni, garages ed autorimesse, ecc. in armonia con il piano commerciale ed attrezzature per il tempo libero.

È vietata ogni altra destinazione, eccetto gli eventuali alloggi del custode o del dirigente con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150, per quei complessi con superficie complessiva aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150 ciascuno, per azienda con superficie complessiva aziendale oltre mq. 600;

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati:

Rapporto di copertura:	35% della sup. territoriale del P.E.
Densità territoriale:	mc./mq. 1,50
Altezza massima :	due piani fino a complessivi mt. 8,00
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 10,00 salvo maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

Percentuale della superficie fondiaria destinata a verde o a parcheggio pubblico o di uso pubblico: in misura non inferiore al 100% della Superficie Lorda di Pavimento degli edifici previsti.

ART. 32 - ZONA "E1" - AGRICOLA

NORME GENERALI

Nella Zona "E1" Agricola è consentito soltanto l'impianto e lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività ivi comprese le abitazioni per gli addetti all'agricoltura.

Non sono ammessi nuovi impianti di allevamenti intensivi con distanze, dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F.", inferiori a mt. 200 per gli allevamenti di tipo A e a mt. 300 per gli allevamenti di tipo B.

Si classificano come allevamenti intensivi:

- di tipo A gli allevamenti con la presenza fissa di un numero di capi superiore a:

- Bovini	N.	15
- Vitelli a carne rossa	N.	15
- Equini	N.	5
- Ovini e caprini	N.	20
- Conigli	N.	50

- di tipo B gli allevamenti con la presenza fissa di un numero di capi superiore a:

- Suini	N.	4
- Vitelli a carne bianca	N.	15
- Avicoli	N.	50

Gli impianti di allevamenti intensivi di tipo A e B esistenti o che abbiano cessato l'attività da meno di 3 anni, ubicati a distanze inferiori ai minimi prescritti dalle presenti norme, possono essere destinati ad allevamenti di tipo A.

- Distanza degli allevamenti intensivi di tipo A e B dal confine di proprietà
non inferiore a mt. 20.
- Distanza tra allevamenti intensivi di tipo A e B ed edifici residenziali della stessa proprietà
non inferiore a mt. 25.
- Distanza tra allevamenti intensivi di tipo A ed edifici residenziali di diversa proprietà
non inferiore a mt. 50.
 - Distanza tra allevamenti intensivi di tipo B ed edifici residenziali di diversa proprietà
non inferiore a mt. 100.

Gli allevamenti intensivi sono ammessi previa licenza d'uso rilasciata dal Sindaco nel rispetto delle Norme del Regolamento di Igiene del Territorio che ne determinerà le caratteristiche d'uso e lo smaltimento degli scarichi.

NORME PARTICOLARI

La Zona Agricola "E1" è soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

A) Sono vietate nuove costruzioni, con esclusione delle costruzioni ad uso residenziale per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 93/80, a distanza inferiore a mt. 50 dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F."

Per gli edifici esistenti ad uso agricolo ed abitativo in funzione della conduzione del fondo, con distanza inferiore a mt. 50 dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F.", sono consentite esclusivamente opere di

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento.

B) Per gli edifici esistenti ad uso agricolo ed abitativo in funzione della conduzione del fondo, con distanza superiore a mt. 50 dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F." sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione od ampliamenti nel limite massimo del 100% dell'esistente fatte salve le condizioni e gli indici massimi consentiti per la Zona "E" dalla Legge Regionale n. 93/80.

Gli ampliamenti dovranno realizzarsi in continuità agli edifici esistenti.

Per la nuova edificazione dovranno essere rispettate le condizioni e gli indici massimi stabiliti per la Zona dalla Legge Regionale n. 93/80 e secondo i seguenti parametri:

Distanza dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F.": mt. 50,00

Distanza minima dalle strade: mt. 10,00 o allineamento sui fabbricati esistenti in caso di ristrutturazione salvo maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradale e dalle fasce di rispetto ferroviario.

Distanza minima dai confini: mt. 10,00 o mt. 0,00 previo accordo col confinante.

Altezza massima salvo edifici tecnici: mt. 9,00

Distanza minima dagli edifici residenziali: mt. 10,00

È fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni o negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

Per le cascine che nell'atto di adozione del P.R.G. si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore al piano di campagna o con vani abitativi inferiori a mt. 2,70 di altezza previsti dalle norme, è consentito un innalzamento del tetto, mantenendo le pendenze esistenti, sino a raggiungere l'altezza di mt. 2,70 per i vani abitativi che non raggiungano tale altezza.

ART. 33 - ZONA "E2" - BOSCHIVA

È ammessa solo la coltivazione a bosco.

È vietato l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

Per la nuova edificazione dovranno essere rispettate le condizioni e gli indici massimi e i parametri di seguito indicati:

Densità fondiaria: mc./mq. 0,01

Rapporto di copertura: 3 %

Distanza dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F.": mt. 50,00

Distanza minima dalle strade: mt. 10,00 o allineamento sui fabbricati esistenti in caso di ristrutturazione salvo maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradale e dalle fasce di rispetto ferroviario.

Distanza minima dai confini: mt. 10,00 o mt. 0,00 previo accordo col confinante.

Altezza massima salvo edifici tecnici: mt. 9,00

Distanza minima dagli edifici residenziali: mt. 10,00

Non possono essere conteggiati, ai fini delle nuove edificazioni ammesse, fondi posti in altra Zona "E".

Le aziende agricole proprietarie di terreni in Zona "E1" e che volessero realizzare in tale Zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nella Zona "E2" con

l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.R.G..

A) PER GLI EDIFICI AD USO AGRICOLO E PRODUTTIVO LEGATO ALL'AGRICOLTURA:

1. è consentito il risanamento, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
2. è consentito la ristrutturazione, il risanamento e il restauro di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza.

B) PER GLI EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Sono ammesse nuove costruzioni residenziali esclusivamente in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammesse esclusivamente la ristrutturazione e il restauro.

Per gli edifici che presentano logge, portici, fienili aperti e spazi simili coperti da tetto, aventi caratteristiche tipologiche e morfologiche peculiari dell'architettura rurale e che abbiano perso la loro funzione originaria, è consentito di ridestinarli a residenza con l'obbligo di mantenere e restaurare le logge ed i portici.

Prescrizioni particolari: la facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

ART. 34 - ZONA "E3" – VIGNETO ED ULIVETO

Sono ammesse solo la viticoltura e la coltivazione ad uliveto.

È vietato l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

È ammessa l'edificazione di cantine interrato, per la vinificazione e l'invecchiamento del vino, in misura del 10 % della superficie aziendale in Zona E3.

Per la nuova edificazione dovranno essere rispettate le condizioni e gli indici massimi e i parametri di seguito indicati:

Densità fondiaria:	mc./mq.	0,02
Rapporto di copertura:		3 %
Distanza dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F.":	mt.	50,00
Distanza minima dalle strade:	mt. 10,00 o allineamento sui fabbricati esistenti in caso di ristrutturazione salvo maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradale e dalle fasce di rispetto ferroviario.	
Distanza minima dai confini:	mt. 10,00 o mt. 0,00 previo accordo col confinante.	
Altezza massima salvo edifici tecnici:	mt.	9,00
Distanza minima dagli edifici residenziali:	mt.	10,00

Non possono essere conteggiati, ai fini delle nuove edificazioni ammesse, fondi posti in altra Zona "E".

Le aziende agricole proprietarie di terreni in Zona "E1" e che volessero realizzare in tale Zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nella Zona "E3" con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.R.G..

A) PER GLI EDIFICI AD USO AGRICOLO E PRODUTTIVO LEGATO ALL'AGRICOLTURA:

- 1) è consentito il risanamento, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
- 2) è consentito la ristrutturazione, il risanamento e il restauro di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro

metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza.

B) PER GLI EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Sono ammesse nuove costruzioni residenziali esclusivamente in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammesse esclusivamente la ristrutturazione e il restauro.

Per gli edifici che presentano logge, portici, fienili aperti e spazi simili coperti da tetto, aventi caratteristiche tipologiche e morfologiche peculiari dell'architettura rurale e che abbiano perso la loro funzione originaria, è consentito di ridestinarli a residenza con l'obbligo di mantenere e restaurare le logge ed i portici.

Prescrizioni particolari: la facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

ART. 35 - ZONA "E4" – ULIVETO

È ammessa solo la coltivazione ad uliveto.

È vietato l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

Per la nuova edificazione dovranno essere rispettate le condizioni e gli indici massimi e i parametri di seguito indicati:

Densità fondiaria:	mc./mq.	0,01
Rapporto di copertura:		3 %
Distanza dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F.":	mt.	50,00
Distanza minima dalle strade:	mt. 10,00 o allineamento sui fabbricati esistenti in caso di ristrutturazione salvo maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradale e dalle fasce di rispetto ferroviario.	
Distanza minima dai confini:	mt. 10,00 o mt. 0,00 previo accordo col confinante.	
Altezza massima salvo edifici tecnici:	mt.	9,00
Distanza minima dagli edifici residenziali:	mt.	10,00

Non possono essere conteggiati, ai fini delle nuove edificazioni ammesse, fondi posti in altra Zona "E".

Le aziende agricole proprietarie di terreni in Zona "E1" e che volessero realizzare in tale Zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nella Zona "E4" con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.R.G..

A) PER GLI EDIFICI AD USO AGRICOLO E PRODUTTIVO LEGATO ALL'AGRICOLTURA:

- 1) è consentito il risanamento, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
- 2) è consentito la ristrutturazione, il risanamento e il restauro di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza.

B) PER GLI EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Sono ammesse nuove costruzioni residenziali esclusivamente in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammesse esclusivamente la ristrutturazione e il restauro.

Per gli edifici che presentano logge, portici, fienili aperti e spazi simili coperti da tetto, aventi caratteristiche tipologiche e morfologiche peculiari dell'architettura rurale e che abbiano perso la loro funzione originaria, è

consentito di ridestinarli a residenza con l'obbligo di mantenere e restaurare le logge ed i portici.

Prescrizioni particolari: la facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

**ART. 36 - NORMATIVA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO,
CONSERVAZIONE E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE NELLE ZONE AGRICOLE (ART. 1 LEGGE REGIONALE N.
93 DEL 7 GIUGNO 1980)**

Gli edifici esistenti nelle "Zone E" agricole, così come definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 144, sono prioritariamente recuperati per usi agricoli dagli aventi titolo, ai sensi della legge regionale 93/1980, per il soddisfacimento delle esigenze produttive e abitative dell'agricoltura.

La normativa che segue regola le prescrizioni d'intervento per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., per il loro uso e il loro riattamento funzionale.

36.1 - EDIFICI RESIDENZIALI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Per tali edifici sono ammessi con singola concessione interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia od adeguamento volumetrico nei limiti previsti dalle norme della specifica Zona "E" di destinazione prevista dal P.R.G..

Qualora tali norme non consentano incremento volumetrico per la costruzione esistente, è ammesso un incremento volumetrico di 200 mc., per una sola volta ed esclusivamente per adeguamenti igienico sanitari.

36.2 - EDIFICI PRODUTTIVI CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA

Per tali edifici sono ammessi con singola concessione interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia od adeguamento volumetrico nei limiti previsti dalle norme della specifica Zona "E" di destinazione prevista dal P.R.G..

36.3 - EDIFICI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Per tali edifici sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con Concessione Edilizia singola qualora sia mantenuta l'attuale destinazione d'uso abnorme e non vi sia aumento dei volumi esistenti.

36.4 - EDIFICI EX-AGRICOLI IN DISUSO

Per tali edifici è prioritariamente ammesso il recupero per uso agricolo, da parte degli aventi titolo, per il soddisfacimento delle esigenze produttive ed abitative dell'agricoltura.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, previa redazione di Piano Esecutivo, ristrutturazione edilizia finalizzata all'esclusivo recupero residenziale.

ART. 37 - ZONA "F1" - PRIVATA PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

È destinata ad impianti ed edifici di interesse comune di proprietà di Enti o privati quali:

- a) Impianti sportivi;
- b) Scuole di ogni ordine e grado, collegi, alberghi della gioventù;
- c) Cliniche, ambulatori, case di cura, gerontocomi, case per anziani ecc.;
- d) Oratori, attrezzature religiose ecc.;
- e) Cinematografi;
- f) Edifici direzionali per gestione impianti e servizi pubblici.

È ammessa la realizzazione di strutture alberghiere e foresterie al servizio degli impianti insediati.

Per i suddetti impianti e fabbricati l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dagli organi ed autorità competenti ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) Per gli impianti sportivi il distacco dagli edifici non sarà mai inferiore a mt. 10,00 e dovranno essere previste aree per parcheggi esterne ed interne non inferiori al 15% della superficie interessata dall'intervento. L'edificazione sarà di volta in volta convenzionata con l'Amministrazione Comunale secondo le caratteristiche degli impianti.
- 2) Non più del 45% dell'area potrà essere coperto da edifici ed almeno 40% dell'area scoperta dovrà essere destinata a giardino, parco, campi da gioco.

Indice di densità fondiaria: mc/mq. 3,00

Altezza massima mt. 13,50

Distacco tra edifici secondo la specifica normativa e mai inferiore a: mt. 10,00.

Arretramento dai fili stradali: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 7,50, potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Parcheggi pubblici inerenti la costruzione: minimo 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione o secondo la specifica normativa.

ART. 38 - ZONA "F2" - PRIVATA PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO DI NUOVO IMPIANTO

È destinata ad impianti ed edifici di interesse comune di proprietà di Enti o privati quali:

- a) Impianti sportivi;
- b) Scuole di ogni ordine e grado, collegi, alberghi della gioventù;
- c) Cliniche, ambulatori, case di cura, gerontocomi, case per anziani ecc.;
- d) Oratori, attrezzature religiose ecc.;
- e) Cinematografi.

In tali aree la realizzazione degli impianti e degli edifici funzionali alla destinazione di interesse comune, avverrà a cura di Enti o privati previa redazione di Piano Esecutivo a norma della vigente legislazione e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne regolerà le condizioni di attuazione e di gestione.

È ammessa la realizzazione di strutture alberghiere e foresterie al servizio degli impianti insediati.

Per i suddetti impianti e fabbricati l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dagli organi ed autorità competenti ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Per gli impianti sportivi il distacco dagli edifici non sarà mai inferiore a mt. 10,00 e dovranno essere previste aree per parcheggi esterne ed interne non inferiori al 15% della superficie interessata dall'intervento. L'edificazione sarà di volta in volta convenzionata con l'Amministrazione Comunale secondo le caratteristiche degli impianti.
2. Non più del 35% dell'area potrà essere coperto da edifici ed almeno il 40% dell'area scoperta dovrà essere destinata a giardino, parco, campi da gioco.

Indice di densità fondiaria: mc/mq. 1,20

Altezza massima mt. 13,50

Distacco tra edifici secondo la specifica normativa e mai inferiore a: mt. 10,00.

Arretramento dai fili stradali: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 7,50, potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Parcheggi pubblici inerenti la costruzione: minimo 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione o secondo la specifica normativa.

Nel Comparto contrassegnato con P.E. 2, fermi restando tutti i parametri della Zona relativi all'utilizzazione edificatoria, sono ammesse esclusivamente attività circensi, spettacoli viaggianti, concerti e manifestazioni. Con divieto di qualsiasi altra destinazione d'uso.

Nel Comparto contrassegnato con P.E. 3, di 17.500 mq., fermi restando tutti i parametri della Zona relativi all'utilizzazione edificatoria, è ammessa esclusivamente la destinazione prevista al punto a) Impianti sportivi del presente articolo. Con divieto di qualsiasi altra destinazione d'uso.

ART. 39 – ZONA “F3” – IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

È destinata all'impianto di piste e strutture destinate allo sport motoristico nonché al decollo, ultraleggeri, alianti, alianti a motore, deltaplani, deltaplani a motore ed elicotteri.

In tali aree la realizzazione degli impianti e degli edifici funzionali alla destinazione di Zona, avverrà a cura di Enti o privati previa redazione di Piano Esecutivo con procedure di approvazione secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 23/97.

Per i suddetti impianti e fabbricati l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dagli organi ed autorità competenti ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Dovranno essere previste aree per parcheggi esterne ed interne non inferiori al 10% della superficie interessata dall'intervento.

Non più del 10% dell'area potrà essere coperto da edifici ed almeno il 20% dell'area dovrà essere destinata a giardino, parco, campi da gioco.

Indice di densità territoriale: mc/mq. 0,10

Altezza massima, con eccezione di torri di controllo e impianti tecnologici: mt. 8,00

Distacco tra edifici: secondo la specifica normativa e mai inferiore a: mt. 10,00

Arretramento dai fili stradali: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 7,50

potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Parcheggi pubblici: inerenti la costruzione: minimo 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione e secondo la specifica normativa.

ART. 40 - ZONA "S.P." - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Sono destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature scolastiche.
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune.
- 3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici o di uso pubblico.

L'entità di tali aree e la loro utilizzazione dovrà avvenire secondo le norme previste dall'art. 22 L.R. n. 51/75.

Le opere ed interventi previsti dal P.R.G. potranno essere realizzati in concessione anche da Enti e da privati previa convenzione con l'amministrazione comunale che ne regolerà le condizioni di attuazione e di gestione nonché i tempi per la cessione al Comune delle aree e delle opere.

Tali aree sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e sono utilizzabili secondo i seguenti limiti:

- 1) Aree per attrezzature scolastiche: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

L'altezza degli edifici, la superficie coperta, il distacco dagli edifici interni ed esterni al lotto sono quelle prescritte dalle norme tecniche relative all'edilizia scolastica dettate dalle specifiche normative nazionali o regionali.

Arretramento dai fili stradali: secondo la normativa e mai inferiore a mt. 7,50.

Parcheggi pubblici inerenti la costruzione: 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione.

È prescritta la sistemazione a verde attrezzato per l'area di risulta del lotto.

- 2) Area per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali (associazioni di assistenza, associazioni di Protezione Civile, associazioni di addetti ai Lavori Socialmente Utili; associazioni d'Arma, ecc.), assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (Uffici P.T., protezione civile ed altre).

Indice di densità fondiaria: mc/mq 2,0

Distacco tra edifici: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 10,00

Arretramento dai fili stradali: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 7,50. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Parcheggi pubblici: inerenti la costruzione: minimo 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione e secondo la specifica normativa.

È prescritta la sistemazione a verde attrezzato per l'area di risulta del lotto.

- 3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e sport.

Sono aree destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste aree sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione e cioè attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi di ristoro o di servizio. Tali costruzioni possono anche essere gestite da privati mediante concessioni temporanee e per uso pubblico.

Altezza massima: mt. 5,00

Parcheggi inerenti la costruzione di uso pubblico: 5,00 mq. ogni 100 mc. di costruzione con un minimo di mq. 150.

- 4) Parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Gli spazi di sosta o di parcheggio, che dovranno integrare la viabilità stradale o pedonale e gli spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere illuminati e se la sistemazione lo consente, saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta di alto fusto ogni 30 mq. di superficie.

ART. 41 - ZONA "S.F." - SPAZI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E PRODUTTIVI

È destinata alla realizzazione di standard per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e produttivi per:

- parcheggi nella misura minima del 60% dell'area "S.F.";
- verde ed attrezzature sportive;
- centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie secondo le esigenze specifiche previste a corredo dei Piani Attuativi.

ART. 42 - ZONA "S.T." - SERVIZI TECNOLOGICI

È destinata all'insediamento di edifici ed attrezzature tecnologiche di interesse comunale o sovracomunale.

Su tali aree sono esistenti o previsti impianti tecnologici quali cabine o sottostazioni elettriche, del gas, pozzi o serbatoi per acquedotti, impianti di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti al servizio stradale e ferroviario, macello comunale, ecc..

I limiti di edificazione previsti saranno quelli delle rispettive normative agli impianti specifici.

Gli impianti tecnologici di previsione dei comparti A, B e C e specificatamente normati, sono considerati di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L. R. 23/97 e pertanto i rispettivi Piani Attuativi avranno procedure di approvazione secondo quanto stabilito dall'art. 10 della L. R. 23/97.

42.1 – COMPARTO A: DISCARICA RIFIUTI SOLIDI ASSIMILABILI

È consentita la coltivazione della attuale discarica nei limiti e condizioni ammessi dalla vigente legislazione nonché della particolare normativa prevista dalle condizioni istitutive.

Non sono ammessi ampliamenti della capacità ricettiva né della superficie interessata dalla discarica in atto, ma possono essere realizzate sulle aree libere, previo piano attuativo e relativa convenzione che ne regolerà anche i criteri di attuazione e di gestione, nonché di verifica di impatto ambientale, strutture destinate al riutilizzo dei derivati solidi e gassosi della discarica per la produzione di energia od altro. Tali impianti potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici:

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura :	35% della sup. territoriale
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 10,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Altezza massima edifici	mt. 10,00
Altezza massima impianti tecnologici	mt. 20,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 10,00
Arretramento dalle Zone Residenziali, S.P. :	mt. 10,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00
Standard funzionali agli insediamenti per parcheggi o verde	min. 20% della sup. territoriale

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose.

Sono ammessi muri di recinzione fino a metri 2,50 di altezza.

È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode o dirigente con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150, per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150 ciascuno, per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

42.2 - COMPARTO **B**: STOCCAGGIO E TRATTAMENTO MATERIALI INERTI

È destinata allo stoccaggio di materiali inerti secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente e provenienti esclusivamente da demolizioni o scavi effettuati nel territorio comunale ed al loro trattamento mediante frantoiazione per successiva utilizzazione. Potranno inoltre essere recuperate mediante processi tecnici sabbie e ghiaie provenienti dalle demolizioni di manti di asfalto.

L'utilizzazione e l'edificazione è subordinata a Piano Urbanistico Esecutivo e relativa convenzione che ne regola anche i criteri di attuazione e di gestione, nonché di verifica di impatto ambientale.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura :	35% della sup. territoriale
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 10,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Altezza massima edifici	mt. 10,00
Altezza massima impianti tecnologici	mt. 20,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 10,00
Arretramento dalle Zone Residenziali, S.P. :	mt. 10,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00
Standard funzionali agli insediamenti per parcheggi o verde	min. 20% della sup. territoriale

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose.

Sono ammessi muri di recinzione fino a metri 2,50 di altezza.

È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode o dirigente con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150, per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150 ciascuno, per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

42.3 - COMPARTO **C**: IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA

Su tale area è ammessa la costruzione di impianti e strutture destinate alla realizzazione di eventuali impianti di produzione di energia e trasformazione delle acque. Tali opere ed impianti oltre al rispetto delle specifiche normative dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici sotto riportati:

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura :	35% della sup. territoriale
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 10,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Altezza massima edifici	mt. 10,00
Altezza massima impianti tecnologici	mt. 20,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 10,00
Arretramento dalle Zone Residenziali, S.P. :	mt. 10,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00
Standard funzionali agli insediamenti per parcheggi o verde	min. 20% della sup. territoriale

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose.

Sono ammessi muri di recinzione fino a metri 2,50 di altezza.

È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode o dirigente con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150, per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con S.U.A. (art. 10.4) massima di mq. 150 ciascuno, per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

ART. 43 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle Zone di rispetto cimiteriale è vietato costruire edifici e/o ampliare gli edifici esistenti per i quali sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria. Sono ammesse opere ed edificazioni di esclusiva pertinenza cimiteriale, nonché opere di urbanizzazione primaria e quanto ad esse riferibili, opere attinenti la conduzione dei fondi agricoli e l'installazione di discariche.

ART. 44 - AREE DI RISPETTO IDRAULICO

Nelle aree di rispetto idraulico l'edificazione potrà essere consentita nel rispetto delle norme di Zona e delle prescrizioni del D.P.R. 236 del 24 maggio 1988. In particolare:

- le zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs 258/2000 art. 5, comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- per le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art. 5 del D.lgs 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6 del citato Decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.lgs 258/2000, è subordinata all'effettuazione di una indagine idrogeologica di dettaglio, che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

ART. 45 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nelle fasce di rispetto laterale alle strade, a protezione della rete viabilistica principale, a norma del D.I. 1° aprile 1968, n. 1404 e degli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non è consentita l'edificazione. Sono ammesse le opere a servizio della strada, le opere di urbanizzazione primaria, i servizi canalizzati, le aree di sosta, i parcheggi, gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi accessori, le cabine di trasformazione.

La costruzione d'impianti per la distribuzione del carburante, che dovrà essere in posizione tale da non recare pregiudizio alla visibilità, alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale né di essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina, potrà essere autorizzata a titolo precario.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

ART. 46 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

Nelle fasce di rispetto laterale alle ferrovie, a protezione della rete ferroviaria, a norma dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, non è consentita l'edificazione. Potranno essere autorizzate la posa di binari ferroviari e la costruzione di fabbricati necessari al funzionamento della rete ferroviaria, quali stazioni, caselli, officine, semafori.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

ART. 47 - PERCORSI CICLOPEDONALI

Sono i percorsi riservati ai pedoni ed ai ciclisti che opportunamente pavimentati e protetti, hanno funzione di collegamento fra le aree verdi ed i servizi pubblici con il centro edificato e con la minima interferenza con le strade soggette a traffico veicolare.

PARTE TERZA - DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 48 – PIANI ESECUTIVI CON VINCOLI SPECIFICI (P.S.)

Qualora le modalità d'intervento non siano ricomprese tra manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, adeguamenti igienici e tecnologici o specifiche norme, l'intervento è subordinato alla formazione di Piano Esecutivo (Piano di lottizzazione, Piano Particolareggiato, Piano di Recupero) ed inoltre nel rispetto della specifica normativa prevista per ogni singolo piano.

48.1 – P.S. **A** – FABBRICATO LANZINI

Su tale area è ammessa esclusivamente la ricostruzione dei volumi esistenti nonché delle volumetrie attualmente demolite assommanti complessivamente a mc. 10.591,96. Nell'intervento è ammessa la destinazione commerciale del piano terreno mentre i piani superiori dovranno essere destinati a residenza ed uffici.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici specifici:

Volumi ammessi	non superiore a mc. 10.591,96
Distanze dai fabbricati esistenti di altra proprietà:	
dalle pareti finestrate	mt. 10,00
dalle pareti cieche	mt. 0,00
Distanze dalle strade:	secondo linee di arretramento previste dal P.R.G.
Altezza massima edifici	mt. 10,50

Sono fatte salve tutte le altre norme del P.R.G..

48.2 - P.S. **B** – EX SHELL

Su tale area, di mq. 9.843, sono ammessi edifici, per un totale di mc. 19.500, con destinazione commerciale, alberghiera e residenziale.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici specifici:

Volumi ammessi:	
con destinazione commerciale	mc. 7.500
con destinazione alberghiera	mc. 4.200
con destinazione residenziale	mc. 1.100
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 15,00
Rapporto di copertura	massimo 40 % della sup. fondiaria
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 5,00
Altezza massima edifici	mt. 14,00

Sono fatte salve tutte le altre norme del P.R.G..

48.3 - P.S. **C** – – EX CAPANNONI AVICOLI DI VIA COSTITUZIONE

Su tale area è ammessa esclusivamente, con destinazione residenziale:

- per gli edificio di categoria A4 l'intervento previsto dalle norme per tali edifici;
- per i capannoni la ricostruzione dei volumi esistenti.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici specifici:

Distanze dai fabbricati esistenti di altra proprietà:

dalle pareti finestrate	mt.	10,00
dalle pareti cieche	mt.	0,00
Distanze dalle strade:	mt.	5,00
Altezza massima edifici	mt.	7,50

Sono fatte salve tutte le altre norme del P.R.G..

48.4 - P.S. **D** – OSPEDALE SPALENZA

Su tale area è previsto il mantenimento della destinazione sanitaria e attività collaterali ad essa, quali la sede per corsi di formazione professionale destinati agli operatori da impiegare nella destinazione principale, unità preparazione pasti per degenti, addetti e visitatori il presidio.

È ammessa la ristrutturazione edilizia oltre all'ampliamento e la ricostruzione edilizia nel rispetto dei seguenti indici:

1. Incremento della S.L.P. esistente nella misura massima del 20% dell'esistente;
2. Distanza dai fabbricati esistenti di altra proprietà minimo 10,00 mt o quelle esistenti;
3. Distanza dai confini di proprietà non inferiore a 5,00 mt;
4. Distanza dalle strade: quelle esistenti o 5,00 mt per le nuove costruzioni;
5. Altezza massima edifici 13,50 mt;
6. Rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria.

48.5 - P.S. **E** – VIA CAMPOMAGGIORE

L'area è a destinazione residenziale di espansione a volumetria definita.

Sull'area sono realizzabili 20.000 Mc. di edilizia residenziale di espansione rispettando i seguenti INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura	massimo 40 % della sup. fondiaria
Altezza massima :	mt. 7,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 7,50
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

Percentuale del lotto a verde, come prescritto dal precedente art. 5, non inferiore al 35%.

Sono consentite tutte le destinazioni previste all'ART. 25 - ZONA "C1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

Sono fatte salve tutte le altre norme del P.R.G..

48.6 - P.S. **F** – COGEME S.p.A.

È destinata all'insediamento di attività commerciali e direzionali, esposizioni, garages ed autorimesse, magazzini e depositi, ecc. in armonia con il piano commerciale.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati:

Rapporto di copertura:	50% della sup. fondiaria
Densità fondiaria :	mc./mq. 2,50
Altezza massima :	tre piani fino a complessivi mt. 12,00
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 7,50 salvo maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

Percentuale della superficie fondiaria destinata a verde o a parcheggio di uso pubblico: in misura non inferiore al 100% della Superficie Lorda di Pavimento degli edifici previsti.

È consentito realizzare gli alloggi per il personale come previsto all'ART. 30 - ZONA "D3" - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.

Sono fatte salve tutte le altre norme del P.R.G..

48.7 – P.S. **G** – VIA C. BATTISTI – AREA CEMENTIFERA BRIOLA

L'area è a destinazione residenziale a volumetria definita.

Sono realizzabili volumi pari alla somma dei volumi esistenti più i volumi previsti nel P.E. 11 della Zoan C1, rispettando i seguenti INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura	massimo 40 % della sup. territoriale
Altezza massima :	mt. 10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 7,50
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

Percentuale del lotto a verde, come prescritto dal precedente art. 5, non inferiore al 35%.

Sono consentite tutte le destinazioni previste all'ART. 25 - ZONA "C1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

Sono fatte salve tutte le altre norme del P.R.G..

48.8 – P.S. **H** – AREA DITTA ZOODULA

Nel P.S. è consentito il recupero dei volumi esistenti con destinazione residenziale per il 50% della volumetria e destinazione commerciale per il restante 50% rispettando i seguenti INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura	massimo 40 % della sup. fondiaria
Altezza massima :	mt. 7,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a :	mt. 5,00
o previo accordo del confinante :	mt. 0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a :	mt. 7,50
Distacco fra edifici non inferiore a :	mt. 10,00

Percentuale del lotto a verde, come prescritto dal precedente art. 5, non inferiore al 35%.

Sono consentite tutte le destinazioni previste all'ART. 25 - ZONA "C1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE e all'ART. 31 - ZONA "D4" - ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE nel rispetto delle percentuali sopra scritte.

Sono fatte salve tutte le altre norme del P.R.G..

48.9 - P.S. I - AREA EX FILATOIO

L'area dell'ex filatoio è soggetta a Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere un intervento unitario esteso all'intera area ricompresa nel perimetro della Zona di Recupero indicata sulle tavole.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per il fabbricato classificato A3 oltre alla destinazione d'uso tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, per studi professionali, per funzioni pubbliche o di uso pubblico, attività commerciali attinenti al carattere degli edifici ed artigianato di servizio (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'art. 2038 del Codice Civile ed alla legge N. 443 del 1985) non nocivo né molesto.

Per i fabbricati classificati A4 oltre alla destinazione d'uso tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per negozi, botteghe, piccoli magazzini, depositi al piano terra, autorimesse private e di uso pubblico, studi professionali, alberghi, bar e ristoranti, artigianato di servizio (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'art. 2038 del Codice Civile ed alla legge N. 443 del 1985) non nocivo né molesto.

Nei piani terreni sono pure ammesse le attività commerciali secondo quanto previsto dal piano di sviluppo ed adeguamento commerciale comunale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento di recupero deve tendere alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione dell'intero complesso del filatoio e delle aree comprese nella Zona di Recupero.

Il cortile deve essere pavimentato con materiali tradizionali, escludendo getti o battuti di cemento, non è ammesso il frazionamento della corte, nemmeno con filari di siepi, bordure o cespugli, è ammessa l'apertura su via Bonomelli.

Il trattamento dei prospetti deve evidenziare il processo di stratificazione della fabbrica. L'intonacatura esterna dei corpi di fabbrica è concessa unicamente con materiali a base di calce.

Sull'area SP è ammessa solamente la costruzione di parcheggi interrati pluripiano e delle strutture necessarie per la realizzazione del parcheggio (biglietteria, locale ascensore, servizi igienici), dove a parcheggio pubblico deve essere destinato almeno il piano terra.

È ammesso un aumento volumetrico fino al 10% delle volumetrie esistenti e fino ad un massimo di mc. 9.000.

ART. 49 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica cittadina.

Sono ammessi nuovi impianti in tutte le Zone, anche nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto della normativa vigente.

Gli impianti per distribuzione carburante e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali non attinenti all'assistenza stradale),

sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rapporto di copertura massimo: 1/15 (un quindicesimo) escluse le pensiline e i lavaggi.

Altezza massima: mt. 5,00

Indice di densità fondiaria: mc/mq 0,15

Distanza dai confini minima: mt. 5,00

Arretramento dal filo stradale minimo: mt. 10,00

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

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

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

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

ART. 50 - NORME SPECIALI PER MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Le medie strutture di vendita, come definite dall'art. 4, comma 1, lettera e) e dall'art. 8 del D.Lgs. 31/03/1998, n. 114, sono ammesse nelle zone D3 e D4 e in quelle oggetto di Programmi Integrati di Intervento, ai sensi del Titolo VI Capo I della legge regionale 11/03/2005, n. 12, che prevedano la realizzazione di edifici a destinazione commerciale.

Le nuove medie strutture di vendita si potranno insediare alle seguenti condizioni:

- a. devono essere garantiti standards urbanistici pari al 100% della superficie lorda di pavimento, come definita all'art. 10.3 delle presenti norme di attuazione;
- b. devono essere garantiti ulteriori standard urbanistici pari al 100% della superficie di vendita da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico; per tali parcheggi dovrà essere garantito l'accesso durante gli orari di apertura degli esercizi e ogni qual volta l'amministrazione comunale lo richieda per particolari eventi e/o esigenze;
- c. gli standards di cui al precedente punto a) potranno essere monetizzati nella misura massima del 25%;
- d. gli standards di cui al precedente punto b) non potranno essere monetizzati e dovranno essere obbligatoriamente reperiti in toto nell'area di pertinenza del fabbricato o nelle aree confinanti con lo stesso;
- e. è necessaria la preventiva approvazione di Piano Esecutivo o di Programma Integrato di intervento;
- f. per i Piani Esecutivi e i Programmi Integrati di Intervento già approvati alla data di entrata in vigore della presente modifica alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, dovranno essere garantite le condizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d).

Nel caso di trasferimento di medie strutture di vendita esistenti senza aumento della superficie di vendita non dovranno essere previsti ulteriori standards urbanistici rispetto a quelli dell'autorizzazione originaria;

Nel caso di trasferimento con contestuale ampliamento di una media struttura di vendita dovrà essere rispettato quanto previsto al punto 2, lettere a), b), c), d), e).

Le norme del presente articolo si applicano anche ai centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114, con una superficie di vendita all'interno dei limiti stabiliti per le medie strutture di

vendita.

In nessuna zona omogenea urbanistica del territorio comunale è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, come definite dagli artt. 4, comma 1, lett. f) e 9 del D.Lgs. 31/03/1998, n. 114. Il trasferimento di grandi strutture di vendita già esistenti è soggetto alle condizioni di cui al precedente punto 2, lett. a), b), c), d), e).

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

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, sono ammesse nelle Zone "D3" e "D4", previa redazione di P.E., con il rispetto della normativa ed indici previsti per la Zona. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di spazi pubblici e parcheggi nella misura pari alla S.L.P..

ART. 52 - NORME SPECIALI PER CINEMATOGRAFI - TEATRI

I cinematografi e teatri, sono ammessi nelle Zone "A", "B", "C", "D", "F1" e "F2" con il rispetto della normativa ed indici previsti per la singola Zona.

ART. 53 - CABINE ELETTRICHE

Agli effetti delle distanze dai confini di proprietà e al distacco fra fabbricati, le cabine elettriche secondarie di trasformazione aventi altezza inferiore a mt. 3,00 non fanno distanza dai confini di proprietà e distacco fra gli edifici esistenti.

Per cabine aventi un'altezza superiore a mt. 3,00 ma inferiore all'altezza massima di mt. 9,00 la distanza fra i confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5,00 ed il distacco dagli edifici a mt. 10,00.

Nelle Zone "C" di espansione il distacco dai confini di proprietà e dei fabbricati esistenti o previsti nel P.L. dovrà rispondere a quanto stabilito dalle Norme di Zona qualunque sia l'altezza della cabina elettrica.

ART. 54 – INTERVENTI A PROTEZIONE E DIFESA

In tutte le Zone sono ammessi interventi finalizzati e funzionali alla difesa del cittadino come garitte in calcestruzzo fuori terra od interrate, rifugi interrati, ecc. secondo dimensioni determinate dalle specifiche esigenze tecniche.

ART. 55 – RECINZIONI

In tutte le Zone sono ammesse recinzioni in muratura di altezza massima m. 2,50.

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 56 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ESECUTIVI APPROVATI

L'attività edilizia nei P.E. regolarmente approvati è consentita con il rispetto delle norme e delle condizioni contenute nella convenzione.