

COMUNE DI CARVICO
Prov. di Bergamo

Il Progettista
Dott. Ing. G. Di Girolamo

PIANO

REGOLATORE

GENERALE

Adottato con delibera consigliere n°63 del 14.11.1986

Approvato dal C.R.C. con atto n°82399 del 23.12.1986

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 01/12/1986 al 15/12/1986

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvato dalla Regione Lombardia. con delibera n° 53461 del 21.03.1990.

Testo aggiornato alle modifiche introdotte con la Variante n° 2. adottata con del. cons. comunale n°43 del 03.11.1994. approvata con delib. Reg. Lombardia. n°25426 del 21.02.1997.

Dott. Ing, Sergio Sottocornola

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Cap. I – Norme generali

- ART. 1 – Oggetto del P.R.G.
- ART. 2 – Mezzi di attuazione del P.R.G.
- ART. 3 – Regolamento Edilizio
- ART. 4 – Indici urbanistici e parametri edilizi
- ART. 5 – Asservimento dell'area di pertinenza
- ART. 6 – Piani di Lottizzazione
- ART. 7 – Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

TITOLO II – PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Cap. I – Infrastrutture per le comunicazioni

- ART. 8 – Tipologia distacchi stradali – rete stradale e interventi edilizi
- ART. 9 – Zone di rispetto
- ART. 10 – Parcheggi ed aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e produttivi
- ART. 11 – Limiti di distanza tra i fabbricati

Cap. II – Zone ad uso prevalentemente residenziale

- ART. 12 – Destinazioni d'uso
- ART. 13 – Zone omogenee "A" Nuclei di antica formazione
- ART. 14 – Zone omogenee "B1" di ristrutturazione
- ART. 15 – Zone omogenee "B2" di completamento
- ART. 16 – Zone omogenee "B3" a verde privato
- ART. 17 – Zone omogenee "C1" di espansione con P.L. approvato
- ART. 18 – Zone omogenee "C2" di nuovo impianto

Cap. III – Insediamenti produttivi

- ART. 19 – Zone artigianali ed industriali
- ART. 20 – Zone "D1" artigianali di completamento
- ART. 21 – Zone "D2" artigianali di nuovo impianto
- ART. 22 – Zone "D3" industriali di completamento

Cap. IV – Attività agricole

ART. 23 – Zone omogenee “E” di destinazione agricola e per insediamenti rurali

Cap. V – Aree ed attrezzature di uso pubblico

ART. 24 – Zone a carattere sportivo ricreativo

ART. 25 – Zone destinate ad edifici di uso pubblico

Cap. VI – Aree a destinazione speciale

ART. 26 – Zone per impianti ed attrezzature tecnologiche

ART. 27 – Zone a verde vincolato a carattere paesistico

ART. 27.BIS – Aree rientranti nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato “Parco del Monte Canto e del Bedesco)

ART. 28 – Zone per impianti a carattere sportivo di iniziativa privata

ART. 29 – Zona per servizi autotrasporto merci (ABROGATO)

ART. 30 – Zona di importante interesse archeologico

Cap. VII – Norme speciali

ART. 31 – Fabbricati accessori

ART. 32 – Aree libere

ART. 33 – Lotti insufficienti o planimetricamente irregolari

ART. 34 – Edifici non regolamentari

ART. 35 – Trasposizioni volumetriche

ART. 36 – Facoltà di deroga

ART. 37 – Misure di salvaguardia

Allegati:

- ALLEGATO A: Regolamento di attuazione, in merito alle opere a verde, dell’art. 19 delle norme tecniche di attuazione al piano regolatore generale
- ALLEGATO B: Legge Regionale 12/2005 (e successive modifiche) recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti - determinazione degli ambiti di esclusione (art. 65) -

PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Cap. I – NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto del P.R.G.

Il P.R.G. definisce il quadro generale dell'assetto del territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

In particolare il P.R.G. fissa:

- 1) L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2) La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3) La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
- 4) La qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 5) Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
- 6) Le specifiche norme di attuazione che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.

Le prescrizioni grafiche e tecniche nonché tutte le altre norme di Piano dispiegano la loro efficacia verso chiunque ed agiscono sull'intero territorio comunale.

Alle prescrizioni di Piano non sono ammesse deroghe all'infuori che per interventi previsti a specifico riferimento di legge.

Art. 2 – Mezzi di attuazione del P.R.G.

Le previsioni del P.R.G. hanno valore a tempo indeterminato

L'attuazione del P.R.G. avviene mediante:

1. Programmi pluriennali di Attuazione (P.P.A.)
2. Piani attuativi (P.A.) distinti in :
 - a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui la legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) Piani di recupero (P.R.) di cui la Legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni;
 - c) Piani di Zona (P.Z.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167, e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni;
 - e) Piani di Lottizzazione (P.L.) di iniziativa privata d'ufficio, di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;
 - f) Concessione Edilizia ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10;
 - g) Autorizzazione edilizia ai sensi dell' art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94;
3. Progetti tecnici esecutivi approvati nel rispetto del P.R.G. delle presenti norme, delle disposizioni del Regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il P.R.G. si attua mediante P.A. in tutte le zone appositamente delimitate e specificate nella tavola di azionamento del P.R.G. stesso.

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, i P.A possono:

- fissare arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature od impianti di pubblico interesse o intorno ad edifici di interesse artistico od ambientale o storico, secondo le necessità della circolazione, la struttura urbanistica programmata, e le esigenze di tutela ambientale;
- precisare, articolandola, la densità edilizia nei singoli isolati, o gruppi di isolati, purché ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista per gli stessi dal P.R.G.;
- precisare o modificare l'ubicazione, la forma planimetrica o l'aggregazione delle aree per attrezzature od impianti di pubblico interesse, previste dal P.R.G., oppure mutare la destinazione d'uso specifica programmaticamente prevista per esse prevista dal P.R.G. in relazione a mutate esigenze della collettività.

Art. 3 – Regolamento edilizio

Entro dodici mesi dall'adozione del presente P.R.G. verrà adottato dal consiglio comunale un nuovo Regolamento Edilizio conforme alle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme d'attuazione.

Sino all'approvazione del nuovo, resterà in vigore il Regolamento vigente, purché non in contrasto con le norme di attuazione del P.R.G.

Art. 4 – Indici urbanistici e parametri edilizi

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

1. $St =$ Superficie territoriale (mq.)

Si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un'operazione d'intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature delle zone verdi pubbliche e private, delle strade dei parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

2. $Sz =$ Superficie zonale (mq.)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3. $Sf =$ Superficie fondiaria (mq.)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. $S1 =$ Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Si intende l'area necessaria alla realizzazione delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area. In particolare sono definite opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade veicolari e pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) rete fognante e relativi impianti tecnologici;
- d) rete idrica ed attrezzature connesse;
- e) rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e dei telefoni;
- f) rete ed impianti per la pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde elementare attrezzato.

5. $S2 =$ Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Si intende l'area necessaria alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità. In particolare sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati pubblici;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi pubblici o ad uso pubblico convenzionato;

- g) servizi civici, centri sociali ed attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali;
- h) verde pubblico o ad uso pubblico convenzionato;
- i) parcheggi pubblici.

6. I_z , I_f = Indice di fabbricabilità zonale o fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni metro quadrato di superficie zonale o fondiaria.

7. U_z , u_f = Indice di utilizzazione zonale o fondiaria

Concerne le destinazioni industriali, artigianali e commerciali in genere ed esprime la superficie lorda di pavimento massima, in mq, costruibili per ogni metro quadrato di superficie zonale o fondiaria.

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici lorde di ogni piano (fuori terra, seminterrati o totalmente interrati) di tutti i fabbricati utilizzabili per attività continuative. Essa comprende quindi tutti i solai praticabili coperti misurati al perimetro esterno (cioè al lordo di tutti gli elementi verticali quali murature, scale, vani ascensore, ecc.) qualunque sia la loro destinazione d'uso.

Possono essere dedotti dal computo della superficie lorda ai fini del conteggio degli indici di cui sopra:

- a) i piani aperti a pilotis al piano terra (o i semipiani purché aperti su tre lati);
- b) i piani interrati o seminterrati per almeno 2/3, purché adibiti a destinazioni accessorie alla destinazione principale e aventi altezza non superiori a mt. 2.50, purché la relativa superficie dedotta non superi complessivamente il 40% della superficie conteggiata.

Nel caso in cui le superfici di cui alle precedenti lettere a) e b) siano convenzionate all'uso esclusivo di spazi a parcheggio per motivate esigenze relative alla destinazione d'uso principale, la deduzione di cui sopra potrà essere richiesta fino ad un limite pari al 100% della superficie lorda principale.

8 S_c = Superficie coperta

E' l'area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali , compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, le pensiline.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta le opere minori definite al punto 15 del presente articolo, alle condizioni fissate al medesimo punto.

Sono inoltre esclusi dal computo dell'area coperta: i cornicioni e le gronde, i balconi aperti non collegati verticalmente tra loro, le pensiline non praticabili di sporgenza inferiore a m. 1,50, le parti di edificio completamente sotterranee, i fabbricati accessori interrati o che non

sporgano oltre cm. 50 dalla quota zero, purché siano interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm di terra vegetale coltivabile a prato o inseriti in modo adeguato nella sistemazione esterna, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre domestiche, i piani caricatori in zone produttive, i campi da gioco in genere.

9. $R_c =$ Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto in percentuale tra le superficie coperta (S_c) e la superficie zonale (S_z) o la superficie fondiaria (S_f).

10. $D_c =$ Distacco minimo dai confini (m.)

E' la distanza minima che gli edifici debbono mantenere dai confini circostanti. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

11. $D_e =$ Distacco minimo tra edifici (m.)

E' la distanza minima che gli edifici debbono mantenere fra loro. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

12. $D_s =$ Distacco minimo dalle strade (m.)

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade, inteso quest'ultimo come la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali (ivi incluse le banchine od altre strutture laterali come parapetti, arginelle o simili, ed i parcheggi previsti nell'azzonamento del P.R.G.).

13. $H =$ Altezza degli edifici (m.)

Le altezze massime dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle apposite indicazioni di P.R.G.

L'altezza dei fabbricati viene misurata sulla facciata più alta a partire dal piano di spiccatto sino all'intradosso della soletta orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile (agibile per le destinazioni produttive) o della gronda nel caso questa fosse più alta.

Nel caso di sottotetti con solette di copertura inclinate, l'intradosso della soletta sarà considerato nel punto d'imposta in corrispondenza della gronda orizzontale. Dette solette di copertura non potranno avere pendenza superiore al 50%.

Per piano spiccatto si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre la profondità di m.14 dal ciglio stradale il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

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

Nel caso di costruzioni in fregio ad una via in pendenza, l'altezza si misurerà sulla mezzaria del fronte del fabbricato.

Nel caso di edifici contigui, si misurerà l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

14. $V =$ Volume costruibile (mc.)

Si intende il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

In particolare il volume è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde in ogni piano per le relative altezze così computate:

- a) per gli edifici a carattere residenziale o simili : dal piano di spiccato (o del marciapiede stradale nel caso questo fosse a quota inferiore) all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta della gronda nel caso questa fosse più alta, al lordo di sporti volumetrici come balconi collegati verticalmente fra loro, bowindows, ecc.
- b) per gli edifici a carattere non residenziale: dal piano di spiccato (o del marciapiede stradale nel caso questo fosse a quota inferiore) all'intradosso del piano di posa della copertura o della gronda nel caso questa fosse più alta.

Esistendo sottotetti o porzioni di sottotetti abitabili od agibili o di altezze nette medie tali da poter essere resi abitabili o agibili, questi dovranno essere computati nel calcolo del volume, calcolando l'effettivo volume al lordo delle murature esterne e al netto delle solette di copertura, e ciò anche nel caso che le solette di copertura non fossero orizzontali.

Dovranno parimenti essere computate nel calcolo del volume le parti di fabbricato interrate o seminterrate destinate a residenza, uffici, laboratori, magazzini e depositi in genere o ad attività produttive, o la cui altezza netta interna sia comunque superiore a m. 2.50, nonché i balconi incassati quando la profondità della parte incassata superi la metà della sua lunghezza.

Dal computo dei volumi sono invece da escludere:

- le parti fuori terra dei piani seminterrati sottostanti gli edifici quando i locali seminterrati non abbiano altezza netta superiore a mt. 2,50, nonché i piani terreni o rialzati anch'essi quando i locali abbiano un'altezza netta non superiore a m. 2.50; quanto sopra solo per la parte di volume non eccedente il 25% del solo volume fuori terra calcolato partendo dalla quota di spiccato o del marciapiedi fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile o della gronda così com'è specificato ai precedenti punti a) e b);
- i porticati aperti al pubblico transito (l'uso pubblico del porticato dovrà essere garantito da regolare atto registrato e trascritto a favore del Comune a totale cura e spese del richiedente);
- I volumi tecnici per una parte non eccedente il 2% del volume calcolato come al punto precedente.
- le opere minori definite nel presente articolo al successivo punto 15, alle condizioni fissate al medesimo punto.

15. = Opere minori

Relativamente alle sole zone residenziali di PRG, al fine delle determinazioni fissate al presente articolo sono da considerarsi opere minori, quali semplici complementi alle sistemazioni esterne all'edificio principale, gli interventi e le installazioni di seguito elencare o alle medesime riconducibili:

- serre per ricovero piante ad uso domestico, costituite da una struttura leggera in ferro o in legno con tamponamento e copertura in vetro o in materiale plastico trasparente, appoggiate al terreno senza opere di fondazione, con superficie massima di mq 4 (quattro) e altezza massima di ml 2.50 (due e cinquanta);
- "casette" per ricovero attrezzi da giardino o gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione in struttura prefabbricata precaria, con superficie massima di mq. 4 (quattro) e altezza massima di ml. 2 (due);
- pergolati con struttura in legno, con superficie massima di mq. 15 (quindici) e altezza massima di ml 2.50 (due e cinquanta), costituiti da soli elementi strutturali verticali ed orizzontali, eventualmente coperti con materiale leggero e permeabile avente sola funzione di ombreggiatura;
- gazebo mobili, connotati come elementi di arredo del giardino, costituiti da struttura in ferro o legno, con eventuale copertura leggera amovibile in tessuto o materiale similare, installati senza opere di fondazione, di superficie massima mq. 9 (nove) e altezza massima di ml 2.50 (due e cinquanta);
- voliere costituite da struttura precaria metallica o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera, con superficie massima di mq. 4 (quattro) e altezza massima di ml 3 (tre);
- gli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm. 7 (sette);

L'autorizzazione per le opere minori sopraelencate (pur non incidendo sui parametri volume edilizio e superficie coperta delle zone residenziali) sono autorizzabili solo a condizione che:

- rispettino il decoro ambientale, costituendo elemento di arredo degli spazi in cui si collocano;
- siano mantenute in condizioni decorose;
- rispettino una distanza minima dai confini pari a ml 3.00 (tre) o sorgano in aderenza a pareti di costruzioni esistenti a confine.

È pertanto escluso dalle suddette opere minori ogni tipo di baracca, tettoia, manufatto realizzato con mezzi occasionali e comunque non rispondente ai requisiti di cui al comma precedente.

Art. 5 – Asservimento dell'area di pertinenza

Il rilascio di concessione edilizia è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento di una superficie di terreno corrispondente al volume richiesto sulla base degli indici di edificabilità previsti per il terreno stesso. Detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune a totale cura e spese del richiedente.

Art. 6 – Piani di lottizzazione

1. Le aree per standards da considerare nelle lottizzazioni residenziali debbono essere pari a mq. 26.50 per ogni abitante insediabile, il cui numero sarà determinato in base ad uno per ogni 100 mc di volume edificabile nella lottizzazione considerata.

Nel caso le lottizzazioni prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà in aggiunta essere lasciata a parcheggio una superficie pari a quella lorda dei negozi o della parte a destinazione commerciale.

Nel caso le lottizzazioni siano di carattere industriale o artigianale di produzione dovrà invece essere riservata un'area pari al 10% dell'area da destinare all'insediamento per parcheggi, da lasciare liberi ad uso pubblico, nonché altrettanta area per verde pubblico o per attrezzature collettive.

2. All'interno dei comparti a Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale dovranno essere reperite le aree a standard di uso pubblico nella misura fissata nella tavola di Azionamento di PRG. In ogni caso dovrà sempre essere sempre prevista l'area corrispondente allo standard minimo per parcheggi (3 mq/ab). La eventuale rimanente parte delle aree di standard di cessione gratuita necessaria a raggiungere il prescritto standard complessivo di mq 26,5 per ogni abitante insediabile, dovrà essere a sua volta resa disponibile o, in alternativa, monetizzata, secondo il giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale in merito alle esigenze urbanizzative, valutate al momento dell'approvazione del piano attuativo.

3. Nelle Lottizzazioni industriali od artigianali di produzione, dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area destinata a parcheggi da lasciare liberi ad uso pubblico (10% dell'area destinata all'insediamento). Il rimanente 10% potrà, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere invece monetizzato.

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

4. In tutti i tipi di lottizzazione, i contributi di urbanizzazione secondaria, all'atto dell'effettivo pagamento dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale in base all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 7 – Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

I segni grafici convenzionali delle prescrizioni di intervento riportati sulla tavola di P.R.G. possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo dei simboli riportati sulla legenda dell'azzonamento (All. C2).

Titolo II – PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

Cap. I – INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. –Tipologia e distacchi stradali - rete stradale e interventi edilizi

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

La specificazione delle strade secondarie e di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione è rinviata ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alla soluzione planivolumetrica delle zone interessate.

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

In tutti gli interventi sulla rete stradale, nuovi o di adeguamento, sarà rivolta specifica attenzione all'individuazione delle modalità che consentono, nella situazione data, di ottimizzare i fattori di sicurezza, con particolare riferimento ai tratti di maggiore criticità e al rapporto tra mobilità veicolare e ciclopedonale.

Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo e saranno prevalentemente alberate. Vi è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti. Sono consentite unicamente opere a carattere manutentivo (nel caso di manutenzione straordinaria il privato richiedente è tenuto alla non pretesa, mediante atto d'obbligo unilaterale, dell'indennità di esproprio relativa all'intervento richiesto).

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti, solo in via precaria, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta ed i parcheggi, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata e le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, nonché (mediante apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale) eventuali piccole attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie, quali stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli, posti di ristoro e simili, studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare.

Nel caso si tratti di arterie stradali gestite da enti superiori (ANAS, Provincia) l'autorizzazione dovrà ottenere anticipatamente anche l'approvazione di questi.

Il Comune potrà imporre ai privati di cedere una parte o la totalità dell'area della fascia di rispetto stradale per la formazione di parcheggi pubblici.

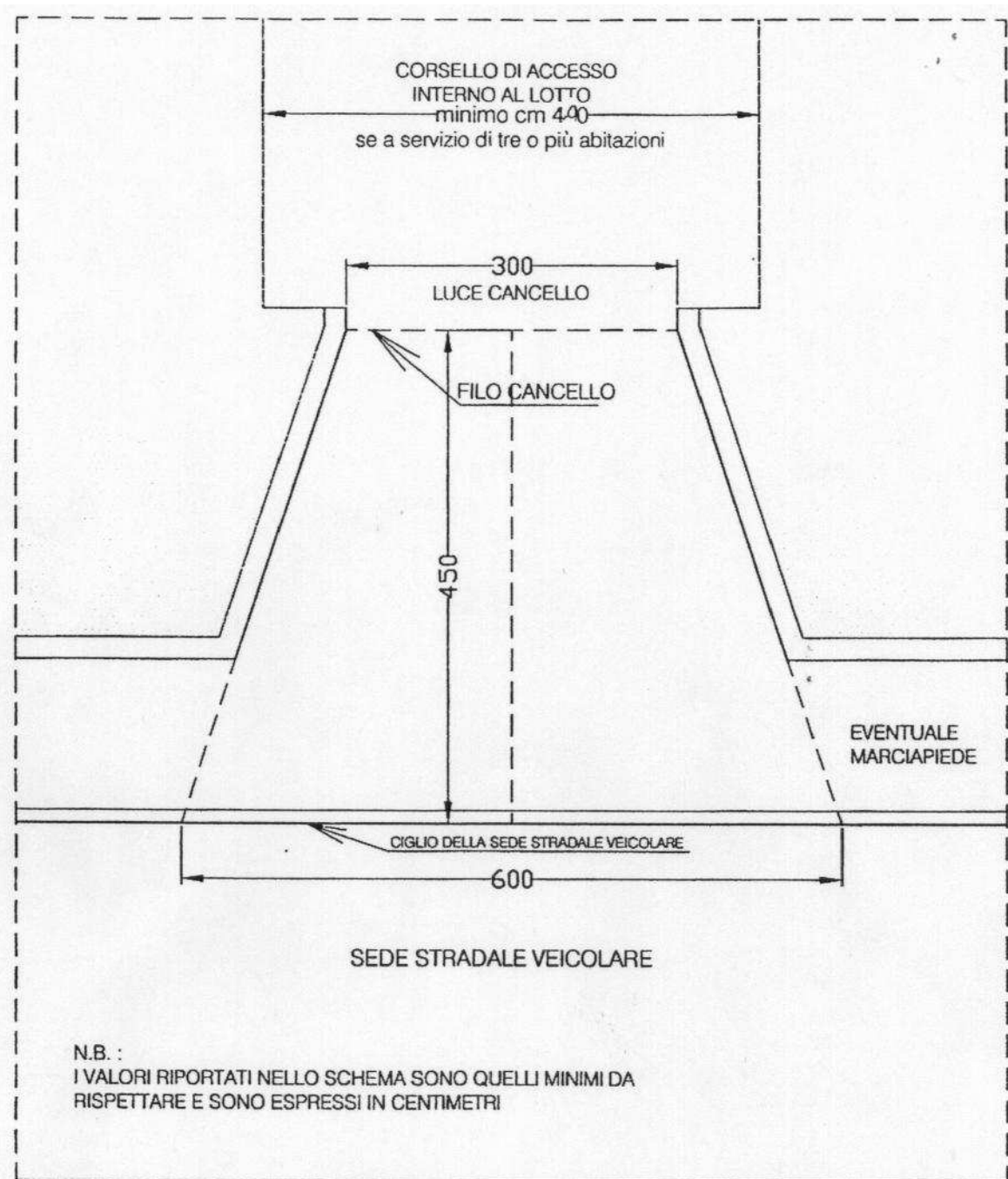
Negli interventi edilizi nuovi e di rinnovamento, le recinzioni e gli accessi carrali alle strade urbane (comunali o di altri Enti) dovranno rapportarsi alle caratteristiche della sede stradale, contribuendo al loro miglioramento sotto il profilo tecnico/funzionale e della sicurezza (dotazione di marciapiedi, allargamento della sede stradale e/o disponibilità di spazi di sosta a bordo strada, miglioramento della visibilità agli incroci mediante smussi o arrotondamenti delle recinzioni, etc.)

Le aree necessarie a tali migliorie saranno cedute dai titolari dei suddetti interventi gratuitamente, al fine del raggiungimento di più consone condizioni di funzionalità e sicurezza dello spazio di urbanizzazione primaria stradale.

Per quanto attiene specificamente le modalità di accesso alla rete viaria pubblica (comunale o di altri Enti) dai lotti privati, fatto salvo quanto fissato ai commi precedenti, è fatto obbligo di ottemperare ai requisiti minimi fissati ai seguenti punti:

1. I cancelli d'accesso carrale dovranno essere arretrati almeno ml 4,50 dal ciglio della sede stradale veicolare e avere una luce non inferiore a ml 3. Le ali di recinzione in corrispondenza degli accessi carrali dovranno essere esterne alle linee che, partendo dagli estremi della dimensione minima del suddetto cancello, divergono fino a raggiungere un valore minimo di 6,00 in corrispondenza del ciglio stradale della sede veicolare, come illustrato nello schema riportato in calce al presente articolo.
2. I corselli di collegamento dei prescritti spazi a parcheggio interni con le sedi viarie pubbliche saranno in generale dimensionati in modo da supportare adeguatamente il tipo e l'entità dell'utenza che vi accede, in rapporto anche alla lunghezza dei medesimi corselli. Quando questi costituiscano di fatto un percorso stradale interno al servizio di tre o più abitazioni, la lunghezza minima sarà quella che può consentire il passaggio in entrambi i sensi di marcia previsti, con un minimo di ml 4.00.
3. Negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione costituiti da più unità abitative, quota parte degli spazi a parcheggio interno prescritti da Regolamento Edilizio e normativa vigente, dovrà essere ubicata anche in spazi comuni direttamente fruibili a rotazione da tutti coloro che accedono alle unità abitative stesse (visitatori compresi). Questa quota parte dovrà consentire una dotazione minima pari a 1 (un) posto auto per ciascuna unità abitativa.
4. Relativamente a lotti già edificati in cui non sia possibile operare secondo i valori fissati ai precedenti punti, potranno essere consentiti valori inferiori in relazione alle situazioni in essere sia dello spazio stradale che di quello privato.

I distacchi degli edifici dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti o fissati dal Comune.



ART.8 (comma 10 – punti 1 e 2) - SCHEMA ILLUSTRATIVO

Art. 9 – Zone di rispetto

Il P.R.G. prevede zone di rispetto per la viabilità, per i corsi d'acqua, per la salvaguardia di insediamenti abitativi da attività produttive, e per i cimiteri. Dette zone sono soggette a inedificabilità e le relative aree non sono computabili ai fini edificativi, salvo quanto specificato al successivo art. 23 (zone agricole).

Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale, la cui estensione è individuata nella tavola di azionamento del P.R.G., sono destinate esclusivamente ai cimiteri e alle relative aree di rispetto. Vi possono tuttavia essere eccezionalmente consentite, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione o l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni sarà rilasciata a titolo precario.

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua sono le aree demaniali o private a lato dei torrenti, dei canali e dei corsi d'acqua, come individuate nella tavola di azionamento del P.R.G. Esse possono essere utilizzate soltanto per opere di sistemazione idrogeologica (comprese le relative attrezzature tecnologiche e per l'irrigazione).

Le zone a verde di rispetto per la salvaguardia di insediamenti abitativi da attività produttive, anch'esse individuate nella tavola di azionamento del P.R.G., sono soggette ad inedificabilità. Potranno esservi solamente eseguite le opere necessarie alla sistemazione dei terreni, i servizi canalizzati, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata e le cabine elettriche. Vi è obbligatoria la piantumazione con alberi ad alto e medio fusto.

Tutte le zone di rispetto sono soggette a vincolo di conservazione dello stato dei luoghi. In esse è pertanto vietato l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, nonché l'esecuzione di scavi o di riporti ad eccezione di quelli eseguiti per il miglioramento ambientale o dell'andamento morfologico, o per la formazione degli accessi ai fabbricati, e di quanto menzionato nei commi precedenti.

Art.10 – Parcheggi ed aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e produttivi

I parcheggi pubblici sono localizzati nella tavola di azionamento del P.R.G. ovvero sono da questo previsti come operazioni aggregate all'interno dei piani attuativi.

In materia di parcheggi dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni della legge 6.8.1967 n. 765, del D.M. 2.4.1968 e della Legge Urb. Reg. n. 51 del 15.4.1975 art. 22.

In particolare:

- a) nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ad uso residenziale ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione;
- b) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale, dovrà essere riservata per parcheggi, verde, servizi sociali ed attrezzature varie, una superficie non inferiore a quella lorda di pavimento degli edifici previsti. Almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

Nel caso si tratti di ampliamento di insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie di cui sopra sarà commisurata al solo ampliamento, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di aumentare ove possibile la suddetta superficie per tener conto della insufficienza arretrata di parcheggi relativa all'edificio preesistente;

- c) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o da destinare ad artigianato di produzione, dovrà essere riservata ad uso pubblico per parcheggi (escluse le sedi viarie), verde pubblico, attività collettive, una superficie pari al 20% (venti per cento) della superficie destinata a tali insediamenti. Una quota non inferiore alla metà di tali aree sarà destinata a spazi per parcheggio. I parcheggi potranno essere previsti sia sulle aree classificate industriali o artigianali che su quelle classificate a parcheggio al servizio degli insediamenti produttivi.

L'Amministrazione Comunale, in base ad una valutazione aggiornata delle situazioni in atto, a suo insindacabile giudizio, potrà monetizzare una quota non superiore al 50% di tali spazi, qualora non espressamente previsti dalla tavola di Azionamento del P.R.G. Nel caso si tratti di ampliamenti di insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie di cui sopra sarà commisurata al solo ampliamento, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di aumentare ove possibile la suddetta superficie per tener conto dell'insufficienza arretrata di parcheggi relativa all'edificio preesistente.

Nel caso di ampliamenti per attività di cui alle precedenti lettere b) e c), relativi a volumi edilizi o insediamenti produttivi esistenti, ove non sussista la possibilità o la necessità di provvedere alla formazione totale o parziale delle aree di cui ai commi precedenti, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale la concessione potrà essere rilasciata monetizzando in tutto o in parte le suddette aree.

Art. 11 - Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444:

1. Nelle zone "A", per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale.
2. Nelle zone "B" sia per nuovi edifici che per ristrutturazioni o ampliamenti, qualora non vengano realizzati in aderenza, è prescritta tra gli edifici una distanza minima pari all'altezza del fabbricato da costruire, ristrutturare o ampliare, e comunque non inferiore a m.10.
3. Nelle zone "C" è prescritta tra gli edifici la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a m.10. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.Per larghezza stradale si intende la larghezza della carreggiata vera e propria aumentata di quella dei marciapiedi. Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Le distanze complessive che debbono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su aree della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in una zona a confine di altre zone con classificazioni diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze dal confine per le singole zone.

Cap. II – ZONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 12 – Destinazioni d'uso

Sono considerate zone prevalentemente residenziali le zone A, B e C. Esse debbono essere prevalentemente destinate ad abitazioni.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree pre-edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi ambientali confortevoli, armonici ed attraenti.

In esse potranno essere consentite, tuttavia, anche le seguenti destinazioni:

- Negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi; MEDIE STRUTTURE DI VENDITA aventi un massimo di superficie di vendita di mq.300; oltre i mq. 300 possono essere insediate previo "PIANO ATTUATIVO";
- Banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- Alberghi e ristoranti;
- Teatri e cinematografi;
- Sedi per il divertimento e lo svago;
- Sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere, sedi per l'esercizio di attività democratiche;
- Piccoli laboratori artigianali che non producano né rumori né odori molesti né nocivi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati od ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale; in ogni caso detti laboratori, se non destinati ad artigianato di servizio, non potranno superare, per ogni edificio la superficie di mq 100;
- Autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempre che si provveda ad un'adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio ai sensi della legge 6/8/1967 n. 765. In esse è quindi vietata ogni costruzione interrata.

Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. sprovvisti di autorimesse, potranno però essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte autorimesse sotterranee, purché di superficie netta non superiore a quella di Legge, abbiano altezza netta interna non superiore a m. 2.50 e le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione dei sovrastanti tappeti erbosi. Dette autorimesse sotterranee potranno essere

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

Per le nuove costruzioni da realizzare dopo la data di adozione del P.R.G., gli scivoli per l'accesso ad autorimesse o vani sotterranei dovranno avere un arretramento minimo di m. 4,00 dal ciglio stradale.

Nelle zone residenziali non è ammessa la costruzione di fabbricati accessori, fatta eccezione per quelli previsti dal successivo art. 31 nelle zone B1 di ristrutturazione e B2 di completamento, e per quelli previsti dall'art. 16 nelle zone B3 a verde privato.

Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, di carattere provvisorio anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere demolite entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio certificato di agibilità o abitabilità.

Le cabine elettriche potranno essere edificate in tutte le zone, con la sola esclusione delle fasce del rispetto stradale. Esse non dovranno rispettare i parametri edilizi di zona sia per quanto riguarda la superficie coperta che per il volume. Esse potranno essere edificate a confine per altezze non superiori a m 3.50, mentre per altezze maggiori dovranno rispettare dai confini e dai fabbricati vicini le distanze minime previste nella zona. Qualora vengano realizzate a confine, i fabbricati vicini non dovranno rispettare dalla cabina la distanza prevista nella zona tra fabbricati, ma solo quella prevista dai confini.

Art. 13 – Zone omogenee “A” – Nuclei di antica formazione

Tali zone sono indicate con apposito contorno nell'azzonamento del P.R.G.

Vi sono ammesse operazioni di restauro conservativo e di risanamento igienico e statico degli edifici, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie .

I restauri prevederanno la demolizione di elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente o che risultino privi di valore storico, artistico o ambientale.

Potranno essere concesse trasformazioni o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza (computeate senza tener conto delle strutture di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale), non venga deturpato l'ambiente, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema semplice delle facciate, vengano mantenute le caratteristiche delle antiche murature, delle cornici in pietra, dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde di eventuali motivi architettonici esistenti.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Sono ammesse opere di trasformazione o di ricostruzione di edifici esistenti promosse dalla Civica Amministrazione per opere di interesse pubblico, purché queste avvengano nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammessi altresì interventi in attuazione delle leggi n. 167 e n. 865.

Non vi sono ammesse attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza.

Nei casi di trasformazione o ricostruzione di cui al comma 4 del presente articolo è necessario assoggettare preventivamente ad uno o più Piani Particolareggiati l'intera area compresa nel perimetro di ogni singolo comparto, oppure procedere mediante Piano di Recupero di cui alla legge 5.8.1978 n. 457.

Pertanto fino all'approvazione dei suddetti Piani sono ammesse solo le opere di restauro ed ordinaria e straordinaria manutenzione di cui al 2° comma del presente articolo e nel rispetto delle norme del D.M. 2.4.1968 n. 1444, con esclusione di ampliamenti, trasformazioni, ricostruzioni o nuove costruzioni.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti)

Art. 14 – Zone omogenee “B1” di ristrutturazione

Tali zone indicate con apposito retino nell’azzonamento del P.R.G.

Vi sono ammesse ristrutturazioni e ricostruzioni nei limiti dei volumi preesistenti, ed in ogni caso con un minimo di 1,5 mc/mq ed un massimo di 3.0 (tre) mc/mq.

Tali operazioni dovranno avere carattere unitario e quindi essere inquadrate in una elaborazione progettuale unica, con un primo livello costituito da un piano planivolumetrico d’insieme che preveda anche spazi e impianti urbanizzativi.

L’Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga opportuno in rapporto alle trasformazioni urbanistiche connesse all’intervento, potrà altresì prescrivere il ricorso ad un piano attuativo di recupero esteso all’intero comparto. Nel caso in cui l’indice fondiario preesistente fosse inferiore a 3,0 mc/mq e si intenda aumentare tale indice fino al suddetto valore, il ricorso ad un piano di recupero è d’obbligo.

Per la verifica dei volumi minimo e massimo di cui sopra, si farà riferimento alla superficie dell’intera proprietà del richiedente, dimostrata alla data di adozione del P.R.G., compresa nel comparto.

L’altezza degli edifici non potrà superare i m. 10,50.

Nella progettazione dovrà essere posta particolare cura perché non venga deturpato l’ambiente, vengano previsti schemi semplici per le facciate e le strutture, conservando gli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti. I tetti dovranno essere coperti con tegole a canale (coppi) o tegole portoghesi, le gronde dovranno seguire la pendenza del tetto, gli eventuali balconi non dovranno avere dalle facciate sporgenza superiore a m 1.20. Il tipo e le dimensioni delle aperture esterne, compreso contorni, davanzali o soglie, nonché il tipo ed il colore dei rivestimenti delle facciate, dovranno essere concordati con i competenti organi comunali, che indicheranno inoltre di volta in volta le distanze dalle strade. Ove necessario a migliorare la viabilità, potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti o ricostruzioni, gli edifici potranno essere eretti anche in aderenza ai fabbricati esistenti o a confine purché la distanza tra i fabbricati non risulti inferiore all’altezza del fabbricato più alto.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all’allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti)

Art. 15 – Zone omogenee “B2” di completamento

Vi è consentita l'edificazione di lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

Le zone B2 sono le seguenti:

- Zone B2/1 (a edificazione estensiva);
- Zone B2/2 (articolata in due sottozone):
 - B2/2a (a edificazione semiestensiva)
 - B2/2b (a edificazione semintensiva)
- Zone B2/3 (a edificazione intensiva);

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Per le zone “B2/1”
Rc = 25% If = 0.60 mc/mq H = m. 7.00 Ds = m. 5.00 Dc = m. 5.00 De = m. 10.00
Per le zone “B2/2a”
Rc = 30% If = 1.00 mc/mq H = m. 10.00 Ds = m. 5.00 Dc = m. 5.00 De = m. 10.00
Per le zone “B2/2b”
Rc = 35% If = 1.40 mc/mq H = m. 10.00 Ds = m. 5.00 Dc = m. 5.00 De = m. 10.00
Per le zone B2/3
Rc = 40% If = 2.00 mc/mq H = m. 10.50 Ds = m. 5.00 Dc = ½ H del fabbricato con un minimo di m. 5.00 De = H del fabbricato con un minimo di m. 10.00

In entrambe le zone B2/2a e B2/2b relativamente ai soli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G, è altresì ammesso, il sopralzo una tantum di un solo piano, nei limiti volumetrici sotto definiti, nel rispetto dell'altezza massima prescritta per la zona nonché delle caratteristiche

tipologiche dell'edificio originario. Il volume edilizio complessivo così risultante (comprensivo di un eventuale limitato ampliamento specificamente finalizzato alla realizzazione di un nuovo vano scala per accedere al piano sopralzato), non potrà tuttavia in ogni caso eccedere i seguenti indici volumetrici:

- per le zone B2/2.a : 1,40 mc/mq;
- per le zone B2/2.b : 1,80 mc/mq.

Nelle zone B2/3, B2/2a e B2/2b, relativamente ai soli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono ammesse operazioni di ristrutturazione con demolizione/ricostruzione, anche con eventuale accorpamento di volumetrie esistenti su lotti contigui, che comportino miglioramento della situazione urbanistico/edilizia, mantenendo il volume edilizio complessivo esistente, purché non venga superato l'indice edilizio di 3,0 (tre) mc/mq.

Al fine di consentire la praticabilità degli interventi previsti ai due comma precedenti, sono ammesse deroghe per distanze, distacchi e rapporti di copertura, con i seguenti limiti :

- *DISTACCO TRA EDIFICI*: non inferiore all'altezza dell'edificio (sopralzo compreso), con un limite minimo di ml 6.00;
- *DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'*: non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio (sopralzo compreso), con un minimo di ml 3.00. In relazione ad allineamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G., potranno essere consentiti valori ulteriormente ridotti delle distanze dai confini purché ciò venga regolato tra i confinanti con apposita convenzione registrata e trascritta. Ove le minori distanze riguardino strade o zone di rispetto stradale, l'autorizzazione è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada ed alla stipula di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca il non indennizzo del sopralzo o dell'ampliamento eseguito, in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità che richiedano la demolizione del fabbricato.
- *RAPPORTO DI COPERTURA*: non si tiene conto della maggiore copertura determinata da eventuali ampliamenti, essendo questi limitati, relativamente agli interventi normati al comma precedente, alla sola ipotesi di un nuovo vano scala.

In tutte le zone B2 è altresì ammesso l'utilizzo a fini abitativi di sottotetti esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., compatibilmente con le vigenti norme igienico sanitarie.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti).

Art. 16 – Zone omogenee “B3” a verde privato

Sono zone già utilizzate a fini prevalentemente abitativi, ubicate in contesti ambientali significativi, connotate anche in diversi casi da presenza di vegetazione significativa.

Nelle zone B3 viene confermata la tipologia degli edifici esistenti; sono ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sugli edifici abitativi esistenti in zona B3 alla data di adozione del P.R.G., al fine di apportare giustificate migliorie funzionali, potranno essere autorizzati una tantum interventi di ampliamento, purché compatibili con i caratteri architettonico-ambientali e le tipologie edilizie originarie. L'entità volumetrica degli ampliamenti di cui sopra sarà di norma contenuta entro il valore di mc. 300 (trecento).

I volumi edilizi di ampliamento di cui al precedente comma dovranno rispettare i limiti e i parametri edilizi:

H. max = m, 8.50 (ammessi valori maggiori purché non superino quelli esistenti)

Ds = m. 5.00

Dc = m. 5.00

De = m. 10.00

Nel caso di elementi di sopralzo, per quanto attiene distacchi tra edifici e distanze da confini, verranno adottati gli stessi criteri fissati all'ultimo e al penultimo comma del precedente art. 15, per le zone B2/2.

L'incremento edilizio una tantum di cui sopra potrà essere utilizzato anche per la costruzione, ove non esistano, di accessori a servizio delle abitazioni o di autorimesse. Detti accessori dovranno avere superficie lorda non superiore a mq. 20 (venti) e rispondere ai seguenti requisiti:

- adottino tipologie edilizie, elementi costruttivi a sistemazioni degli spazi esterni rispettose del contesto ambientale (in particolare, nel caso di manufatti non completamente interrati, si prescrivono coperture a falde in coppi);
- non superino, nel punto più alto dell'estradosso di copertura, l'altezza di m. 3.00;
- rispettino la distanza minima dalle strade di ml 5.00.

Nella gestione del patrimonio verde si dovrà provvedere alla conservazione delle alberature esistenti, che, di norma, verranno sostituiti in caso di forzato abbattimento. Le alberature di nuovo impianto saranno scelte tra le specie autoctone.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti).

Art. 17 – Zone omogenee “C1” di espansione con P.L. approvato

Comprendono alcune aree ancora libere per la maggior parte da edificazione, ma per le quali è stato regolarmente convenzionato un Piano di Lottizzazione.

L'edificazione è subordinata alle prescrizioni della convenzione suddetta, della quale dovranno essere rispettati i rapporti di copertura, gli indici di fabbricabilità, le altezze e le distanze previste. Nella tavola di azionamento del P.R.G. su dette aree sono riportati cartigli con l'indicazione del volume edificabile e della superficie a parcheggio o a verde pubblico convenzionati.

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.

Alla scadenza di validità del P.L. le aree rimaste libere non potranno più essere edificate fino a variante al P.R.G. che le riclassifichi.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti)

Art. 18 – Zone omogenee “C2” di nuovo impianto

Le aree di nuovo impianto sono soggette alla formazione di un Piano Attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata, che dovrà comprendere, oltre all'operazione residenziale, anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, parcheggi, ecc.) previste dal P.R.G.

I Piani Attuativi dovranno tener conto che la fabbricabilità complessiva ottenuta va suddivisa in misura proporzionale alle proprietà interessate dell'intero Piano Attuativo, comprese pertanto le relative operazioni complementari previste dal P.R.G.

Al fine degli interventi mediante Piano Attuativo si richiamano le norme di Legge relative alla loro disciplina.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Per le zone “C2/1”:

Rc = 30%

If = 1.00 mc/mq

H = m. 7.00

Ds = m. 5.00

Dc = m. 5.00

De = m. 10.00

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti).

Cap. III – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 19 – Zone artigianali e industriali

Le zone artigianali ed industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connesse all'attività di produzione, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare, i dirigenti od il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti.

Nelle zone artigianali, sia esistenti che di espansione, è ammessa anche attività di carattere commerciale e terziario. Di norma tali attività si configureranno come accessorie rispetto alla funzione principale propria della zona artigianale. Destinazioni d'uso commerciali e/o terziarie più estensive potranno essere ammesse compatibilmente: -con gli indirizzi e le normative (comunali e sovracomunale) in merito; -con il contesto urbanistico ed infrastrutturale, che dovrà essere congruente con la dimensione e le caratteristiche dell'insediamento proposto. In rapporto a questi usi dovranno essere previsti gli spazi pubblici per insediamenti commerciali come indicato al precedente articolo 10 ed essere corrisposti oneri di urbanizzazione commisurati agli insediamenti commerciali.

Da tali zone potranno essere escluse quelle industrie che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero per qualsivoglia motivo recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura.

L'Amministrazione Comunale potrà anche imporre l'osservanza di eventuali distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade.

Gli impianti ed i relativi processi di lavorazione non debbono dar luogo a formazione di fumi od esalazioni nocive, e così pure non potranno essere effettuati scarichi nelle fognature, canali o corsi d'acqua in genere, senza preventiva idonea depurazione in armonia con le norme della legislazione vigente.

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

Nella progettazione e nella realizzazione di insediamenti di tipo produttivo (nuovi o di ampliamento), con particolare riferimento a quelli più consistenti o a maggior impatto ambientale, si dovrà prestare una particolare attenzione anche agli aspetti paesaggistici e precettivi. Le scelte progettuali in merito saranno illustrate da specifici elaborati e corredate da adeguata documentazione sullo stato di fatto.

In particolare l'attenzione sarà rivolta ad elementi quali: recinzioni, eventuali movimenti di terra che modifichino la situazione geomorfologica

dell'intorno, interferenze con elementi significativi del paesaggio, quali percorsi campestri, fossi, alberate, ecc. Saranno da privilegiare le soluzioni progettuali che prevedano la formazione di fasce di verde e cortine alberate, con funzione di filtro e raccordo con il contesto ambientale. Le specie arboree saranno scelte tra quelle individuate da apposito elenco predisposto a cura degli uffici comunali.

La definizione progettuale dovrà particolarmente riguardare le aree ubicate al bordo dell'area interessata, ma dovrà altresì prevedere la sistemazione di eventuali aree interne non destinate ad essere utilizzate nel breve periodo.

Anche una parte delle aree di standard fissate al precedente art. 10 per questo tipo di interventi, potranno essere progettualmente utilizzate per concorrere al miglioramento dei fattori di impatto ambientale.

(Vedi allegato A : Regolamento di attuazione, in merito alle opere a verde)

Art. 20 – Zone “D1” artigianali di completamento

In tali zone sono ammesse aziende a carattere artigianale, nonché le abitazioni per il titolare e per il personale addetto. Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso, compresi gli alloggi, con un massimo di 1000 mc. per azienda.

Vi è consentito l'ampliamento, il completamento, il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati e degli impianti esistenti.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc = 60%

Uf = 0.90

H = m. 10.00

Ds = m. 5.00

Dc = m. 5.00

De = m. 10.00

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi gli impianti tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., nonché quelle strutture murarie che, per inderogabili ragioni tecnologiche, dovessero essere articolate con configurazioni altrimenti difformi dal limite massimo previsto.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti)

Art. 21 – Zone “D2” artigianali di nuovo impianto

In tali zone sono ammesse aziende a carattere artigianale, nonché le abitazioni per il titolare o per il personale addetto. Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso, compresi gli alloggi, con un massimo di 1000 mc per azienda.

L'edificazione è soggetta alla formazione di un piano attuativo preventivo, applicando i seguenti indici:

Rc = 50%

Uf = 0.75

H = m. 10.00

Ds = m. 5.00

Dc = m. 6.00

De = m. 12.00

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi gli impianti tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., nonché quelle strutture murarie che, per inderogabili ragioni tecnologiche, dovessero essere articolate con configurazioni altrimenti difformi dal limite massimo previsto.

Ai fini degli interventi mediante piano attuativo si richiamano le norme di legge relative alla loro disciplina.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti)

Art. 22 - Zone “D3” industriali di completamento

In tali zone sono ammesse aziende a carattere industriale, nonché le abitazioni per il titolare e per il personale addetto. Il volume di detti alloggi non dovrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso, compresi gli alloggi, con un massimo di 1.500 mc per azienda.

Vi è consentita l'edificazione di lotti inedificati, l'ampliamento, il completamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati e degli impianti esistenti.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc = 70%

Uf = 0,90

H = m. 12,00

Ds = m. 5,00

Dc = $\frac{1}{2}$ H del fabbricato con minimo di m. 5,00

De = H del fabbricato più alto con minimo di m. 10,00

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi gli impianti tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., nonché quelle strutture murarie che, per inderogabili ragioni tecnologiche, dovessero essere articolate con configurazioni altrimenti difformi dal limite massimo previsto.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti)

Cap. IV – ATTIVITÀ AGRICOLE

Art. 23 – Zone omogenee “E” di destinazione agricola e per insediamenti rurali

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite:

- a) abitazioni adibite a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e fabbricati accessori;
- b) stalle ed edifici per allevamenti zootecnici;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
- d) fabbricati adibiti alle prime trasformazioni, ai processi di conservazione e alla vendita dei prodotti agricoli e servizi connessi.

Le zone “E” comprendono attualmente anche edifici di destinazione non rurale.

Nelle zone “E” è consentita sia la nuova costruzione che il risanamento, l'ampliamento e la ricostruzione degli edifici e degli impianti esistenti. Nel caso di edifici esistenti che superino la volumetria ammessa, la ricostruzione dovrà essere tale da non superare la volumetria degli edifici demoliti.

Per le opere di tipo a) debbono essere rispettati i seguenti indici:

- If = 0.06 mc/mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanenti
0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli

H = m. 7.00

Ds = m. 10.00

Dc = m. 10.00

De = m. 10.00

Le opere di tipo b), c) e d) non sono sottoposte a vincoli volumetrici.

Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le zone di rispetto per la viabilità, per i corsi d'acqua e per i Cimiteri, nonché le aree libere vincolate a carattere paesistico.

Le costruzioni di tipo b) debbono rispettare dai confini e dai fabbricati esistenti le distanze minime previste dalle vigenti norme di igiene.

Nelle zone agricole la concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla Legge Regionale 13 aprile 1974 n. 18, per tutti gli interventi di cui al secondo comma del presente articolo, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, lettera a) della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;
- c) limitatamente ai territori dei Comuni indicati nella tabella allegata alla Legge Regionale 19 novembre 1976 n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10 maggio 1976 n. 352 e dell'art.8 punto 4) della Legge Regionale sopraccitata, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, per tutti gli interventi di cui al secondo comma del presente articolo.

La concessione è tuttavia subordinata :

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente primo comma, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specificata certificazione disposta al Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione".

Nelle zone E, anche se non ricorrono le condizioni di cui al decimo comma del presente articolo, potrà essere rilasciata concessione per la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero di mezzi di lavoro e prodotti agricoli. Detti accessori non potranno avere superficie lorda superiore a mq. 15 e altezza all'imposta della gronda superiore a m. 2,50. La struttura del tetto e delle gronde dovrà essere in legno e il manto di copertura in cotto. Il loro numero non potrà essere superiore ad uno per ogni proprietà dimostrata alla data di adozione del P.R.G. Essi debbono rispettare dai confini, dalle strade e dai fabbricati, le distanze minime previste per i fabbricati accessori dal successivo art. 31.

(Vedi inoltre disposizioni di cui all'allegato B relativo al recupero abitativo dei sottotetti)

Cap. V – AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

Art. 24 – Zone a carattere sportivo e ricreativo

Tali zone sono destinate alla conservazione e creazione di opere pubbliche quali parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive. Sono compresi tanto gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, campi per corse, giochi sportivi, tennis servizi attinenti gli impianti) quanto gli impianti ricreazionali di superficie.

Collegati agli impianti sportivi e ricreativi sono ammessi esercizi a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro nonché alloggi per il personale addetto alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

La realizzazione di tali aree fa parte delle opere di urbanizzazione secondaria e su di esse, fino all'intervento realizzato, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto.

Rc = 5%

If = 0,2 mc/mq

H = m. 10,50

Ds = m. 5,00

Dc = $\frac{1}{2}$ H del fabbricato con minimo di m. 5,00

De = H del fabbricato più alto con minimo di m. 10,00

Le zone individuate dal simbolo G, pur mantenendo la destinazione di Piano, non possono essere destinate ad attività ricreative e sportive, ma in esse è consentita solamente la realizzazione di parchi e giardini.

Art. 25 – Zone destinate ad edifici di uso pubblico

Vi è ammessa la costruzione di edifici ed attrezzature al servizio della collettività; il simbolo di destinazione ha carattere indicativo e, nel rispetto degli standard minimi di legge, le destinazioni d'uso possono essere mutate. Questa facoltà dell'Amministrazione Comunale è estesa anche alle zone a carattere sportivo e ricreativo di cui al precedente art. 24.

La realizzazione di tali aree fa parte delle opere di urbanizzazione secondaria e su di esse, fino all'intervento realizzato, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto.

Nella edificazione debbono essere rispettati i seguenti indici:

Rc	= 50%
If	= 3,00 mc./mq.
H	= m. 10,50
Ds	= m. 5,00
Dc	= $\frac{1}{2}$ H del fabbricato con minimo di m. 5,00
De	= H del fabbricato più alto con minimo di m. 10,00

Negli edifici che insistono su tali zone potranno trovare collocazione anche attività a gestione privata rivolte al pubblico, purché queste non occupino una quota superiore al 30% dell'intera volumetria esistente.

Sulle aree a parcheggio pubblico individuate nella tavola di Azzonamento del P.R.G. sono ammessi anche interventi convenzionati di iniziativa privata per la realizzazione di spazi a parcheggio privati a piano interrato, purché la quota di superficie riservata a parcheggio di uso pubblico non sia inferiore a quella individuata nelle tabelle di P.R.G. stesso al fine del rispetto degli standard urbanistici prescritti.

Nella tavola di azzonamento del P.R.G. viene individuato con apposito contorno un comparto ad uso pubblico denominato "comparto a progetto speciale". In tale comparto, in base ad un progetto unitario di iniziativa comunale, verranno individuati spazi a parcheggio e spazi a verde unitamente ad una eventuale limitata volumetria edilizia per servizi pubblici o privati di interesse pubblico. Gli spazi a parcheggio saranno prevalentemente interrati, potranno essere oggetto di convenzioni che prevedano la compresenza di spazi pubblici e privati, con una quota minima per i primi comunque non inferiore a quella fissata come standard di P.R.G. (P13 = mq. 760). Il verde pubblico dovrà avere le caratteristiche di un significativo spazio di arredo urbano la cui consistenza non dovrà essere inferiore a quella dello standard di P.R.G. (V3 = mq. 600). Il volume edilizio di cui al presente comma, non potrà accedere i 600 mc e i due piani fuori terra. Il progetto complessivo, pur rispondendo anche a precise esigenze funzionali, dovrà configurare un significativo ridisegno urbano del comparto.

Cap. VI – AREE A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 26 – Zone per impianti ed attrezzature tecnologiche

Vi è ammessa la costruzione di edifici ed attrezzature al servizio della collettività secondo il simbolo di destinazione specifica.

Debbono essere rispettati i seguenti indici:

Rc	= 50%
If	= 4,00 mc/mq
H	= m. 10,00
Ds	= m. 5,00
Dc	= m. 5,00
De	= m. 10,00 (anche nel caso di edifici di altezza superiore a m. 10,00 purché esistenti alla data di adozione del P.R.G.)

Art. 27 – Zone a verde vincolato a carattere paesistico

Sono individuate come zone a verde vincolato a carattere paesistico quelle parti del territorio di particolare valore naturalistico ed ambientale per la presenza di manifestazioni vegetali, geomorfologiche in genere o idrogeologiche, nonché di preminente valore panoramico.

In tali zone non sono ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e dell'equilibrio naturale della zona stessa.

Compatibilmente con le ora dette finalità di salvaguardia dell'ambiente, il P.R.G. persegue l'obiettivo di assicurare la migliore valorizzazione economica, sociale e culturale degli interventi sul territorio.

Sono consentiti soltanto, a titolo precario, opere edilizie a carattere manutentivo, le opere necessarie alla sistemazione dei terreni, nonché quelle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza dei corsi d'acqua, i servizi canalizzati, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata e le cabine di distribuzione dell'energia elettrica. Si potrà inoltre procedere alla colmatatura delle depressioni artificiali del terreno provocate dall'attività estrattiva, purché finalizzata al recupero ambientale del terreno stesso e nel rispetto della regolamentazione regionale di settore.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. saranno concesse solo opere di manutenzione conservativa, con il mantenimento quindi delle caratteristiche architettoniche e strutturali.

Le opere dovranno comunque rispettare i requisiti dell'ambiente, sia per le loro caratteristiche architettoniche sia per le modalità del loro inserimento.

Saranno pure ammesse, purché di iniziativa pubblica o asservite ad uso pubblico, opere di urbanizzazione relative alla sistemazione od al potenziamento delle vie di accesso, nel rispetto sempre della conservazione e del miglioramento dei valori paesistici.

Nella gestione delle colture agrarie si dovrà comunque provvedere alla conservazione delle alberature in atto, di cui è obbligatoria la sostituzione in caso di forzato abbattimento, fatta eccezione per le colture a bosco ceduo.

Le alberature di nuovo impianto dovranno essere quelle tipiche della zona, con esclusione di essenze non indigene e tanto meno esotiche.

In queste zone non potranno costituirsi depositi di materiali, salvo quelli rurali.

Art. 27.bis – Aree rientranti nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato “Parco del Monte Canto e del Bedesco”

All'interno delle aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato “Parco del Monte Canto e del Bedesco”, individuate nella planimetria di azzonamento del P.R.G. ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86, sono applicate le norme tecniche attuative del P.R.G. nonché i regolamenti del Parco Locale di Interesse Sovracomunale approvati dall'Ente competente.

Art. 28 – Zona per impianti a carattere sportivo di iniziativa privata

Vi è ammessa la costruzione di attrezzature ed impianti per attività sportive, di iniziativa sia pubblica che privata, compreso un solo alloggio del volume massimo di mc 500 per il personale addetto alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

Gli impianti esistenti (campo di calcio e campi da tennis), se non acquisiti dal Comune, non potranno subire variazioni alla attuale specifica destinazione.

Dovrà essere perseguito il graduale asservimento ad uso pubblico dell'intera zona, con la sua acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o con apposita convenzione.

Nella edificazione debbono essere rispettati i seguenti indici:

Rc	= 10%
If	= 0,5 mc/mq
H.	= m. 10,00
Ds	= m. 5,00
Dc	= m. 5,00
De	= m. 10,00

Art. 29 – ABROGATO

Art. 30 – Zona di importante interesse archeologico

E' una piccola area a sud-est del territorio comunale sede di un insediamento altomedievale messo in luce da scavi condotti dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia.

In essa sono assolutamente vietate opere di qualsiasi tipo, scavi, riporti e movimenti di terra, l'accatastamento e il deposito di materiali.

Vi sono solo ammessi i lavori di carattere archeologico effettuati direttamente o sotto il controllo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

Cap. VII – NORME SPECIALI

Art. 31 – Fabbricati accessori

Nelle zone B1 di ristrutturazione e B2 di completamento, per edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., potrà essere autorizzata anche in aumento al rapporto massimo di copertura e alla densità edilizia prescritti, la costruzione di fabbricati accessori ad uso di autorimesse, legnaie, ripostigli, ecc., purché rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) abbiano un'altezza fuori terra nel punto più alto dell'estradosso della copertura non superiore a m. 2.50;
- 2) sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m. 3.00 dallo stesso;
- 3) rispettino la distanza minima di m. 4.00 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti;
- 4) sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di m. 3.00 dagli stessi;
- 5) non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
- 6) il loro volume, compreso quello degli eventuali fabbricati accessori esistenti, non sia superiore a mc. 60 per ogni unità residenziale.

I fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. con caratteristiche e destinazione ad accessorio, anche se di altezza superiore a m. 2.50 ma non a m. 5.00, agli effetti delle distanze tra fabbricati sono da considerare come fabbricati accessori.

Art. 32 – Aree libere

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

Le aree libere site in zone residenziali sono esclusivamente destinate alla edificazione. In esse è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.

Art. 33 – Lotti insufficienti o planimetricamente irregolari

L'Amministrazione Comunale può autorizzare in difformità alle sole norme sulle distanze dai confini, ma nel rispetto degli altri distacchi minimi di legge, l'edificazione di lotti insufficienti o planimetricamente irregolari esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. , nel caso che essi non siano modificabili, o adeguabili, attraverso la rettifica o la modifica dei confini stessi, e l'incorporazione di aree finitime nell'ambito di un'eventuale lottizzazione anche d'ufficio.

L'eventuale edificazione è soggetta alle specifiche norme della zona in cui ricade e dovrà essere regolata tra i confinanti con apposita convenzione registrata e trascritta.

Art. 34 – Edifici non regolamentari

Salvo quanto fissato dall'art. 15, relativamente alle zone B2/2, l'Amministrazione Comunale può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazioni non regolamentari per le distanze o per il rapporto di copertura, esistenti all'atto di adozione del P.R.G. , purché lo consentano le norme sull'altezza massima e sulla densità edilizia relativa alla zona in cui l'intervento ricade e purché detto sopralzo venga regolato tra i confinanti con apposita convenzione registrata e trascritta.

Ove la non regolamentarità concerne la distanza da una strada o l'ubicazione in zona di rispetto stradale, l'autorizzazione al sopralzo è subordinata inoltre al nulla-osta dell'ente proprietario della strada e alla stipulazione di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca il non indennizzo del sopralzo eseguito in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità che richiedano la demolizione del fabbricato.

Art. 35 – Trasposizioni volumetriche

Anche quando la volumetria delle costruzioni esistenti su un lotto abbia raggiunto o superato quella ammessa, sarà possibile il riutilizzo del volume di parte dei fabbricati esistenti per la ristrutturazione, il completamento o l'ampliamento del fabbricato principale, a condizione che le costruzioni da demolire per il riutilizzo del volume siano state regolarmente autorizzate o abbiano ottenuto certificato di abitabilità o agibilità.

Il volume delle porzioni di fabbricato da riutilizzare sarà determinato in base alle norme sul calcolo dei volumi di cui l'art. 4/14 delle presenti N.T.A. e con l'impegno alla rinuncia a successive richieste di concessioni per la costruzione di accessori.

Art. 36 – Facoltà di deroga

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà rilasciare concessioni edilizie in deroga al P.R.G. ed alle presenti Norme, soltanto per edifici ed impianti pubblici e di pubblica utilità, nei limiti fissati dalla legislazione vigente, ed in particolare dall'art. 41/quarter della Legge Urbanistica e nella osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12 titolo V della CM n. 3210 e della CM LL.PP, Direzione generale Urbanistica e Opere Igieniche, n. 1/1231 del 3.1.1957.

Art. 37 – Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione del P.R.G. le normali misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952 m. 1902 e successive modificazioni sono obbligatorie.

ALLEGATO A

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE, IN MERITO ALLE OPERE A VERDE, DELL'ART. 19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Indirizzi del regolamento

Gli obiettivi che deve perseguire la progettazione delle diverse tipologie di verde nell'ambiente urbano possono essere così schematizzati

- migliorare le condizioni ecologico-climatiche;
- migliorare i valori percettivi e d'uso di molte porzioni del paesaggio urbano;
- riportare coerenza e riconoscibilità funzionale in ambienti frazionati e disomogenei;
- ridurre i costi di manutenzione e gestione.

Per perseguire gli obiettivi sopra elencati i progetti del verde dovranno essere il frutto di un'attenta analisi dei caratteri locali, sia ambientali che paesaggistici. Infatti, sulla base dei dati emersi dalle analisi preliminari, sarà possibile individuare l'insieme delle specie maggiormente idonee all'area di progetto. In un secondo momento, in coerenza con le immagini ambientali che si vogliono affermare, e alle caratteristiche delle specie (vita presunta, forma e dimensione della chioma a maturità e caratteristiche di accrescimento, caratteristiche dell'apparato radicale, conoscenza delle avversità a cui la pianta è soggetta, ecc.), verrà operata una selezione delle essenze da mettere a dimora.

NORME GENERALI

Art. 1 – Criteri di scelta delle specie

Nella scelta delle specie da mettere a dimora dovranno essere predilette le essenze autoctone o naturalizzate, che in quanto tali sono ben integrate dal punto di vista fitoclimatico ed estetico, sono inoltre meno vulnerabili alle avversità climatiche e meno esposte agli attacchi parassitari.

Esistono tuttavia altre specie che, pur non appartenendo alla flora tipica, potranno essere validamente impiegate in città sia per il loro elevato valore storico-paesaggistico che per le loro caratteristiche di adattabilità all'ambiente urbano. In ogni caso il loro uso dovrà essere limitato, sia per numero di esemplari che per l'estensione di impianto, a casi specifici e preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale.

Viene quindi di seguito riportato l'elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone e naturalizzate che possono essere utilizzate in ambito urbano.

Specie autoctone e naturalizzate

Acer campestre L. (acero campestre)
Acer platanoides L. (acero riccio)
Acer pseudoplatanus L. (acero di monte)
Alnus glutinosa Gaertn (ontano nero)
Alnus incana Moench (ontano bianco)
Berberis vulgaris L. (crespino)
Betula alba L. (betulla)
Castanea sativa Mill (castagno)
Carpinus Betulus L. (carpino bianco)
Celtis australis L. (bagolaro)
Corylus avellana L. (nocciolo)
Cornus mas L. (corniolo)
Cornus sanguinea L. (sanguinella)
Cotinus coggygria Mill. (scotano)
Crataegus monogyna Jacq. (biancospino)
Crataegus oxyacantha L- (biancospino)
Euonymus europaeus L. (fusaggine)
Fagus sylvatica L. (faggio)
Frangula alnus Mill. (frangola)
Fraxinus excelsior L. (frassino)
Fraxinus ornus L. (orniello)
Ilex aquifolium L. (agrifoglio)
Laburnum anagyroides Medic (maggiociondolo)
Ligustrum vulgare L. (ligustro)
Malus sylvestris Mill. (melo selvatico)
Mespilus germanica L. (nespolo)
Morus alba L. (gelso)
Morus nigra L. (moro)
Ostrya carpinifolia Scop. (carpino nero)
Pinus sylvestris L. (pino silvestre)
Populus alba L. (pioppo bianco)
Populus tremula L. (pioppo tremolo)
Populus nigra L. (pioppo nero)
Populus nigra L. cv *italica* Franco (pioppo cipressino)
Prunus avium L. (cigliegio selvatico)
Prunus mahaleb L. (cigliegio canino)
Prunus padus L. (pado)
Prunus spinosa L. (prugnolo)
Pyrus pyraeaster Burgsd (perastro)
Quercus cerris L. (cerro)
Quercus petraea Liebl. (rovere)
Quercus pubescens Willd (roverella)
Quercus robur L. (fania)

Rhamnus catharticus L. (spino cervino)
Salix alba L. (salice bianco)
Salix viminalis L. (vimine)
Sorbus aria Crantz (sorbo montano)
Sorbus aucuparia L. (sorbo degli uccellatori)
Sorbus torminalis Crantz (ciavardello)
Taxus boccata L. (tasso)
Tilia platyphyllos Scop. (tiglio)
Tilia cordata Mill. (tiglio selvatico)
Ulmus glabra Uds (olmo montano)
Ulmus minor Mill (olmo campestre)
Viburnum lantana L. (lantana)
Viburnum opulus L. (palla di neve)

Art. 2 – Caratteristiche tecniche delle specie

Le essenze da utilizzare dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- Le piante dovranno essere fornite normalmente con “pane di terra”. Il diametro e l’altezza del “pane di terra” o zolla devono essere proporzionati alle dimensioni della pianta. In generale il diametro della zolla deve corrispondere a 2,5/3 volte la misura della circonferenza del tronco (rilevata a un metro dal colletto), mentre al sua altezza non deve essere inferiore ai 2/3 del diametro della zolla stessa. (Ad esempio: se la circonferenza del tronco è di 14/16 cm, il diametro della zolla dovrà essere 40/40 cm. E l’altezza di 30 cm).
- Le piante devono essere prive di ferite di qualunque origine, di disfacimenti di zolle, e presentare i requisiti formali e volumetrici corrispondenti a quanto richiesto dal progetto e dall’uso.
- Il fusto e le branche devono essere esenti da deformazioni, capitozzature, ferite di qualsiasi origine e tipo, grosse cicatrici o segni conseguenti ad urti.
- La chioma deve essere ben ramificata, ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie.
- L’apparato radicale deve presentarsi ben accestito e regolarmente distribuito, con un ricco capillizio, senza tagli di radici importanti.

Art. 3 – Sesti di impianto e tipologie vegetali

Per quanto riguarda i sesti di impianto i criteri guida dovranno tener conto della forma e dimensione della pianta a maturità, sia in relazione all’apparato ipogeo che a quello epigeo. Dovrà esser assolutamente evitato che alle piante manchi lo spazio minimo fisico-biologico, tale da obbligare a potature sia delle chioma che dell’apparato radicale, in quanto tali interventi di potatura inducono squilibri nel regolare e

armonico sviluppo della specie, indebolendo le piante e rendendole più recettive alle malattie.

I sestri di impianto potranno variare in relazione alle diverse tipologie di verde e quindi alle loro usanze: filari alberati, piantagioni a gruppi di specie ad alto fusto, piantagioni a gruppi di specie arbustive e tappezzanti, barriere vegetali e siepi alberate di aree a parcheggio

a. Filari alberati

Le specie dovranno essere scelte in modo da privilegiare quelle a massima longevità e che richiedano manutenzione minima. Dovranno inoltre avere le seguenti caratteristiche minime al momento dell'impianto: circonferenza di 14-16 cm. Misurata a un metro dal colletto, essere state trapiantate almeno 3 volte in vivaio.

La posizione delle alberature dovrà rispettare le esigenze degli incroci stradali e dei passi carrabili in base alla normativa vigente.

Distante tra soggetti in filare

• Soggetto di prima grandezza	10/15 m.
• Soggetto di seconda grandezza	8/10 m.
• Soggetto di terza grandezza o a portamento fastigiato	4/ 8 m.

b. Piantagioni a gruppi di specie ad alto fusto.

I gruppi di specie ad alto fusto sono elementi disposti all'interno di aree verdi di cui costituiscono la trama vegetale principale.

L'inserimento dei gruppi dovrà essere pianificato con adeguato supporto progettuale e non dovrà essere oggetto risultare casuale.

La distanza fra esemplari dello stesso gruppo dovrà essere calcolata in modo da evitare che la zona di sovrapposizione della chioma a maturità di piante adiacenti superi un terzo dell'intera estensione della chioma della pianta.

c. Piantagioni a gruppi di specie arbustive e tappezzanti

La distanza fra gli esemplari deve tener conto delle dimensioni dell'esemplare adulto, evitando di dover procedere a successivi diradamenti; potranno all'occorrenza essere privilegiate le esigenze del pronto effetto.

d. Barriere vegetali, siepi

Per gli elementi vegetali a sviluppo lineare con funzioni diversificate (mascheramento, arredo, barriere antirumore e antipolvere, omogeneizzazione dei margini edificati, costituzione di abitati florofaunistici), i sestri di impianto varieranno a seconda della funzione e delle specie introdotte.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni moduli cui far riferimento per la realizzazione di barriere vegetali.

- Barriera vegetale con funzione antirumore, antipolvere e di omogeneizzazione dei margini edificati modulo caratterizzato da più file con una distanza tra le file di 1,00 metro e una distanza sulle file di 1,50 metri.
- Barriera vegetale a prevalente funzione di mascheramento: modulo caratterizzato da una minor distanza degli esemplari sulle file.
In particolare

Schemi di barriera vegetale

2 piante x 1 ml Carpinus Betulus, Corylus avellana, Ilex aquifolium.
Cormus sanguinea, I Corpus mas

3 piante x 1 ml Berberis ssp., Cotoneaster spp., Prunus spinosa,
Crataegus oxyacantha, Ligustrum vulgare

e. Alberate delle aree a parcheggio

Le aree a parcheggio dovranno sempre essere alberate con materiale adatto. I requisiti indispensabili delle essenze sono:

- Chioma ampia e folta;
- Resistenza agli agenti inquinanti;
- Assenza di frutti voluminosi e pesanti;
- Assenza di organi vegetali che attraggano gli uccelli;
- Assenza di produzione di sostanze imbrattanti.

Gli alberi dovranno essere disposti ad interassi adeguati, ad una sufficiente distanza dai cordoli ed essere protetti dal contatto con i mezzi a motore.

Art. 3 – Alcuni valori dimensionali minimi per le sistemazioni a verde

Dimensioni della buca

In genere la dimensione della buca deve essere rapportata alla dimensione della zolla secondo le seguenti proporzioni:

- altezza buca = 1,5 altezza zolla;
- larghezza buca = 1,5 larghezza zolla.

Categorie	largh. m.	alt. m.
• soggetto di prima grandezza	2 / 4	1 / 1,3
• soggetto di seconda grandezza	2 / 3	0,8 / 1
• soggetto di terza grandezza	1 / 2	0,8

Dimensione minima dell'aiuola o della superficie permeabile

Categorie	largh. m.	alt. m.
• soggetto di prima grandezza	3	3
• soggetto di seconda e terza grandezza	1,5	2

Distanza di sicurezza delle piante dai servizi tecnologici del sottosuolo (art. 892 Codice Civile)

Va comunque garantito nel sottosuolo un terreno esplorabile dalle radici in modo indisturbato, rimuovendo e allontanando i servizi tecnologici dall'asse della pianta, come specificato nella tabella sotto riportata .

Categorie	m.
• soggetto di prima grandezza	3
• soggetto di seconda e terza grandezza	1,5
• arbusti e siepi	0,5

Distanze minime del tronco dal fronte dei fabbricati e dal cordolo del marciapiede

Categorie	m.
• soggetto di prima grandezza	
➤ dal fronte dei fabbricati	6
➤ dal cordolo del marciapiede	1,5
• soggetto di seconda e terza grandezza	
➤ dal fronte dei fabbricati	3
➤ dal cordolo del marciapiede	1,5

ALLEGATO B

LEGGE REGIONALE 12/2005 (e successive modifiche) RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

DETERMINAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE (ART. 65)

ART. 65 – comma 1

Ai sensi del comma 1 dell'art. 65 della L.R. 12/2005, si determina che dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste nella suddetta legge, anche in deroga a quanto fissato del P.R.G. vigente, vengono escluse **tutte le zone C e D** individuate dal P.R.G. vigente, relativamente a tutte le fattispecie di edifici previsti all'art. 63 della citata legge, con specifico riferimento a quelle di cui ai commi 2 e 4 del suddetto articolo 63.

L'esclusione di cui sopra viene determinata in rapporto alle seguenti considerazioni:

- Zone C. Si tratta di ambiti urbanistici interessati da edilizia abitativa di espansione, regolati per lo più dai piani urbanistici attuativi quindi da assetti urbanistici con carichi urbanistici insediativi determinati e correlati ad una infrastrutturazione urbanistica conseguente. Quindi con connotazioni urbanistiche tali da non rendere opportuni interventi che ne implementino il carico urbanistico determinato dallo strumento urbanistico.
- Zone D. Si tratta di zone destinate ad insediamenti produttivi e/o terziari, in cui la funzione abitativa è già ammessa nei limiti di una quota congruente dell'insieme degli interventi che è opportuno non si implementi con dispositivi in deroga a quanto già il P.R.G. vigente ammette.

ART. 65 – comma 1 bis

Per quanto attiene le altre zone urbanistiche con destinazione abitativa primaria o secondaria compatibile, è opportuno evidenziare la seguente premessa:

Il comune di Carvico ha da tempo introdotto nel P.R.G. vigente alcuni disposti normativi riguardanti alcune sottozone B ad edilizia abitativa esistente e/o di completamento finalizzati ad una equilibrata valorizzazione del patrimonio abitativo esistente, con particolare riferimento a situazioni in essere al momento della adozione del vigente P.R.G. che in particolare presentavano lotti con dimensioni ridotte in cui i

parametri introdotti dal P.R.G. stesso non consentivano alcune seppur limitate operazioni di adeguamento anche funzionale.

Altresì il Comune di Carvico ha provveduto a normare con piani particolareggiati di dettaglio i maggiori comparti ad edilizia storica (zone A).

In accordo a questo orientamento e in relazione a quanto disposto all'art. 65 comma 1 bis della legge 12/2005, si determina quanto segue:

- nelle **zone A** (nuclei di antica formazione) il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla legge 12/2005 è ammesso nei limiti e con le modalità fissate dai rispettivi Piani Particolareggiati;
- nelle **zone B2** di completamento di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente sono consentiti i recuperi abitativi dei sottotetti fissati dalla legge 12/2005, limitatamente alle tipologie di edifici di cui al comma 2 dell'art. 63 della legge, mentre sono esclusi quelli attinenti le tipologie di edifici relativi alle tipologie di edifici individuati al comma 4 dello stesso articolo 63.
- Le **zone B1** di ristrutturazione (in relazione alla maggiore densità edilizia media che consentono a fronte di una auspicabile ristrutturazione edilizio/urbanistica promossa dal vigente P.R.G.), e le **zone B3** a verde privato (in relazione alla quota di ampliamento una tantum già consentita dal PRG vigente) sono escluse dal recupero dei sottotetti in deroga relativamente ad entrambe le tipologie di edifici individuate ai suddetti comma 2 e comma 4 del citato art. 63.

Per quanto attiene infine le **zone E** (in cui il volume abitativo è già consentito dal vigente P.R.G. in rapporto alla conduzione e alla dimensione del fondo) nonché le **zone a verde vincolato di carattere paesistico**, considerato che l'assetto normativo in essere si ritiene adeguato a quelle realtà del territorio comunale, da tutelare nella loro particolare sensibilità ambientale, si determina, per le ragioni sopra espresse, la loro esclusione da interventi di recupero abitativo di sottotetti quali indicati negli specifici sopraccitati articoli della 12/2005, relativamente a tutte le fattispecie di edifici individuate ai commi 2 e 4 dell'art. 63.