



COMUNE DI MARCHIROLO
PROVINCIA DI VARESE
REGIONE LOMBARDIA

**PIANO REGOLATORE
GENERALE**

VARIANTE GENERALE

oggetto dell'elaborato: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE IN SEGUITO ALLO
ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

elaborato numero **B**

codice	data	aggiornamenti
UR 17	Ottobre 2004	Novembre 2006

i Progettisti
.....
.....
il Sindaco
.....
il Segretario

Adozione in data	29.10.2004	con deliberazione di Consiglio Comunale	n.	49
Esame osservazioni in data	30.03.2006	con deliberazione di Consiglio Comunale	n.	9

progettisti: dott. arch. MAURIZIO FERRARI via Origoni 11 Barasso tel. 0332/744667 - arch.mf@tin.it
dott. arch. ALBERTO U. MARCHI via Borromeo 27 Viggiù tel. 0332/486329 - alberto.marchi@usa.net

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

ART. 2 - VALIDITA' DELLE TAVOLE GRAFICHE

In caso di eventuali non corrispondenze fra le tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

ART. 3 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui hanno la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 4 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

4.1 Elaborati di studio:

A Relazione

1 Corografia

scala 1:10.000

2 Carta dei vincoli

scala 1: 5.000

3a Stato di fatto e uso del suolo

scala 1: 2.000

3b Stato di fatto e uso del suolo

scala 1: 2.000

4.2 Elaborati prescrittivi:

B Norme Tecniche di Attuazione

4a Azzonamento

scala 1: 2.000

4b Azzonamento

scala 1: 2.000

5 Zone, omogenee

scala 1: 5.000

C Piano dei Servizi

6a Opere di urbanizzazione e aree di uso pubblico

scala 1: 2.000

6b Opere di urbanizzazione e aree di uso pubblico

scala 1: 2.000

7 Azzonamento paesistico

scala 1: 5.000

D Tabella zone omogenee F (allegata alle NTA e al PIANO DEI SERVIZI)

Studio geologico del territorio comunale ai sensi della LR n. 41/1997

Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 3/00

ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale, in conformità alla vigente legislazione statale e regionale, opera attraverso i seguenti strumenti:

5.2 Interventi urbanistici preventivi

Si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle tavole dell'azzoneamento secondo le prescrizioni delle presenti norme tecniche di attuazione. Essi si uniformano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il PRG e il progetto edilizio.

I Piani di intervento urbanistico preventivo possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

5.2.1 I Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica sono:

- a) Piani particolareggiati di cui all'art.13 della Legge 17.9.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Piani di insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22.10.197 n. 865
- c) Piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della Legge 6.8.1967, n. 765
- d) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni
- e) Piani di recupero di cui all'art.28 della Legge 5.8.1978. n. 457.

5.2.2 I Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- a) Piani di lottizzazione di cui all'art.8 della Legge 6.8.1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni
- b) Piani di recupero di cui all'art.30 della Legge 5.8.1979, n. 457.

Quando il PRG subordini l'attuazione delle opere edilizio a Piano di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, in caso di inerzia dell'Amministrazione, trascorsi cinque anni dall'approvazione del PRG da parte dei competenti Organi Regionali, gli operatori privati potranno procedere alla presentazione di un Piano di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

Eventuali successive valutazioni da parte dell'Amministrazione Comunale sulla necessità di assoggettare l'edificazione in determinate zone all'approvazione di un Piano di intervento urbanistico preventivo, dovranno formare oggetto di variante al PRG.

Per quanto attiene alla documentazione richiesta a corredo dei Piani di intervento urbanistico preventivo si rinvia a quanto prescritto dall'allegato 1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 3/37689 urb. del 27.4.1984.

5.3 - Interventi edilizi diretti

L'intervento edilizio diretto viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, successivamente a questa, si applica l'intervento edilizio diretto. L'intervento edilizio diretto riguarda tutte le opere che comportino costruzioni o trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni (anche parziali), ristrutturazioni, restauri, risanamenti, manutenzioni, modifiche della destinazione d'uso, arredo urbano, demolizioni, recinzioni, scavi e rilevati consistenti anche per usi agricoli, muri di sostegno, sistemazioni a verde, apertura e modifiche di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto è, a seconda dei casi, come di seguito specificato, soggetto a:

- 1 permesso per costruire,
- 2 denuncia di inizio di attività

Si rinvia al Regolamento Edilizio per quanto attiene le modalità di presentazione delle richieste in ordine ai vari tipi di intervento.

In forza del vincolo integrale ex D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 l'intervento edilizio diretto è sempre assoggettato ad autorizzazione ex art. 157 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 da parte delle autorità competenti ai sensi dell'art. 80 della L.R. 12/05.

5.4 – Studio geologico

In data 26.06.2003 con nota n. 27555 veniva espresso, dagli competenti uffici regionali, un parere positivo nei riguardi dello "Studio geologico del Comune di Marchirolo" redatto dal dr. Geol. Roberto Granata.

Il sopraccitato "Studio", che come indicato dall'art. 4, è parte integrante di questo Piano Regolatore Generale è composto dai seguenti documenti:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1. | Relazione tecnica | |
| 2. | Carta delle unità geologiche | 1:10'000 |
| 3. | Carta delle unità geomorfologiche | 1:10'000 |
| 4. | Carta delle unità idrologiche | 1:10'000 |
| 5. | Carta litologica | 1:5'000 |
| 6. | Carta della dinamica geomorfologica | 1:10'000 |
| 7. | Carta clivometrica e dei deflussi idrici superficiali | 1:5'000 |
| 8. | Carta delle fasce di rispetto del reticolo idrografico | 1:5'000 |
| 9. | Carta dei deflussi idrici nell'area del centro abitato | 1:2'000 |
| 10. | Carta geologico – applicativa | 1:5'000 |
| 11. | Carta di sintesi | 1:5'000 |
| 12. | Carta di fattibilità | 1:5'000 |

Il P.R.G. riprende e conferma le previsioni in contenute nello "Studio geologico del Comune di Marchirolo" redatto dal dr. Geol. Roberto Granata e in particolare:

9. FATTIBILITA' GEOLOGICA

Il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi di fattibilità geologica in base a valutazioni incrociate dei fattori di maggior incidenza sulle modificazioni del territorio e dell'ambiente (riportati nelle carte tematiche) e rappresenta la diretta conseguenza della carta di sintesi, dalla quale sono state ricavate le tematiche e le proposte di perimetrazione. Tali classi sono:

- classe di fattibilità con modeste limitazioni (2);
- classe di fattibilità con consistenti limitazioni (3);
- classe di fattibilità con gravi limitazioni (4).

Vengono inoltre fornite indicazioni generali in ordine alle cautele necessarie da adottare in fase di realizzazione delle opere, come pure gli studi e le indagini da eseguire per le singole problematiche che si possono presentare.

Le zone limite tra le differenti classi di fattibilità geologica vanno necessariamente intese come «fasce di transizione», sia per i limiti grafici delle basi topografiche utilizzate che per i possibili mutamenti naturali del territorio; in queste zone dovrà essere prestata particolare attenzione all'intorno dei limiti, considerando l'eventualità che essi possano subire rettifiche in base ad indagini geologiche specifiche di approfondimento.

9.1 PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Gli elementi riportati sulla cartografia di sintesi incidono sulla determinazione della "pericolosità geologica".

Per ogni classe di fattibilità vengono descritte le tematiche prevalenti e vengono posti in evidenza le indagini e gli studi da effettuare per una adeguata definizione dei fenomeni ai fini edificatori.

Viene, inoltre, indicata l'ubicazione degli elementi descritti (confrontabile sulla cartografia allegata per una migliore comprensione).

Nelle classi a gravi limitazioni sono evidenziati gli interventi necessari alla riduzione del rischio geologico connesso a specifiche problematiche.

9.2 FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (CLASSE 2)

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate ridotte condizioni limitative alla modifica d'uso dei terreni. Sono tuttavia indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Ricadono in questa classe le aree comprese nelle seguenti tipologie di pericolosità, con le relative unità di sintesi:

2-B: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA

- B.6: Aree a vulnerabilità dell'acquifero medio alta.

2-E: ZONE NON SOGGETTE A PARTICOLARI FENOMENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

Per quanto riguarda le aree ricadenti in unità di sintesi B.6, dovranno essere previste per gli insediamenti esistenti opere di mitigazione del rischio quali l'allacciamento alla rete fognaria delle porzioni urbane non ancora servite, il censimento e l'eventuale bonifica dei pozzi perdenti. I nuovi insediamenti civili ed industriali dovranno prevedere il recapito delle acque nere in fognatura e relazioni Geologiche di approfondimento corredate da uno specifico studio sulla vulnerabilità idrogeologica; in queste aree, qualsiasi intervento deve salvaguardare la falda acquifera superficiale, attualmente captata ad uso idropotabile. Sono inoltre valide le prescrizioni del D.M. 11.03.1988 in merito ad approfondimenti di carattere geotecnico.

Per le opere previste in zona E, in fase progettuale dovrà essere posta particolare attenzione alla modalità di smaltimento delle acque meteoriche ed in particolare al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica. In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l'assorbimento naturale nel suolo. Bisognerà porre attenzione all'esecuzione di recinzioni che potrebbero fungere da sbarramento al naturale deflusso superficiale delle acque. Pur non essendo stati individuati fenomeni geologici e geomorfologici di rilievo, si devono prevedere approfondimenti per l'individuazione delle possibili problematiche geologiche a scala locale, con un particolare riguardo verso le caratteristiche di portanza di terreni e/o rocce secondo il D.M. del 21.01.1981 e successive norme tecniche (D.M. del 11.03.1988).

9.3 FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (CLASSE 3)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati.

L'utilizzo di queste aree per interventi di edificazione sarà subordinato alla realizzazione di indagini supplementari volte all'acquisizione di informazioni più particolareggiate ed alla programmazione di eventuali interventi di tutela e/o protezione.

Le aree a consistenti limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità e dalle relative unità di sintesi:

3-A: PERICOLOSITÀ PER INSTABILITÀ DEI VERSANTI

- A.17.2: Zone di versante a lenta evoluzione naturale.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno delle aree appartenenti all'unità di sintesi A.17.2 dovrà essere eseguito uno studio geologicogeomorfologico con approfondimenti idrologico-idrogeologici (in relazione ai fenomeni localmente riscontrati), eventualmente supportato da indagini geotecniche con particolare riguardo ai movimenti gravitativi in atto e/o potenziali per la realizzazione di verifiche di stabilità sul versante interessato dalle opere di progetto.

3-B: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA

- B.1.2: Zona di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile (fascia di rispetto).
- B.3: Zone di pertinenza di attività estrattive dimesse.

Le aree situate all'interno delle fasce di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (unità di sintesi B.1.2) saranno soggette alle descrizioni relative all'art. 6 del D. P. R. 236/88 e successive modificazioni ed integrazioni (D.L. n.152/1999 e n.258/2000) con particolare riferimento al divieto di:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per le aree estrattive dimesse, in particolare per quelle a ridosso della S.S. 233 (unità di sintesi B.3), è auspicabile la realizzazione di interventi di ripristino ambientale, corredati da indagini geognostiche ed approfondimenti riguardanti la vulnerabilità idrogeologica del sistema acquifero e la stabilità dei versanti sia per lo stato attuale che per il termine del recupero. All'interno di queste aree, in assenza di ripristino, non possono essere previsti nuovi insediamenti.

3-c: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDRAULICA

- C. 9.1: Zone potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione e/o alluvionamento.

Nelle aree ricadenti nella tipologia 3-c (unità di sintesi C. 9.1) qualsiasi nuova opera pubblica o privata dovrà essere corredata da uno studio idrologico ed idrogeologico per la mitigazione del rischio d'alluvionamento; per l'esistente si consiglia la realizzazione di un adeguato studio idraulico-idrogeologico allo scopo di dimensionare correttamente le opere di raccolta e smaltimento delle acque di deflusso superficiale (cfr. 6.6).

3-D: PERICOLOSITÀ PER CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI

- D.1: Zone a possibile ristagno d'acqua.
- D.2: Zona caratterizzate da depositi limoso-argilloso prevalenti e/o da rocce calcareo-marnose intensamente tettonizzate.

Per le aree contraddistinte dalla sigla 3-d (unità di sintesi D.1 e D.2), si dovrà procedere ad indagini geotecniche e/o geomorfologiche di dettaglio, in base a quanto previsto dal D. M. 11.03.1988, per l'individuazione dei parametri geotecnici/geomeccanici fondamentali con le opportune verifiche di portanza corredate, per le aree in pendio, da una verifica di stabilità del versante.

9.4 FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI (CLASSE 4)

All'interno di questa classe l'alta vulnerabilità e/o pericolosità geologica comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso del suolo.

Le aree a gravi limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità e dalle relative unità di sintesi:

4-A: PERICOLOSITÀ PER INSTABILITÀ DEI VERSANTI

- A.6: Zone soggette a fenomeni di erosione concentrata e/o a fenomeni di dissesto idrogeologico.
- A.17.1: Zone fortemente acclivi soggette a fenomeni gravitativi superficiali.

4-b: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA

- B.1.1: Zona di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile (fascia di tutela assoluta).

Per le aree contraddistinte dall'unità di sintesi B.1.1, vigono le limitazioni di uso del suolo e di attività di cui all'art.5 del DPR n.236 del 24.5.1988 e successive modificazioni ed integrazioni (in particolare il D.L. 258/2000). A tale riguardo, si evidenzia come per la maggior parte delle sorgenti e, in parte, per i 3 pozzi sia mal delimitata se non addirittura assente la fascia di tutela assoluta delle opere di captazione.

4-c: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDRAULICA

- C.9.2 "Aree a rischio idrogeologico molto elevato nel reticolo idrografico principale e secondario nelle aree di pianura" (Zona "I" del P.A.I.).

Le aree ricadenti nell'unità di sintesi C.2 rappresentano la perimetrazione del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (P.S. n.267, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale no14 del 26 ottobre 1999) individuate come "zona I: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempi di ritorno inferiori o uguali a 50 anni". Per esse valgono le misure di salvaguardia di cui all'art. 6 delle Norme di attuazione del citato Piano Straordinario.

Per le altre unità di sintesi (A.6 e A.17.1) sono ammessi esclusivamente:

- opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti;
- per gli edifici esistenti, opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a), b) e c) della Legge n° 457 del 1978.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere finalizzate al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica. In funzione della e/o delle tipologie di rischio che determinano la pericolosità/vulnerabilità idrogeologica individuate dalle unità di sintesi dovranno essere valutate puntualmente le infrastrutture d'interesse pubblico. A tal fine, alle istanze per l'approvazione, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico presente.

ART. 6 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

I commi seguenti classificano i tipi d'intervento ed indicano le modalità procedurali da seguire in conformità alle leggi nazionali (L. 10/77, L. 457/78, L. 94/82, L. 47/85) e regionali vigenti.

La casistica seguente si applica sia ai fabbricati principali che ai manufatti minori e/o accessori e alle opere di urbanizzazione.

Gli interventi edilizi sono raggruppabili in:

- 6.1 interventi relativi ad aree scoperte
- 6.2 interventi minori
- 6.3 interventi relativi a pertinenze
- 6.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente (ex art. 31, L. 457/78)
 - 6.4.1 manutenzione ordinaria
 - 6.4.2 manutenzione straordinaria
 - 6.4.3 restauro e risanamento conservativo
 - 6.4.4 ristrutturazione edilizia
 - 6.4.5 ristrutturazione urbanistica
 - 6.4.6 opere interne
 - 6.4.7 recupero dei sottotetti esistenti
- 6.5 interventi di nuova costruzione
 - 6.5.1 ricostruzione
 - 6.5.2 ampliamento
 - 6.5.3 nuova costruzione
- 6.6 interventi di demolizione
- 6.7 interventi di urbanizzazione ed infrastrutturali
- 6.8 interventi di variazione della classe di destinazione d'uso
- 6.9 interventi per manufatti provvisori.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme del PRG tali interventi sono definiti: ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e dell'art. 27 della L.R. 12/05.

6.1 Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli che comportano trasformazione del suolo senza esecuzione di opere murarie.

Rientrano pertanto in tale tipo di intervento le sistemazioni dei terreni non utilizzabili per l'edificazione, la formazione di cortili, piazze, giardini, parcheggi e relative pavimentazioni, quando attuati come interventi autonomi, non rientranti nel concetto di pertinenza; gli scavi e i rinterrati, i depositi di materiale e le esposizioni a cielo libero quando non rientranti nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale.

Gli interventi su aree scoperte sono soggetti a concessione edilizia, previa autorizzazione ambientale, ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, stante il vincolo ambientale cui è assoggettato l'intero territorio comunale.

Sono da assimilare ai depositi all'aperto e pertanto da assoggettare alle medesime procedure i depositi e parcheggi di roulotte, campers, case mobili e simili.

Gli allestimenti di aree per attività turistico ricettiva all'aperto (campeggi - villaggi turistici) sono invece da assimilare a nuova costruzione e risultano regolamentati dalla L.R. 71/81.

Non sono soggetti ad alcuna particolare procedura autorizzativa i depositi di materiali, attrezzi e macchinari agricoli e i depositi di prodotti del suolo quando non comportino l'approntamento di manufatti specifici e concernano aree ricadenti in zona rurale.

Parimenti non sono soggette a permesso o DIA le operazioni connesse al normale svolgimento delle colture agricole, ivi comprese le coperture stagionali ai sensi dell'art.2, 6° comma, della L.R. 93/80, ma devono essere soggette a comunicazione.

Le operazioni di scavo per la ricerca e l'esercizio delle attività minerarie ed estrattive sono soggette alle leggi nazionali e regionali vigenti (L.R. 18/82) e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi su aree scoperte che determinano la variazione della classe di destinazione d'uso del suolo sono anch'essi soggetti a permesso di costruire.

Gli interventi di manutenzione o di integrazione del patrimonio arboreo o di sua sostituzione con elementi arborei uguali o differenti sono soggetti ad autorizzazione previo nullaosta ambientale rilasciato dal Sindaco in forza della delega di cui alla L.R. 18/97 come modificata dal D. Lgs. 42/04 e successive modifiche e integrazioni.

6.2 - Interventi minori

Si definiscono interventi minori le piccole opere, le opere di segnaletica e i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico a su suolo privato, ma visibili da spazi pubblici.

Tali interventi, meglio specificati dal Regolamento Edilizio, sono soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia gratuita, previa autorizzazione ambientale ex D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

6.3 - Interventi relativi a pertinenze

Sono così, classificabili gli interventi volti ad ampliare o modificare la dotazione di un fabbricato in materia di accessori, manufatti ed impianti tecnologici complementari anche mediante modifiche della sagoma edilizia e/o della superficie coperta o pavimentata, e che si esplicano nell'ambito del lotto edificato.

Rientrano pertanto tra gli interventi di pertinenza:

impianti tecnici esterni: locali per impianti tecnici, cantine e autorimesse interrato (o comunque in deroga dal calcolo del volume); scale esterne, balconi, terrazzi e porticati; serre, tettoie, canili, voliere; recinzioni; sistemazioni delle aree scoperte a giardino - cortile - parcheggio, piccoli impianti sportivi scoperti ad uso privato (tennis, bocce, piscine scoperte, etc.).

Gli interventi di contenuto analogo a quelli sopra descritti, qualora ammessi dagli strumenti urbanistici su aree non edificate, sono soggetti a permesso di costruire.

6.4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Interventi di manutenzione (art.31, L. 457/78, lettere a, b):

6.4.1 ordinaria

6.4.2 straordinaria.

L'intervento di manutenzione si può definire come il complesso delle operazioni necessarie a conservare la funzionalità e l'efficienza di un edificio nel rispetto della sua destinazione originaria, pur adeguandolo all'affidamento delle esigenze d'uso.

I lavori di manutenzione sono sempre soggetti al rispetto della struttura tipologico - formale dell'organismo edilizio ed hanno carattere di episodicità, in quanto sono sempre relativi a parti o settori dell'immobile.

6.4.1 - Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi che riguardano le opere, di riparazione, rinnovamento e sostituzione della finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31, Legge 457/78, lettera a).

Gli interventi previsti riguardano, pertanto, sostanzialmente i materiali e le parti degli edifici maggiormente soggetti all'usura e all'invecchiamento, per i quali è necessaria una ravvicinata periodicità nei lavori di manutenzione, che vengono attuati senza l'ausilio di particolari opere provvisorie e senza l'uso prolungato di mezzi ausiliari speciali.

Sono considerabili di manutenzione ordinaria, senza distinzione, tra opere all'interno o all'esterno degli edifici stessi, gli interventi di:

- a pulitura delle murature
- b ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinteggiature esistenti
- c pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi, ringhiere, recinzioni e opere similari

- d riparazione di grondaie, canne fumarie, manti di copertura
- e rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni
- f rifacimento di pavimentazioni esterne senza modificazioni del tipo di materiale
- g riparazione ed ammodernamento di impianti tecnologici
- h sostituzione degli apparecchi sanitari e/o loro integrazione che non comporti la destinazione ex novo di locali a questo scopo.

6.4.1.1 - Per quanto attiene alla manutenzione ordinaria di impianti produttivi si riportano i criteri della Circolare del Ministero LL.PP. del 16.11.1977, n. 1918.

Possono considerarsi opere di manutenzione ordinaria e, come tali, essere escluse dall'obbligo del permesso di costruire, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; semprechè tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici
- comportare aumenti di densità
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutture
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, etc.
- non comportino modifiche nei prospetti della costruzione ed aumenti di volumetria.

6.4.2 - Manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31, legge 457/78, lettera b).

Gli interventi previsti richiedono, pertanto, l'apprestamento di opere provvisorie e l'ausilio di mezzi speciali per un lasso prolungato di tempo.

Le parti dell'edificio interessate all'intervento mantengono, ricostruite, la loro posizione originaria all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

Sono, invece, contemplabili nella manutenzione straordinaria parziali modifiche dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, se conseguente all'adeguamento degli impianti igienici e tecnologici.

Sono, pertanto, considerabili di manutenzione straordinaria gli interventi di:

- a) rifacimento delle strutture portanti delle coperture, senza mutamento dei profili e dei livelli di gronda
- b) la revisione e/o sostituzione dei manti di copertura o degli elementi annessi (grande, pluviali, comignoli, etc.)
- c) il consolidamento o la sostituzione di parti di connessione verticale (scale, rampe, etc.)
- d) la formazione di vespai
- e) l'installazione di materiali di isolamento
- f) l'installazione o l'adeguamento di impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento, impianti di accumulo e sollevamento idrico, etc.)
- g) l'inserimento, l'adeguamento o l'integrazione di servizi igienici e relative canalizzazioni, anche con creazione di locali ad hoc
- h) la realizzazione di chiusure o aperture esterne
- i) le opere di rifacimento totale degli intonaci e di tinteggiatura delle facciate che ne modifichino il colore.

6.4.2.1 - Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali ed artigianali riguardano le opere di natura statica, igienica e funzionale eccedenti la "manutenzione ordinaria" di cui al precedente art. 6.4.1.1 necessarie per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento, ovvero della superficie coperta.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, come stabilito dall'art.48 della Legge 457/78, previo nullaosta di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 delle autorità competenti secondo i disposti dell'art. 80 della L.R. 12/05.

Pertanto non è applicabile alla procedura autorizzata il "silenzio assenso", decorsi 90 giorni, di cui all'art.48 della Legge 457/78.

Il rilascio del nullaosta ambientale è di competenza del Sindaco per gli immobili la cui costruzione risulti ultimata dopo il 1° gennaio 1920.

6.4.3 - Restauro e risanamento conservativo

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art.31, L. 457/78, lettera c).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si riferiscono ad operazioni che risultano simili nella finalità, ma che si differenziano in relazione agli oggetti cui si applicano.

Entrambi i tipi di intervento tuttavia si riferiscono agli edifici nel loro insieme anche se sono caratterizzati da distinte specifiche modalità di attuazione dei lavori.

Sia nel restauro che nel risanamento conservativo la configurazione tipologica, formale e strutturale dell'edificio ne condiziona la destinazione d'uso, mentre nella ristrutturazione edilizia, di cui al successivo punto d, le esigenze d'uso modificano la configurazione dell'edificio.

Il restauro si riferisce a edifici cui si riconosce un particolare valore artistico, storico o documentario, ed è finalizzato alla restituzione dell'immobile alla configurazione corrispondente ai valori che si intendono salvaguardare o evidenziare.

Le operazioni di restauro si fondano quindi sulla ricostruzione storica delle vicende edilizie dell'edificio e si attuano, con tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

6.4.3.1 - L'intervento di restauro prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne
 - il restauro a ripristino degli ambienti interni
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite.In questo caso, sarà necessario assoggettare l'intervento a Pianificazione Attuativa (PR o PP) individuando, in modo documentato, la volumetria inerente alla ricostruzione, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo/organizzativo originario, la conservazione o il ripristino degli spazi aperti (corti, piazzali, chioschi, orti, giardini, etc.)
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - coperture, con ripristino del manto originario;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico/sanitari essenziali nel rispetto dell'organismo edilizio.

6.4.3.2 - Nel risanamento conservativo la componente filologica, così importante nel restauro, ha minore rilevanza e si riferisce principalmente alla struttura tipologica e formale nel suo complesso.

Gli interventi possono quindi non richiedere l'applicazione di tecniche specifiche e le considerazioni sulla funzionalità dell'immobile acquistano maggiore spazio.

L'intervento di risanamento conservativo prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici volta al ripristino dei valori originari, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni.
Su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni esclusivamente nel caso di documentata importanza. Negli altri casi è ammessa la riorganizzazione interna delle unità immobiliari.
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai
 - scale
 - coperture
- c) l'eliminazione delle superfetazioni incongrue agli ampliamenti originari e agli ampliamenti organici del medesimo
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali
- e) il ripristino delle particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia possibile reperire adeguata documentazione relativa all'organizzazione originaria, individuabile anche in altre unità edilizie del medesimo periodo storico.

Tale intervento è finalizzato a ricostruire l'unità dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali: androni, blocchi scale, portici e a ripristinare la forma e la dimensione del fabbricato in funzione della ricostruzione del rapporto tra unità, edilizia e spazi aperti.

In questo caso sarà necessario assoggettare l'intervento a Pianificazione Attuativa (PR o PP), individuando in modo documentato, la volumetria inerente alla ricostruzione.

L'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, senza la quale non è possibile il perfezionamento degli atti autorizzativi è delegata al Sindaco per gli edifici la cui costruzione risulti ultimata dopo il 1° gennaio 1920.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo che comportino la ricostruzione di corpi edilizi mancanti, limitatamente alle volumetrie di pertinenza delle ricostruzioni, quando queste determinino un aumento volumetrico superiore al 20% del volume dell'edificio a cui risultano intimamente connesse, la modalità autorizzativa sarà la medesima che per le nuove costruzioni.

6.4.4 - Ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art.31, Legge 457/78, lettera d).

Questi interventi interessano principalmente le relazioni costruttive, strutturali, tipologiche e formali che intercorrono tra gli elementi costruttivi dell'organismo edilizio e sono riconoscibili non tanto per la loro entità, quanto per il rilevante contenuto innovativo e la modifica dei succitati rapporti. Possono rientrare in tale tipo di intervento anche singole operazioni conservative, qualora inserite in un quadro complessivo volto alla trasformazione edilizia e tipologica o delle modalità di uso dell'edificio.

E' riconducibile alla categoria della ristrutturazione anche il recupero ad uso abitativo di strutture in disuso, un tempo annesse a fabbricati residenziali, quali rustici e stalle.

Qualora il Piano Regolatore ne preveda la possibile trasformazione, anche nel caso di salvaguardia degli aspetti morfologici originari, la sola possibilità di trasformarne la destinazione d'uso, con le conseguenti modifiche tipologiche che ne derivano, fa ascrivere il tipo di intervento nella categoria della ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione edilizia esclude la possibilità di sostituire interi edifici tramite demolizione e ricostruzione, in quanto le operazioni elencate nel disposto legislativo della Legge 457/78 sono sempre riferite a parti dell'edificio.

Poiché, inoltre la ristrutturazione edilizia non prevede il riferimento a parametri urbanistici possono essere riferiti a tale categoria esclusivamente gli interventi che non incidono sull'assetto urbanistico del contesto in cui si collocano.

In particolare sono da escludere da tale categoria quegli interventi che realizzino, pur all'interno dell'involucro edilizio, un aumento della S.L.P. superiore al 20%.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, previo nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 rilasciato dalle autorità competenti secondo i disposti dell'art. 80 della L.R. 12/05.

L'autorizzazione ambientale di cui sopra è delegata al Sindaco in forza della L.R. 18/97 me modificata dal D. Lgs. 42/04 e successive modifiche e integrazioni.

6.4.5 Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art.31, legge 457/78, lettera e).

La specificità degli interventi ricadenti in tale categoria risiede nella loro rilevanza sul piano urbanistico per effetto delle trasformazioni indotte sull'assetto complessivo del contesto cui fanno riferimento.

Pertanto sono ascrivibili a tale categoria, agli effetti delle modalità attuative delle opere, anche quegli interventi di ristrutturazione di singoli immobili che comportino, in conseguenza ad un aumento della SLP un maggior carico di abitanti insediabili o una trasformazione funzionale di rilevante entità. Ricadono, inoltre, in tale categoria di intervento, tutte le opere che interessino direttamente la disponibilità, l'utilizzazione e la configurazione degli spazi inedificati, sia pubblici che privati, o che alterino la reciproca posizione tra edifici. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati, sulla base di quanto determinato dal PRG, o a semplice permesso di costruire, o a permesso di costruire previo studio di Piano Attuativo.

Il permesso di costruire è soggetto a preventiva autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

6.4.6 - Opere interne

Sono così definite le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti e che non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda la zona A, quale definita dall'art.2 del D.M. 1444/68, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse (c.f.r. art.26, L. 47/85).

Tali opere sono soggette alla presentazione di una Denuncia di Inizio Attività.

6.4.7 - Recupero dei sottotetti esistenti

Sono così definiti gli interventi regolamentati dalla LR n. 15/1996 e successive modifiche.

6.5 - Interventi di nuova costruzione

Sono di nuova costruzione tutti gli interventi rivolti a costituire nuovo patrimonio edilizio, compresi quelli di ricostruzione o di ampliamento di edifici esistenti.

6.5.1 - Interventi di ricostruzione

Sono gli interventi rivolti al rifacimento totale o parziale di un edificio, che ne rispettino sia le caratteristiche dimensionali (ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta a sedime) che quelle estetiche e tipologiche. Sono soggetti a permesso di costruire, previo nullaosta di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

6.5.2 - Interventi di ampliamento

Concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Consistono perciò;

- a) nell'aggiunta di nuovo volume urbanistico ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione) oppure mediante un insieme di opere sui cosiddetti "volumi tecnici" tali da renderli urbanistici,
- b) nell'utilizzazione di ulteriore volume mediante la formazione di soppalchi e/o modifica dell'altezza utile dei singoli piani.

Sono soggetti a permesso di costruire, previo nullaosta di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

6.5.3 - Interventi di nuova costruzione

Concernono tutti i nuovi edifici ed i manufatti sia fuori terra che interrati.

Per costruzione deve intendersi ogni opera edilizia che abbia carattere stabile e permanente la cui durata, nella consistenza ed ubicazione raggiunte, è prevista a tempo indeterminato non importando il tipo e la qualità dei materiali impiegati (muratura, ferro, legno, etc.) e la tecnica costruttiva seguita (sistema tradizionale, prefabbricazione, etc.)

Si considerano nuove costruzioni in particolare:

- a) le costruzioni da realizzarsi a qualsiasi uso e funzione adibite e di qualsiasi forma e dimensione
- b) gli involucri mobili che sono ancorati sul terreno
- c) i palloni di plastica pressurizzati
- d) le vetture (roulottes, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e quando si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso
 - siano collegate ad un pubblico servizio puntuale o a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, etc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, etc.)
 - abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale
 - vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari come depositi, magazzini, box, etc.

Tutti gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a permesso di costruire, previo nullaosta di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

6.6 - Interventi di demolizione

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni parziali da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per l'intervento del quale fanno parte.

Gli interventi di demolizione, che abbiano carattere autonomo (e non siano finalizzati a contestuali ricostruzioni), sono soggetti a permesso di costruire, previo nullaosta di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

6.7 - Interventi di urbanizzazione e infrastrutturali

Sono di urbanizzazione e infrastrutturali gli interventi volti a realizzare impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale a cura degli enti e istituzioni specificamente competenti, oppure a cura di privati nei seguenti casi:

- a) in attuazione di strumenti urbanistici;
- b) a scomuto parziale o totale dei contributi di permesso di costruire;
- c) per opere primarie a servizio di edifici esistenti.

Con riferimento alle leggi statali (L. 847/64, L. 765/67, L. 865/71, L. 10/77) e regionali (L.R. 51/75, L.R. 60-61/77) in materia, gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali sono così classificati, a titolo esemplificativo:

6.7.1 - Opere di urbanizzazione primaria

- a) strade veicolari e percorsi pedonali
- b) spazi di sosta o di parcheggio e verde a corredo
- c) fognature e depuratori
- d) rete idrica e relativi impianti
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) rete telefonica.

6.7.2 - Opere di urbanizzazione secondaria

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici comunali e altre sedi amministrative pubbliche
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi attrezzate
- i) parcheggi.

6.8 - Interventi di variazione della classe di destinazione d'uso.

Sono di variazione della classe di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a trasferire un immobile o una unità immobiliare, o comunque una superficie lorda di pavimento superiore a mq 25,00, da una all'altra delle classi di destinazione d'uso definite dalle presenti norme.

Gli interventi di variazione della classe di destinazione d'uso sono soggetti a permesso di costruire.

Le variazioni interne alla medesima classe di destinazione, ma incidenti sui criteri di compatibilità ambientale ai sensi delle presenti norme e comunque sui contenuti di specifiche prescrizioni, pareri e nullaosta delle autorità ambientali e sanitarie (A.S.L., ufficiale sanitario), come ad esempio le modificazioni dell'attività produttiva o del carico di inquinamento potenziale (scarichi liquidi, gassosi, etc.) sono soggette a permesso gratuito, salvo che l'intervento implichi comunque opere edilizie di restauro o ristrutturazione.

Per le altre variazioni di destinazione all'interno della medesima "classe" (es.: da commercio all'ingrosso al commercio al minuto) è richiesta una comunicazione d'intervento a cura del committente.

6.9 - Interventi per manufatti provvisori

Sono definiti per manufatti provvisori gli interventi volti ad occupare temporaneamente il suolo con opere in struttura leggera ed asportabili (tettoie, prefabbricati compresi i campioni commerciali di edilizia sperimentale) o con il parcheggio di veicoli anche abitabili (roulottes, campers, mobil houses, etc.). Tali interventi sono ammessi se non contrastano con le norme urbanistiche relative all'area d'intervento, e sono soggetti a permesso di costruire o DIA, che può assumere contestualmente contenuti urbanistico - edilizi ed altri contenuti normativi e contrattuali specifici, per una durata massima comunque non superiore ad un anno, e non rinnovabile. Qualora tali interventi riguardino aree e destinazioni per le quali un corrispondente intervento di nuova costruzione sarebbe subordinato a permesso oneroso, l'autorizzazione è rilasciata solo previa costituzione di idonea garanzia finanziaria a favore del Comune, equivalente al contributo teoricamente dovuto per una costruzione permanente; tale garanzia viene restituita ad avvenuta rimozione del manufatto e coerente ripristino del suolo.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare lo stato dell'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e ripristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno all'inadempiente.

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme. L'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni ove prescritte.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate per una destinazione d'uso diversa da quella prevista nella concessione edilizia; per converso non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avevano ottenuto concessione edilizia per diversa destinazione d'uso.

ART. 8 -- DESTINAZIONI D'USO: PREVALENTI E NON AMMISSIBILI (L.R. 1/2001)

Il PRG definisce per ciascuna unità di azionamento la destinazione d'uso prevalente e definisce altresì le destinazioni d'uso non ammissibili.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO: CATEGORIE - DEFINIZIONI

9.1 - Categoria

Le categorie di destinazioni d'uso prevalente previsto dal PRG nelle differenti zone omogenee così come nel D. M. 1444/68 sono:

zone omogenee	prevalente	non ammissibile
A, B1, B2, C1, C2, C3	Residenza	9.2.3.2 9.2.3.3 9.2.4.1 9.2.4.2
D1	Produttiva esistente e di completamento	9.2.1 (esclusa residenza conduttore) 9.2.2 9.2.4.1 9.2.4.3
D1*	Commerciale - terziaria	9.2.1 (esclusa residenza conduttore) 9.2.2 9.2.4.1 9.2.4.2
D2	Ricettiva turistico - alberghiera	9.2.1 9.2.3.2 9.2.3.3 9.2.4.1 9.2.4.2
D3	Produttivo artigianale previo recupero ambientale	9.2.1 9.2.2 9.2.3 9.2.4.1 9.2.4.3
E	Agricola	9.2.1 (esclusa residenza di servizio ex LR 93/1980) 9.2.2 9.2.3 9.2.4.2 9.2.4.3.1 9.2.4.3.2 9.2.4.3.3 9.2.4.3.4 9.2.4.3.9
F	Zone di servizio	9.2.1 9.2.2 9.2.4.1 9.2.4.2 9.2.4.3

9.2 - Definizioni

Le destinazioni d'uso vengono qui a seguito definite al fini di una corretta interpretazione delle presenti norme:

9.2.1 - Destinazione residenziale: consiste nell'uso di unità immobiliari, singole o aggregate in complessi bi o plurifamiliari, per l'abitazione. E' compresa in tale destinazione la quota di abitazioni occupate con modalità non continuative per uso turistico (seconda casa).

9.2.2 - Destinazione ricettivo turistico alberghiera: consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone di manufatti edilizi che, contestualmente all'alloggio forniscono i necessari servizi di ristoro.
Le strutture ricettive turistico alberghiere sono quelle disciplinate dall'art.6 della L. 217 del 17.5.1983

9.2.3 - Destinazione di servizio: sono comprese in tale destinazione:

9.2.3.1 le attrezzature di servizio pubblico o di uso pubblico con i relativi servizi annessi, compresa la residenza per il personale di custodia per:

- l'istruzione (asili nido, scuole dell'obbligo, istruzione superiore)
- l'interesse comune (attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali, sanitarie, religiose, ricreative)
- la funzione del verde (giardini, parchi)
- il gioco e lo sport (campi gioco, campi sportivi)

➤ i parcheggi pubblici.

9.2.3.2 le attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, terziari:

➤ parcheggi pubblici e di uso pubblico

➤ attrezzature di interesse comune funzionali agli insediamenti (mense, circoli, ...)

➤ verde pubblico attrezzato ed attrezzature sportive.

9.2.3.3 le attrezzature tecnologiche sono gli insediamenti e gli impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche per usi urbani e produttivi, quali centri di trasformazione, decompressione, pompaggio, impianti di adduzione, trasformazione e smaltimento, impianti per la regolazione delle acque.

I servizi tecnologici urbani comprendono: magazzini e depositi comunali, stazioni per autotrasporto, impianti relativi alle reti di distribuzione del gas, acqua, energia elettrica, fognatura, telefoni,

9.2.3.4 gli usi di tipo diffusivo (commercio diffuso, pubblici esercizi - uffici - ambulatori - artigianato di servizio.....).

Sono definibili in tale categoria tutti gli usi terziari di piccole dimensioni che risultino generalmente integrati nel tessuto urbano esistente, prevalentemente residenziale, in organismi edilizi non caratterizzati tipologicamente.

9.2.3.5 Le attività private con finalità assistenziali quali case di cura e di riposo.

9.2.3.6 Le attrezzature private di uso o interesse pubblico.

9.2.4 Si intende per destinazione urbanistica ad attività produttiva ogni destinazione non residenziale e non di servizio alla collettività compresa negli standard ex L.R. 1/01.

Attività produttive:

9.2.4.1 attività di tipo primario:

1.1 agricoltura e attività connesse e similari

sono comprese in tale destinazione:

➤ coltivazioni agricole e attività connesse (allevamento, commercializzazione dei prodotti agricoli, ...). Sono considerati allevamenti agricoli quelli la cui base alimentare per il bestiame è fornita prevalentemente dall'attività agricola dell'azienda in cui vivono gli animali. Tale base deve rappresentare almeno il 50% del fabbisogno alimentare dei capi allevati nell'azienda. Qualora tale condizione non sia verificata l'allevamento deve essere classificato alla stregua di un insediamento industriale.

➤ coltivazioni specialistiche realizzate in serra.

➤ coltivazioni dei boschi.

9.2.4.2 attività di tipo secondario:

2.1 industria e similari;

2.2 artigianato produttivo e similari.

9.2.4.3 attività di tipo terziario:

3.1 artigianato di servizio alle cose e similari;

3.2 artigianato di servizio direttamente alle persone e similari;

3.3 uffici amministrativi e direzionali e per la ricerca e similari;

3.4 studi professionali, agenzie di credito, di assicurazioni, per l'espletamento di pratiche amministrative, scuole guida e similari;

3.5 commercio vedi art. 29, pag. 45, Tab. A.

3.6 agriturismo e similari;

3.7 attrezzature per la ristorazione (ristoranti, tavole calde, bar, ...), e attrezzature similari che non siano compresi in complessi funzionali conteggiati come standard ex L.R. 1/01;

3.8 attrezzature per la ricettività (centri congressi, alberghi, pensioni, sale espositive, ...), pensionati, convitti, collegi e attrezzature similari che non siano compresi in complessi funzionali conteggiati come standard ex L.R. 1/01;

3.9 locali di divertimento e per lo spettacolo (teatri, cinematografi, sale da ballo, palestre, sporting clubs, ...) e attrezzature similari che non siano compresi in complessi funzionali conteggiati come standard ex L.R. 1/01.

ART.10 - AREE DI PERTINENZA - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Gli indici relativi a tutte le zone edificabili private sono individuati in via tassativa, in relazione alle compatibilità di piano.

Al fine di garantire la libertà progettuale, compatibilmente con le esigenze d'interesse pubblico, è ammessa soltanto una tolleranza in meno, rispetto agli indici previsti nelle singole zone, pari al 20%.

Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso dovrà operare a sua cura e spese un preventivo frazionamento dell'area individuando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento. Tale frazionamento preventivo sarà ammesso, ai fini del rilascio del permesso di costruire, solo qualora il lotto residuo mantenga, sulla base della presente normativa, una autonoma capacità edificatoria.

ART.11 - FABBRICATI ACCESSORI (ad uso esclusivo della residenza)

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzione isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, ripostigli, attrezzature per giardino - orto, etc.

Gli edifici accessori dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza al fabbricato principale.

La costruzione degli edifici accessori, fuori terra è ammessa a confine di proprietà sempreché abbiano l'altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale - estradosso del, punto più alto della copertura) non superiore a m 2,50. L'altezza media fuori terra all'intradosso non deve superare i m 2,50.

La costruzione a confine è ammessa a condizione che i proprietari confinanti sottoscrivano una convenzione di accordo controfirmata ai sensi di legge.

Tali fabbricati dovranno comunque soddisfare le distanze minime (vedi art. 16).

Le caratteristiche dei fabbricati accessori sono le seguenti:

Sc	(mq)	: 4,00 (con presenza o meno di pareti laterali)
H	(m)	: 2,00
Dc	(m)	: quelle di Codice Civile, oppure edificati a confine se posti ad una distanza minima di m.5,00 da costruzioni esistenti sul fondo contiguo e che non vi siano altre costruzioni accessorie (vedi anche comma 4)
Df	(m)	: come specificato al comma 2 oppure m.5,00
Ds	(m)	: quella di zona
Struttura		: prefabbricata leggera
Asportabilità		: agevole
Copertura		: cotto, scandole, tegola canadese, ...

Sono inoltre ammesse, ove non specificato diversamente, nella stessa misura e caratteristiche che per i fabbricati accessori, le seguenti costruzioni:

- canili (sup. coperta mq. 1,00 - h. m. 2,00);
- voliere (sup. coperta mq. 4,00 - h. m. 2,50);
- barbecue (eventualmente coperti ma aperti su 3 lati) e forni per stretto uso personale (sup. coperta mq. 4,00 - h. m. 2,50);

Le coperture dovranno avere una pendenza minima del 20% ed essere realizzate in cotto.

Per quanto riguarda gli accessori non residenziali consentiti nelle zone produttive, questi dovranno rispettare i parametri ed indici urbanistici delle singole zone e potranno essere costruiti a confine secondo le indicazioni del presente articolo.

Gli edifici accessori devono inoltre rispettare:

- le distanze minime dai cigli stradali fissate dalle norme sulle distanze relative ai fabbricati principali, anche se interrati;
- la distanza minima di m 5,00 dal fabbricato principale, oppure essere eseguiti in aderenza.

Negli altri casi, deve essere rispettata la distanza di m 5,00 dal confine.

La superficie coperta degli edifici accessori non deve essere superiore al 50% della superficie coperta del fabbricato principale e deve essere contenuta negli indici di superficie coperta ammessa per ciascuna zona.

La superficie accessoria residenziale interrata non deve superare il doppio della superficie coperta del fabbricato residenziale principale di cui è pertinenza.

Fino a tale rapporto la superficie interrata non determina S.L.P. e quindi volume urbanistico, le quantità oltre tale rapporto determinano S.L.P. e quindi volume urbanistico.

Sono pertanto ammessi fabbricati accessori interrati a confine di proprietà tramite convenzione.

ART.12 - POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale al fine di consentire la realizzazione di interventi edilizi di particolare importanza per l'interesse pubblico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, ivi compresi gli alberghi (c.f.r. art.1, R.D.L. 1908/1938), come previsto dall'art.41 quater della Legge 1150/42.

Il permesso di costruire viene rilasciata dall'autorità competente ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 della L.R. 12/05.

TITOLO II°

DEFINIZIONI GENERALI

ART.13 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

13.1 - ST = superficie territoriale

E' la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di piano urbanistico preventivo ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e di quelle necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Nel suo computo sono comprese:

- le aree per servizi individuate planimetricamente dal PRG all'interno del perimetro del comparto assoggettato a pianificazione particolareggiata esecutiva
- la rete della viabilità interna ad uso privato
- le aree comprese entro le linee di arretramento
- le aree comprese nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Sono esclusi dal computo:

- le aree già di proprietà pubblica o di uso pubblico alla data di adozione del PRG
- le eventuali aree di pertinenza di edifici esistenti, per la quota parte afferente alla volumetria insediata, da computarsi con i criteri di cui all'art.10 delle presenti NTA
- le sedi stradali pubbliche o di cui sia prevista l'apertura al pubblico transito, sia esistenti che previste dal PRG.

13.2 - SF = superficie fondiaria

E' la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di concessione edilizia singola, successiva o meno a pianificazione urbanistica esecutiva.

Per il calcolo del volume edificabile la superficie da considerare è quella definita in base all'indice di zona, ossia anche comprensiva dell'area del fabbricato su cui essa incide. Nel suo computo sono comprese:

- le aree per parcheggi privati degli autoveicoli di cui al successivo art.17
- le aree destinate a verde privato di cui al successivo art.18.

Dal computo sono escluse:

- le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- le strade esistenti o previste dal PRG, destinate al pubblico transito dei veicoli
- le aree di pertinenza degli edifici esistenti, per la quota parte afferente alla volumetria insediata, da computarsi con i criteri di cui all'art.10 delle presenti NTA.

13.3 - IT = indice di densità territoriale

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie territoriale (ST), come sopra definita, e può essere espresso in:

mc/mq = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie territoriale

mq/mq = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie territoriale.

13.4 - IF = indice di densità fondiaria

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie fondiaria (SF) come sopra definita e può essere espresso in:

mc/mq = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie fondiaria

mq/mq = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie fondiaria.

13.4.1- UF = indice di utilizzazione edificatoria fondiaria

Esprime in mc od in mq il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabili complessivamente su ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

13.5 - SC = superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, sia dei fabbricati principali che di quelli accessori, compresi tutti gli sporti e gli aggetti aperti o chiusi, nonché i porticati e le tettoie.

Sono esclusi dal computo: i balconi, i cornicioni, gli sporti di gronda e le scale aperte se hanno sporgenza inferiore a m 1,50, nonché le parti degli edifici che risultino completamente interrato (rif. Art.11).

Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta (SC) le pensiline di ingresso, quando risultino inferiori a mq 10, le piscine, le vasche all'aperto, i campi da tennis, basket. ... e i piani di carico di edifici destinati ad attività produttiva, la superficie degli spazi destinati al ricovero delle attrezzature da giardino - orto e alle piccole serre per una quantità massima pari a mq 20,00 coperti.

13.6 - RC = rapporto di copertura

E' la misura del rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF) quali definite dalle presenti norme.

13.7 - RP = rapporto di permeabilità

Si determina raffrontando la misura della superficie del suolo coperto da attrezzature che lo rendono impermeabile e l'intero lotto di terreno. Al fine del computo del rapporto di permeabilità devono essere considerati anche eventuali box interrati, anche se ricoperti da terra di coltivo.

13.8 - SLP = superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle murature perimetrali e cioè al lordo delle pareti di chiusura dell'edificio, dei divisori interni dei locali e dei vani di collegamento verticali.

Nel suo computo sono comprese:

- la superficie di ogni piano abitabile e/o agibile
- la superficie di porticati e tettoie aperte eccedenti i mq. 12,00
- la superficie di sporti o aggetti, sia aperti che chiusi, per la parte eccedente la sporgenza di m 1,50
- la superficie dei sottotetti aventi altezza media ponderale maggiore di m 2,40 con altezza ai lati di imposta non inferiore a m 1,50
- la superficie dei vani di collegamento verticale
- la superficie dagli spazi destinati al ricovero di autovetture per la quota parte eccedente i minimi richiesti dall'art.41 sexies della Legge 1150/42 (pari a mq 1 ogni mc 10).
- la superficie accessoria di volumi anche se completamente interrati non di pertinenza a fabbricati principali
- la superficie accessoria interrata eccedente il doppio della superficie coperta del fabbricato principale.

Sono da escludere dal computo:

- la superficie di porticati e tettoie aperte sino al raggiungimento di mq. 12,00
- la superficie di sporti o oggetti sia aperti che chiusi, con sporgenza inferiore a m 1,50
- la superficie dei sottotetti non aventi i requisiti di cui al punto precedente
- la superficie dei volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile, adibiti a vani scala, vani ascensore, ...
- la superficie degli spazi strettamente inerenti all'edificio, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri servizi tecnici, qualora risultino completamente interrati o seminterrati, a condizione che l'altezza fuori terra non ecceda i m 1,00 dalla quota di spiccatto dall'edificio e che non abbiano le caratteristiche di cui ai punti precedenti 6 – 7
- le superfici che non eccedono il doppio della SC del fabbricato
- nel caso di costruzione di accessori non di pertinenza ad alcun fabbricato principale tali volumi, seppur interrati, determinano volume urbanistico e devono soddisfare le distanze minime dai confini dalle strade pubbliche.
- la superficie degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, per la parte non eccedente la quota minima richiesta dall'art.41 sexies della Legge 1150/42 nella misura di mq 1 ogni mc 10 di costruzione.

Nel caso di aree commerciali/produttive zone "D" il calcolo della SLP deve comprendere anche le superfici accessorie fuori terra. Nelle stesse aree le superfici accessorie interrate non sono comprese nella SLP quando hanno altezza netta inferiore a m.2,50; oltre i m.2,50 sono comprese nella SLP qualunque sia la loro utilizzazione ad eccezione della superficie degli spazi destinati al ricovero degli automezzi per la parte non eccedente la quota minima di cui all'art.17.2

13.9 - H max = altezza massima delle costruzioni

La quota di riferimento a terra per la misurazione dell'altezza massima di una costruzione è:

- quella del punto medio dal piano di spiccatto del terreno naturale rilevato prima dell'intervento nell'ambito del sedime dell'edificio

L'altezza dovrà essere misurata all'intradosso del colmo più alto. Nel caso di una copertura piano è misurato all'intradosso del solaio più alto.

Nel caso di edifici produttivi l'altezza dovrà essere misurata all'estradosso della trave di copertura o alla linea di colmo della volta di copertura.

ART.14 - NORME PER IL COMPUTO DELLA CUBATURA

14.1 - Area edificabile

L'area edificabile è la porzione di lotto di zona omogenea utilizzabile ai fini edilizi.

Si ottiene applicando all'intera area del lotto le modalità di calcolo della ST ed SF di cui ai precedenti punti 13.1 e 13.2.

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, purché ciò risulti da atto pubblico o da convenzione tra i comproprietari interessati, trascritta e modificabile solo con permesso comunale.

Lo stesso dicasi nel caso di "lotto finitimo" che abbia una residua edificabilità.

14.2 - Calcolo del volume

Ai fini della verifica degli indici di zona il volume viene definito in rapporto alla SLP (vedi punto 13.8) come a seguito espresso:

- per i fabbricati a prevalente destinazione residenziale a mq 1 di S.L.P. corrispondono mc 3,00, calcolati sulla base di un'altezza virtuale fissa di m 3,00 ad esclusione dei piani a copertura inclinata per i quali il volume verrà calcolato al reale compresa l'altezza della soletta di copertura;
- per i fabbricati destinati ad attività produttiva, commerciale o di deposito il volume corrispondente alla SLP è quello che si ottiene sommando le SLP di ogni piano abitabile o agibile per la relativa altezza lorda, misurata da pavimento a pavimento e per l'ultimo piano all'intradosso del solaio di copertura o al punto medio della copertura nel caso di copertura inclinata o a volta.

Dal calcolo del volume sono esclusi:

- i porticati aperti su almeno due lati;
- le logge fino ad un massimo del 10% della superficie lorda complessiva del pavimento dell'unità immobiliare servita;
- i balconi a sbalzo aperti su 2 e 3 lati;
- gallerie passanti qualora di uso pubblico convenzionato.

Le superfici delle logge, gallerie e porticati devono tuttavia essere computate ai fini del calcolo della superficie coperta (SC).

ART.15 - UTILIZZAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DI NUOVA URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE

L'estensione e l'edificabilità delle zone di nuova urbanizzazione residenziale previste dal PRG sono state determinate in funzione del soddisfacimento dei fabbisogni abitativi della comunità locale. Per garantire una adeguata e corretta attuazione del PRG l'edificabilità massima di ciascuna zona deve essere utilizzata almeno all'80%.

ART.16 - NORME SULLE DISTANZE

16.1 - DS = distanza dalle strade esistenti o di previsione

E' la distanza minima del fabbricato dalle strade misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente all'asse stradale.

Tale distanza deve essere calcolata a partire dal ciglio della strada intendendosi per ciglio la linea di limite delle sedi viarie, inclusi i marciapiedi o le altre strutture laterali, quando queste siano transitabili.

Fatte salve le preesistenti distanze dalle strade per gli edifici esistenti, oggetto di interventi conservativi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, anche se interrata, sia in zona di completamento che in zona di espansione, sono prescritte dall'art.9 del D.M. 1444/68 le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati derivanti da tali arretramenti rispetto alla sede stradale risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente a tale altezza.

Nel caso di costruzioni in aderenza è tuttavia consentito mantenere, qualora inferiore, una distanza dalle strade pari a quella determinata dagli allineamenti preesistenti. In questo caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella degli edifici preesistenti cori i quali si trova in diretto contatto.

Esse si misurano senza considerare le parti a sbalzo o comunque sporgenti, fino ad un massimo di m.1,50.

16.2 - DC = distanza dai confini

E' la distanza minima dai confini di proprietà, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alla linea di confine.

Fatte salve le preesistenti distanze dai confini per gli edifici esistenti, oggetto di interventi conservativi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, in tutte le zone di piano, la distanza minima dai confini di proprietà è di m 5,00.

Dovrà essere comunque garantita la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti quale determinata dal punto relativo alla distanza tra fabbricati (DF). I pilastri fanno distanza.

La distanza dai confini potrà essere ridotta a m 0,00 qualora sia intercorso accordo notarile tra i proprietari, regolarmente trascritto nei registri immobiliari, per realizzare edifici in aderenza.

Esse si misurano senza considerare le parti a sbalzo o comunque sporgenti, fino ad un massimo di m.1,50.

16.3 - DF = distanza tra fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Fatte salve le preesistenti distanze tra fabbricati esistenti oggetto di interventi conservativi, per gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, in zona di completamento è prescritta, a termini dell'art.9 del D.M. 1444/68, una distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle zone di espansione è prescritta dallo stesso D.M. 1444/68 una distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di m 10,00.

Le distanze di cui sopra devono essere applicate anche nel caso che una sola parete sia finestrata, qualora il fronteggiamento si sviluppi per una lunghezza superiore a m 12,00.

Negli altri casi, come pure nei casi di pareti antistanti non finestrate la distanza minima può essere ridotta a m 5,00, fatte salve comunque le norme relative alle distanze dalle strade (DS) e alle distanze dai confini (DC). I pilastri fanno distanza.

Esse si misurano senza considerare le parti a sbalzo o comunque sporgenti, fino ad un massimo di m.1,50.

ART.17 - PARCHEGGI

Ai fini della regolamentazione dei processi edilizi, i parcheggi previsti dalla presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG vengono suddivisi nelle seguenti categorie:

17.1 - Sp: Superficie destinata a parcheggi di pertinenza:

definisce la quantità minima di superficie da destinare a parcheggio (**P**) di pertinenza dell'edificio per ogni mc di volume (**V**) o per ogni mq di superficie lorda di pavimento (**Slp**).

17.2 - Stn: Superficie destinata a parcheggi pubblici (standard):

definisce parametricamente la quantità unitaria minima di aree per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, come elencate dall'art.22 della L.R. 15 aprile 1975 n 51 e modificato dall'art.7 L.R 15 gennaio 2001 n 1, da cedere al Comune senza corrispettivo in caso di attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante Piano Attuativo.

La differenza fra la quantità complessiva determinata con l'applicazione di detto indice (o la maggior quantità complessiva eventualmente individuata graficamente sulle tavole nell'azonamento del P.R.G., se maggiore) e la quantità complessiva determinata con l'applicazione della dotazione unitaria effettiva di P.R.G. verrà monetizzata a favore del Comune.

La dotazione unitaria effettiva del presente P.R.G., per gli spazi pubblici, come si desume dalla relazione illustrativa, è la seguente:

- per gli insediamenti artigianali secondari il 10 % della Superficie lorda di pavimento (**Slp**) destinata ai nuovi insediamenti;
- per gli insediamenti terziario - commerciali – alberghiero e di servizio.

Gli spazi a parcheggio pubblico devono essere almeno il 50% delle aree a standard.

Non concorrono a formare la Superficie destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard urbanistici) le aree relative alla viabilità coi relativi spazi di sosta e parcheggio in sede stradale.

Il corrispettivo della monetizzazione sarà usufruito dal Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi ed insorgenti mediante attrezzatura di aree previste dal PRG.

Nel caso di compresenza delle suddette funzioni nell'ambito del medesimo intervento i parcheggi Stn dovranno essere calcolati sulla base delle quote afferenti alle singole attività insediate.

ART. 18 - DISCIPLINA DEL VERDE

Su tutto il territorio comunale, con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti soggetti a permesso di costruire, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare la piantumazione esistente, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando quindi una distanza minima di m 5,00 di ogni scavo dalla base del tronco (colletto).

Ai fini della corretta gestione dei processi edilizi le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:

18.1 - V 1 = verde di urbanizzazione

Il verde di urbanizzazione secondaria è lo spazio a verde di interesse generale e viene individuato graficamente nell'azonamento del PRG.

Nel caso di interventi soggetti a pianificazione particolareggiata esecutiva deve essere previsto in rapporto alla misura minima definita dall'art. 7 della L.R. 1/01 e successive modifiche e integrazioni.

18.1.1 in quota parte non inferiore al 5% della superficie equivalente al 10% della superficie territoriale destinata alla funzione produttiva

18.1.2 50% della SLP realizzabile per la funzione commerciale e terziaria.

18.2 - SVpr = verde privato

E' lo spazio destinato a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici.

L'entità del verde SVpr è determinata dalle norme di zona in rapporto ai diversi usi del territorio e in relazione al tipo di intervento previsto.

La sua quantificazione si pone in diretta dipendenza al rapporto di permeabilità (RP) di cui al precedente art. 13.7.

ART. 19 - TERMINOLOGIA URBANISTICA

Ai fini della esatta interpretazione degli interventi e delle relative Norme di Attuazione si definiscono:

19.1 - Allineamento

E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio e/o manufatto.

19.2 - Arretramento

E' la minima distanza che l'edificio e/o manufatto deve osservare da un'area pubblica; l'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto.

19.3 - Aspetto

E' l'insieme delle parti esterne dell'edificio che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (= caratteristiche architettoniche) sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello spazio in, cui l'edificio risulta inserito.

19.4 - Destinazione d'uso

E' il complesso di usi o di funzioni in atto su un'area a un edificio o ad essi attribuite dal PRG:

principale : è la destinazione specifica cui è deputata una zona di piano

compatibile: è la destinazione che integra quella principale senza mettersi in contrasto con essa.

19.5 - Distacco

E' la distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine di proprietà o dalle strade.

19.6 - Edificazione

E' un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati e dalle tecniche costruttive seguite.

19.7 - Edificio o fabbricato

E' qualsiasi costruzione coperta isolata che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e che abbia almeno una scala autonoma (se su più piani).

19.8 - Fabbricato unifamiliare

E' l'edificio costituito da un'unica unità immobiliare e che tale rimanga anche dopo l'esecuzione di opere edilizie.

19.9 - Manufatto

E' qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

19.10 - Morfologia

E' l'analisi e la descrizione della forma della città e delle sue componenti edilizie condotta attraverso lo studio storico della qualità delle relazioni esistenti tra gli elementi che la determinano.

19.11 - Sagoma

E' il contorno che viene ad assumere l'edificio e comprende le pareti chiuse che ne definiscono il volume ed ingombro.

19.12 - Stanza a vano utile

E' qualsiasi locale che abbia luce ed aria direttamente dall'esterno, la cui superficie utile ed altezza netta non siano inferiori ai requisiti minimi di abitabilità e/o agibilità.

19.13 - Superfetazione

E' un elemento o corpo edilizio estraneo all'organismo edilizio originario che nella storia delle sue trasformazioni non abbia raggiunto alcun livello di positiva integrazione.

19.14 - Terreno sistemato

E' il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

19.15 - Tipologia

E' l'analisi degli schemi strutturali e distributivi di un edificio che ne identificano l'appartenenza ad un determinato periodo storico.

19.16 - Unità immobiliare

E' il vano o l'insieme di vani che costituiscono l'alloggio.

19.17 - Vani accessori

E' ogni singolo vano destinato ai servizi, ai disimpegni, etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

19.18 - Vano

E' lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti che raggiungono il soffitto; la parete interrotta da notevole apertura, deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue ridotte dimensioni non sia parte integrante dell'altro.

TITOLO III°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

ART. 20 - AZZONAMENTO

Il territorio comunale, rappresentato graficamente in scala 1:2000, è suddiviso con riferimento alle classificazioni della L.R. 15.4.1975. n. 51 e del D.M. 1444/68 in zone territoriali omogenee. funzionali alla specifica destinazione in atto o prevista dal Piano.

La suddivisione in zone è la seguente:

Zone residenziali

- B (B1, B2) = residenziali esistenti o di completamento (art. 21)
C (C1, C2, C3) = residenziali di espansione (art. 22)

Zone produttive e commerciale (art. 23a e art. 23b)

- D = produttive (art. 23a)
D = commerciali (art. 23b)
D1 = produttiva esistente e di completamento
D1* = commerciale – terziaria
D2 = ricettiva turistico - alberghiera
D3 = produttiva artigianale previo recupero ambientale

Zone agricole E (art. 24)

- E1 = agricola generica
E2 = boschiva
E3 = agricolo pastorale

Zone di servizio F (art. 25)

attrezzature pubbliche o di uso pubblico
attrezzature private di interesse pubblico
attrezzature private con finalità assistenziali
attrezzature tecnologiche

Zone in edificabili S (art. 26)

- S1 = viabilità
S2 = corsi d'acqua
S2 = rispetto stradale e cimiteriale

Queste zone sono destinate prevalentemente all'abitazione e ai servizi accessori definiti dall'art.11 delle presenti norme tecniche.

Azzonamento paesistico (PTRP art. 24 – DGR 7/11045 punto 5)

Sul territorio comunale sono individuate, a mezzo di apposito elaborato grafico, gli ambiti appartenenti alle varie classi di sensibilità paesistica e che sono:

- CLASSE 1 - SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO BASSA;
CLASSE 2 - SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA;
CLASSE 3 - SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA;
CLASSE 4 - SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA.

Nella Relazione Tecnica sono individuati i principi e le ragioni della divisione del territorio comunale per classe di sensibilità paesistica.

ART. 21 – ZONE OMOGENEE B - “Residenziali esistenti o di completamento”

Descrizione:

Zone del territorio comunale interessata da insediamenti residenziali di recente formazione che risulta già sufficientemente urbanizzata e prevalentemente edificata.

Il Piano Regolatore persegue lo specifico intento di favorire, con l'individuazione di indici e parametri omogenei agli esistenti, una integrazione della nuova edificazione consentita nei lotti interclusi con l'edificazione già esistente al contorno.

In tale zona il PRG persegue la valorizzazione e la conservazione del verde esistente.

Queste zone sono destinate prevalentemente all'abitazione e ai servizi accessori definiti dall'art.11 delle presenti norme tecniche. In queste zone sono altresì ammessi gli usi di tipo diffusivo (commercio diffuso, pubblici esercizi, uffici, ambulatori, artigianato di servizio, ...) cioè tutte le attività terziarie di piccole dimensioni che possono integrarsi nel tessuto urbano senza richiedere una caratterizzazione tipologica specifica e senza recare pregiudizio al corretto insediamento della funzione principale, che è quella residenziale.

Interventi ammessi :

E' consentito l'ampliamento “una tantum” degli edifici residenziali esistenti in nuovi corpi ad essi collegati od utilizzando a questo scopo eventuali fabbricati non residenziali esistenti entro i seguenti limiti:

minimo	: mc	150
massimo	: volumetria esistente	10%
rapporto di copertura	: rapporto esistente	10%
altezza massima	: ml	di zona

Ai fini dell'ampliamento il volume viene definito in rapporto alla SLP come a seguito espresso:

- per i fabbricati a prevalente destinazione residenziale a mq 1 di S.L.P. corrispondono mc 3,00, calcolati sulla base di un'altezza virtuale fissa di m 3,00 ad esclusione dei piani a copertura inclinata per i quali il volume verrà calcolato al reale compresa l'altezza della soletta di copertura;

Nel caso di interventi di variazione della destinazione d'uso, la superficie netta degli ambienti e relativi accessori destinata a funzioni diverse da quella residenziale non potrà eccedere il 50% della superficie utile abitabile.

La possibilità di variazione di destinazione d'uso sarà, inoltre, sempre condizionata alla verifica della disponibilità dei parcheggi privati (Sp) nella misura stabilita dall'art.17.2 delle presenti norme per le singole funzioni,

Nella nuova edificazione è ammesso l'insediamento di funzioni diverse da quella prevalente, purché la relativa SLP non ecceda il 50% della SLP destinata alla funzione residenziale, e purché sia verificata la disponibilità di parcheggi privati (Sp) nella misura stabilita dall'art.17.2 per le singole funzioni, sub. A.

Per le aree libere individuate come zone e B1 nella tavola di azionamento, per gli interventi di nuova edificazione e solo per quelle aree che confinano con un lato direttamente con la Strada Statale, è consentito che le funzioni diverse dalla residenza possano singolarmente raggiungere il 100 % dell'edificabilità prevista.

In quest'ultimo caso all'interno del lotto d'intervento dovranno essere cedute le aree a parcheggio di cui all'art.22 della L.R. 51/75 e realizzate le relative opere, dovranno essere eseguite le opere di urbanizzazione primaria idrico-fognaria e i parcheggi di primaria così come quantificati all'art.17.2 delle presenti norme, dovrà essere organizzata a verde ed adeguatamente piantumata almeno il 40 % dell'area non occupata dall'edificazione.

Mutamenti di destinazioni d'uso di aree o di edifici, attuati con opere edilizie, che comportano una variazione dei fabbisogni di standard:

ai sensi delle prescrizioni contenute nell'art. 7.6 della L.R. 15.01.2001 n.1.

Mutamenti di destinazioni d'uso di aree o di edifici, attuati senza opere edilizie, che comportano una variazione dei fabbisogni di standard:

esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera d). del d. lgs. 31.03.1998 n.114.

Forme di intervento:

intervento edilizio diretto previo nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

Caratteristiche e parametri edilizi

La progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora si utilizzi, per il rivestimento delle pareti perimetrali, l'intonaco civile od un materiale simile, dovrà essere del tipo a grana grossa
- le aperture verso l'esterno (passi carrai, porte, finestre, etc.) dovranno essere protette solo con ante o persiane in legno
- le coperture potranno essere realizzate solo con tegole a canale, tegole tipo marsigliese, lastre di rame
- il disegno di tutti i particolari architettonici (come ad esempio le ringhiere, i contorni delle aperture, i cornicioni, etc.) dovrà risultare coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico - architettoniche tradizionali del territorio
- le tinteggiature delle pareti esterne degli edifici dovranno essere fatte con le seguenti tinte base:
 1. terra di siena
 2. grigio
 3. rosso mattone
 4. rosa
- i muri di contenimento dovranno avere un'altezza massima di m 2,00 ed essere in sasso
- al progetto della C.E. dovrà essere allegata una planimetria non superiore alla scala dell'1:200 della sistemazione esterna che precisi i percorsi, i tipi di alberature ed i materiali.

Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente, in metallo o legno, non più alte da terra di m 2,00 complessivi e, nel caso abbiano uno zoccolo pieno, quest'ultimo dovrà essere realizzato o in calcestruzzo a vista o in muratura rivestita.

Zone omogenee B1 - "Esistente"

Descrizione: sono così denominate le aree prevalentemente residenziali situate all'esterno dei nuclei di antica formazione ed attualmente interessate da volumi edilizi realizzati in epoca recente o comunque privi di connotazione storica.

Le zone e gli edifici che sono individuati con "*" hanno una caratteristica di pregio; pertanto devono mantenere il loro impianto principale. Non è ammesso l'incremento di 150 mc di Slp ed è possibile solo eseguire opere di restauro e di manutenzione e valorizzazione del verde.

Per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, il permesso di costruire è subordinato alla approvazione del progetto da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Modalità di intervento: mediante permesso per costruire

Indici urbanistici:

If	(mc/mq)	: esistente *
Rc	(% di Sf)	: 30% Sf
Stn		vedi art. 17
Sp:		1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza. 2,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico.
H	(m)	: 9,00 vedi art. 13.9
RP		25% SF vedi art. 13.7
Dc	(m)	: vedi art. 16
Df	(m)	: vedi art. 16
Ds	(m)	: vedi art. 16

(*) E' consentito un ampliamento degli edifici esistenti in deroga al rapporto di copertura, fino, ad un massimo di mc. 150. La nuova volumetria dovrà essere accorpata al fabbricato esistente e dovrà integrarsi morfologicamente ad esso, nel rispetto dei parametri relativi all'altezza dei fabbricati e alle distanze dalle strade, dagli altri fabbricati e dai confini di proprietà, come definiti al precedente art. 16.

Tale ampliamento non è consentito per i fabbricati o parte di fabbricati inseriti nelle fasce di rispetto inedificabili per le quali zone valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 30.

E' vietata la demolizione dei fabbricati individuati con asterisco nella planimetria di azionamento del PRG.

E' ammessa la possibilità di eseguire volumetrie interrato, nel rispetto del rapporto di permeabilità, anche staccate dalle costruzioni già esistenti ma di servizio al fabbricato principale.

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

- residenziale.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- le attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, terziari;
- le attività produttive di tipo primario;
- le attività produttive di tipo secondario;

Zone omogenee B2 - "Completamento nel verde agricolo - boscato"

Descrizione: In tale zona sono compresi tutti quegli edifici che sono situati all'interno delle zone E, non adibiti ad uso agricolo in quanto o già originariamente costruiti per l'abitazione o non più adibiti ad uso agricolo ma che il PRG intende confermare nello stato di fatto, previo riattamento funzionale, al fine di consentirne un uso residenziale, prevalentemente di carattere turistico fatti salvi i disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.

Per tali fabbricati, compresi quelli censiti come fabbricati rurali o comunque rappresentati in mappa all'Agenzia del territorio, anche se non azionati nella tavola di azionamento, è consentito un ampliamento del 20% della SLP, o un incremento massimo fino a mq 30,00 della SC, al fine di consentirne l'adeguamento igienico e funzionale. Tale ampliamento dovrà trovare un organico inserimento nella architettura originaria del manufatto, conservandone le caratteristiche costruttive e i materiali originari.

Poiché tali fabbricati si trovano in una zona non dotata di urbanizzazioni ognuno di essi dovrà dotarsi, secondo i casi:

1 - di impianto di depurazione ad ossidazione totale

2 - di impianto a depurazione biologica

Il Comune prescriverà di volta in volta la soluzione ritenuta più idonea al luogo, in modo che sia evitato ogni eventuale pericolo di della falda idrica.

Modalità di intervento: mediante permesso per costruire

Indici urbanistici:

If (mc/mq) : esistente, più 20% SLP di sedime

Rc (% di Sf) : esistente, più 20%

Sp: 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza.
2,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico.

H (m) : esistente

RP (% di Sf) : esistente, meno 20%

Dc (m) : esistente

Df (m) : esistente

Ds (m) : esistente

Va (% di Sf) : =

E' ammessa la possibilità di eseguire volumetrie interrato, nel rispetto del rapporto di permeabilità, anche staccate dalle costruzioni già esistenti ma di servizio al fabbricato principale.

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

- residenziale.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- le attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, terziari;
- le attività produttive di tipo primario;
- le attività produttive di tipo secondario;
- il commercio all'ingrosso o similari.

ART. 22 – ZONE OMOGENEE C - “Residenziale di espansione”

Descrizione:

Sono così definite quelle parti del territorio comunale che risultano insufficientemente urbanizzate e completamente inedificate.

Queste zone sono destinate prevalentemente all'abitazione e ai servizi accessori definiti dall'art.11 delle presenti norme tecniche. In queste zone sono altresì ammessi gli usi di tipo diffusivo (pubblici esercizi, uffici, ambulatori, artigianato di servizio, ...) cioè tutte le attività terziarie di piccole dimensioni che possono integrarsi nel tessuto urbano senza richiedere una caratterizzazione tipologica specifica e senza recare pregiudizio al corretto insediamento della funzione principale, che è quella residenziale.

Interventi ammessi:

In queste zone sono ammessi gli interventi di nuova costruzione (art.6.5) e gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali (art.6.7).

Mutamenti di destinazioni d'uso attuati con opere edilizie, che comportano una variazione dei fabbisogni di standard:

ai sensi dell'art.7.6 L.R. 01/2001.

Mutamenti di destinazioni d'uso attuati senza opere edilizie, che comportano una variazione dei fabbisogni di standard:

esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art.4 comma 1 lettera d D. Lgs. 114/98.

Modalità di attuazione

In queste zone il PRG si attua mediante intervento diretto o Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito perimetrato sulla tavola di azionamento del PRG in scala 1:2.000.

Ove espressamente prescritto dall'azionamento di Piano, in sede di formazione dello strumento attuativo devono essere reperiti gli spazi da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico (standard) nella localizzazione, funzione e quantità indicata con apposita simbologia in ogni comparto. Qualora dette aree non soddisfino, la quantità minima richiesta per legge di 26,50 mq/abitante da insediare, la restante parte potrà essere monetizzata.

Per tutti i comparti per i quali il PRG non prevede lo specifico obbligo di reperimento della standard sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale scegliere tra cessione o monetizzazione delle aree standard, ad esclusione della quota parte, pari a 3 mq/abitante, da destinare a parcheggio pubblico, che dovrà sempre essere reperita in loco.

Caratteristiche e parametri edilizi

La progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora si utilizzi, per il rivestimento delle pareti perimetrali, l'intonaco civile od un materiale similare, dovrà essere del tipo a grana grossa
- le aperture verso l'esterno (passi carrai, porte, finestre. etc.) dovranno essere protette solo con ante o persiane in legno
- le coperture potranno essere realizzate solo con tegole a canale, tegole tipo marsigliese, lastre di rame
- il disegno di tutti i particolari architettonici (come ad esempio le ringhiere, i contorni delle aperture, i cornicioni, etc.) dovrà risultare coerente con le caratteristiche. Ambientali, tecnico - architettoniche tradizionali del territorio
- le tinteggiature delle pareti esterne degli edifici dovranno essere fatte con le seguenti tinte base:
 1. terra di siena
 2. grigio
 3. rosso mattone
 4. rosa
- i muri di contenimento dovranno avere un'altezza massima di m 2,00 ed essere in sasso
- al progetto della C.E. dovrà essere allegata una planimetria non superiore alla scala dell'1:200 della sistemazione esterna che precisi i percorsi, i tipi di alberature ed i materiali.

Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente, in metallo o legno, non più alte da terra di m 2,00 complessivi e, nel raso abbiano uno zoccolo pieno, quest'ultimo dovrà essere realizzato o in calcestruzzo a vista o in muratura rivestita con intonaco a grana grossa o in pietra, e non più alto da terra di cm 50,00.

Zone omogenee C1 - “Residenziale di espansione”

Descrizione: sono così denominate le residuali aree libere inserite casualmente all'interno del tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione.

Modalità di intervento: mediante permesso per costruire

Indici urbanistici:

It (mc/mq) : 0,8

Rc (% di Sf) : 30% SF

Sp: 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza.
2,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico.

Stn vedi art. 17

H (m) : 10,50

RP (% di Sf) : 60% SF

Dc (m) : vedi art. 16

Df (m) : vedi art. 16

Ds (m) : vedi art. 16

Va (% di Sf) : =

E' ammessa la possibilità di eseguire volumetrie interrato, nel rispetto del rapporto di permeabilità, anche staccate dalle costruzioni già esistenti ma di servizio al fabbricato principale.

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

- le destinazioni ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie, e con essa compatibili come precisato all'art. 22 1^ comma.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- le attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, terziari;
- le attività produttive di tipo primario;
- le attività produttive di tipo secondario;

Zone omogenee C2 - “Residenziale di espansione tramite piano attuativo”

Descrizione: Le suddette aree sono state contraddistinte da piani attuativi individuate in cartografia (PL)

Modalità di intervento: mediante intervento edilizio diretto (previo, ove necessario, nullaosta ambientale ex art.7 della L 1497/1939 art. 146 del D. Lgs. 42/04) a seguito di Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito perimetrata sulla tavola di azionamento del PRG.

Edificabilità: l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri indicati nella successiva tabella:

Parametri	PL1	PL2	PL3a	PL3b	PL5	PL6	PL7	PL8	PL9	PL10
V max mc	600	2.000	3.300	3.000	1.600	2.000	3.100	3.900	1.900	900
Rc (mq/mq)	0,40									
Dc (m)	5,00 m oppure a confine previo accordo scritto tra i vicini									
Ds (m)	5,00 m per calibro stradale inferiore a 7,00 m 7,50 m per calibro stradale da 7,00 a 15,00 m 10,00 m per calibro stradale oltre i 15,00 m Sono fatti salvi eventuali allineamenti esistenti sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori									
De (m)	10,00									
H max (m)	8,50									
Sp	1,00 mq ogni 10 mc di volume per la residenza, 2,00 mq ogni 10 mc di volume per le unità funzionali aventi destinazione che comportino accesso del pubblico (es. negozi)									
Stn	come da individuazione di P.R.G. e comunque minimo 26,50 mq ogni 150 mc di volume edilizio.									

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

- le destinazioni ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie, e con essa compatibili come precisato all'art. 22 1^a comma.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- le attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, terziari;
- le attività produttive di tipo primario;
- le attività produttive di tipo secondario;

Zone omogenee C3 - “Residenziale di completamento nel verde”

Descrizione: sono così denominate le zone costituite da giardini privati di interesse ambientale, che si intendono mantenere in prevalenza, poste in situazioni urbanistiche strategiche, che appare opportuno salvaguardare, anche se, al momento, non sono interessate da essenze arboree significative.

Modalità d'intervento: mediante permesso per costruire

Indici urbanistici:

If (mc/mq) : 0,5

Rc (% di Sf) : 30% SF

Sp: 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza.

2,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico.

Stn vedi art. 17

H (m) : 7,50

RP (% di Sf) : 60% SF

Dc (m) : vedi art. 16

Df (m) : vedi art. 16

Ds (m) : vedi art. 16

Va (% di Sf) : =

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

- le destinazioni ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie, e con essa compatibili come precisato all'art. 22 1^a comma.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- le attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, terziari;
- le attività produttive di tipo primario;
- le attività produttive di tipo secondario;

ART. 23a – ZONE OMOGENEE D - “Produttive”

Descrizione: sono così definite tutte le zone del territorio comunale destinate ad attività produttiva di tipo artigianale o industriale, nonché al deposito e alla conservazione dei prodotti, purché connessi all'attività produttiva. Sono altresì ammessi i servizi tecnici e amministrativi degli impianti e la residenza di servizio nella massima a seguito indicata.

Interventi ammessi: in tali zone sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio definiti all'art.6 delle presenti Norme Tecniche.

Per le nuove edificazioni, nonché per gli ampliamenti e la ristrutturazione degli edifici esistenti, che comportino modifiche delle lavorazioni in atto, dovrà essere prodotta una dettagliata documentazione sull'attività svolta, sul numero degli addetti previsti, sui sistemi di smaltimento di eventuali residui o scarichi delle lavorazioni, sui sistemi di depurazione degli scarichi e sulle metodologie atte ad eliminare la produzione di inquinamento atmosferico e acustico.

Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti per le attività produttive nocive e per quelle classificate insalubri di prima classe dal D.M. 12.2.1971 e successive integrazioni.

La superficie lorda di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:

- fino ad 1/4 con un massimo di mq 200,00 per la residenza di servizio e i relativi accessori
- fino ad 1/4 per gli uffici di servizio e/o commerciali.

Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.

Modalità di attuazione: in queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, previo nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 per la zona D1 = produttiva esistente e di completamento. In tutti gli altri casi gli interventi sono assoggettati a preventivo piano attuativo.

Almeno il 50% della superficie inedificata dei lotti dovrà essere organizzata a verde e adeguatamente piantumate.

Gli spazi inedificati prospicienti la viabilità principale potranno essere attrezzati a parcheggio, con opportune piantumazioni.

Adeguate schermature a verde dovranno altresì essere previste nelle parti dei lotti fronteggianti aree residenziali o aree per attrezzature pubbliche.

I parcheggi privati di cui all'art.17 delle presenti norme dovranno essere garantiti nella misura minima del 5% della SLP sia negli interventi di nuova costruzione che in quelli di ristrutturazione degli impianti esistenti.

Tutti i piani di lottizzazione (attività economiche) dovranno reperire al loro interno le dotazioni minime di aree destinate a servizi (standard) ai sensi della LR 01/01 art. 7, comma 6.

ART. 23b – ZONE OMOGENEE D - “Commerciali”

Descrizione:

Queste zone sono destinate prevalentemente all'insediamento di attività commerciali di grande distribuzione al dettaglio e di esposizione commerciale.

Sono ammessi altresì uffici, magazzini e depositi e la residenza di servizio nella misura massima a seguito indicata.

Interventi ammessi:

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.6 delle presenti norme tecniche.

La superficie lorda di pavimento ammissibile secondo l'indice di zona può essere utilizzata fino ad un 1/4 per la residenza e i relativi accessori, con un massimo di mq 200. La predetta superficie dovrà essere compresa in corpo di fabbrica accorpato con gli altri edifici commerciali.

Ogni intervento dovrà essere corredato di un'indagine di compatibilità dell'intervento edificatorio con la zona e il rispetto del territorio urbano circostante.

Modalità di attuazione

In queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto o mediante preventivo Piano Attuativo nel cui ambito dovrà essere garantita una dotazione di standard nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno 1/2 da destinare a parcheggio di uso pubblico. La restante parte dovrà essere attrezzata a verde pubblico.

Caratteristiche e parametri edilizi

La progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora si utilizzi, per il rivestimento delle pareti perimetrali, l'intonaco civile od un materiale similare, dovrà essere del tipo a grana grossa,
- le aperture verso l'esterno (passi carrai, porte, vetrine, etc.) dovranno essere protette solo con ante o persiane in legno,
- le coperture potranno essere realizzate solo con tegole a canale, tegole tipo marsigliese; lastre di rame,
- il disegno di tutti i particolari architettonici (come ad esempio le ringhiere, i contorni delle aperture, i cornicioni, etc.) dovrà risultare coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico-architettoniche tradizionali del territorio,
- le tinteggiature delle pareti esterne degli edifici dovranno essere fatte con le seguenti tinte base:
 - a terra di siena
 - b grigio
 - c rosso mattone
 - d rosa
- le coperture dei fabbricati dovranno avere una pendenza non inferiore al 40%,
- i muri di contenimento dovranno avere un'altezza massima di m 2,00 ed essere in sasso,
- al progetto della C.E. dovrà essere allegata una planimetria non superiore alla scala dell'1:200 della sistemazione esterna che precisi i percorsi, i tipi di alberature ed i materiali.

Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente, in metallo o legno, non più alte da terra di m 2,00 complessivi e, nel caso abbiano uno zoccolo pieno, quest'ultimo dovrà essere realizzato o in calcestruzzo a vista o in muratura rivestita con intonaco a grana grossa o in pietra, e non più alto da terra di cm 50,00.

Tutti i piani di lottizzazione (attività economiche) dovranno reperire al loro interno le dotazioni minime di aree destinate a servizi (standard) ai sensi della LR 01/01 art. 7, comma 6.

Zone omogenee D1 - "Produttiva esistente e di completamento"

Descrizione: sono così denominate le zone destinate agli impianti ed attività nonché alle relative aree di servizio. Sono ammessi altresì uffici, magazzini e depositi. La residenza è ammessa nella misura massima indicata di seguito.

Modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato.

Indici urbanistici:

It (mq/mq) : 1,0

Rc (% di S f) : 1/3 SF

Sp: la superficie destinata a parcheggio privato non potrà essere inferiore all'50% della **Slp** e potrà essere prevista sia a piano terreno sia sulla copertura dell'insediamento commerciale. Le aree scoperte e non adibite a parcheggio dovranno essere sistemate a verde ed adeguatamente piantumate.

Stn vedi art. 17

H (m) : 11,50 per il produttivo

RP (% di S f) : 3/5 SF

L m (mq) : =

Dc (m) : vedi art. 16

Df (m) : vedi art. 16

Ds (m) : vedi art. 16

Va (% di Sf) : =

Prescrizioni particolari:

PARAMETRI	PL B	
UF MQ/MQ	10.000,00	
Rc (MQ/MQ)	0,30	
Dc (M)	5,00 M OPPURE A CONFINE PREVIO ACCORDO SCRITTO TRA I VICINI	
Ds (M)	5,00 M PER CALIBRO STRADALE INFERIORE A 7,00 M 7,50 M PER CALIBRO STRADALE DA 7,00 A 15,00 M 10,00 M PER CALIBRO STRADALE OLTRE I 15,00 M	
DE (M)	10,00	
H MAX (M)	13,50	
SP	1,00 MQ OGNI 10 MC DI VOLUME PER LA RESIDENZA, MINIMO MQ 4.000	2,00 MQ OGNI 10 MC DI VOLUME PER LE UNITÀ FUNZIONALI AVENTI DESTINAZIONE CHE COMPORTINO ACCESSO DEL PUBBLICO (ES. NEGOZI)
VA MQ	3.000	

E' ammessa la possibilità di eseguire volumetrie interrato, nel rispetto del rapporto di permeabilità, anche staccate dalle costruzioni già esistenti ma di servizio al fabbricato principale.

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

attrezzature ed impianti produttivi. E' ammessa la sola residenza del conduttore, all'interno del volume principale, purché la sua **Slp** non ecceda il 50 % di quella destinata all'attività principale e comunque i 150 mq.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- residenziale (esclusa la sola residenza del conduttore, all'interno del volume principale, purché la sua **Slp** non ecceda il 50 % di quella destinata all'attività principale e comunque i 150 mq.
- attività di tipo primario.

Forme di intervento:

intervento edilizio diretto (previo, ove necessario, nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42) o intervento edilizio diretto (previo, ove necessario, nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42) a seguito di Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito perimetrata sulla tavola di azionamento del PRG.

Tutti i piani di lottizzazione (attività economiche) dovranno reperire al loro interno le dotazioni minime di aree destinate a servizi (standard) ai sensi della LR 01/01 art. 7, comma 6.

Zone omogenee D1* “Commerciale – terziaria”

Descrizione: sono così denominate le zone destinate agli impianti riservati ad attività commerciali di tutti i tipi e terziarie nonché alle relative aree di servizio.

Sono ammessi altresì uffici, magazzini e depositi. La residenza è ammessa nella misura massima indicata di seguito.

Modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato.

Indici urbanistici:

It (mq/mq) : 1,0

Rc (% di S f) : 1/3 SF

Sp: la superficie destinata a parcheggio privato non potrà essere inferiore all'50% della **Slp** e potrà essere prevista sia a piano terreno sia sulla copertura dell'insediamento commerciale.

Le aree scoperte e non adibite a parcheggio dovranno essere sistemate a verde ed adeguatamente piantumate.

Stn vedi art. 17

H (m) : 7,50 per il commerciale

RP (% di S f) : 3/5 SF

L m (mq) : =

Dc (m) : vedi art. 16

Df (m) : vedi art. 16

Ds (m) : vedi art. 16

Va (% di Sf) : =

Parametri	PL A	PL C
Uf mq/mq	6.000,00	3'500,00
Rc (mq/mq)	0,30	
Dc (m)	5,00 m oppure a confine previo accordo scritto tra i vicini	
Ds (m)	5,00 m per calibro stradale inferiore a 7,00 m 7,50 m per calibro stradale da 7,00 a 15,00 m 10,00 m per calibro stradale oltre i 15,00 m	
De (m)	10,00	
H max (m)	13,50	
Sp	1,00 mq ogni 10 mc di volume per la residenza, minimo mq 4.000	2,00 mq ogni 10 mc di volume per le unità funzionali aventi destinazione che comportino accesso del pubblico (es. negozi)
Va mq	3.000	

E' ammessa la possibilità di eseguire volumetrie interrato, nel rispetto del rapporto di permeabilità, anche staccate dalle costruzioni già esistenti ma di servizio al fabbricato principale.

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

attrezzature ed impianti commerciali disciplinati dalla Legge 426/71. E' ammessa la sola residenza del conduttore, all'interno del volume principale, purché la sua **Slp** non ecceda il 50 % di quella destinata all'attività principale e comunque i 150 mq.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- residenziale (esclusa la sola residenza del conduttore, all'interno del volume principale, purché la sua **Slp** non ecceda il 50 % di quella destinata all'attività principale e comunque i 150 mq.
- attività di tipo primario.

Forme di intervento:

intervento edilizio diretto (previo, ove necessario, nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42) o intervento edilizio diretto (previo, ove necessario, nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42) a seguito di Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito perimetrata sulla tavola di azionamento del PRG.

Tutti i piani di lottizzazione (attività economiche) dovranno reperire al loro interno le dotazioni minime di aree destinate a servizi (standard) ai sensi della LR 01/01 art. 7, comma 6.

Zone omogenee D2 - “Ricettiva turistico - alberghiera”

Descrizione:

In tale zona il PRG persegue l'utilizzazione per finalità ricettive di tipo turistico/alberghiero delle strutture esistenti, inserite in un contesto ambientale di notevole pregio, che si intende valorizzare.

Interventi ammessi:

In tale zona sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio quali definiti all'art.6 delle presenti Norme Tecniche.

Non è consentita la variazione della destinazione d'uso.

Gli interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti qualora conseguenti a demolizione e ricostruzione dovranno ottemperare alle norme relative alla disponibilità di parcheggi privati (Sp) di cui all'art.17.1 per la specifica funzione ricettiva.

Modalità di attuazione

In queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, previa nullaosta ambientale art. 146 del D. Lgs. 42/04.

In tale zona il PRG persegue la valorizzazione e la conservazione del verde esistente.

Pertanto gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi esclusivamente qualora la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime precedentemente occupato, con le sole eventuali variazioni dovute al rispetto delle prescrizioni sulle distanze (v. art. 16).

Indici urbanistici:

Uf	:	esistente
Rc (% di S f)	:	esistente
Stn	:	vedi art. 17
H (m)	:	esistente
RP (% di S f)	:	esistente
L m (mq)	:	=
Dc (m)	:	=
Df (m)	:	=
Ds (m)	:	=
Va (% di Sf)	:	=

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

- attività di tipo terziario.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- residenziale;
- attività di tipo primario;
- attività di tipo secondario.

Forme di intervento:

intervento edilizio diretto (previo, ove necessario, nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n.42) a seguito di Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito perimetrato sulla tavola di azionamento del PRG.

Zone omogenee D3 - “Produttiva artigianale previo recupero ambientale”

Descrizione: area individuata con Piano di Lottizzazione (P.L.) “D” (ex cava Marocchi) adottato e approvato con DGC n. 30 del 20.06.2005 e con DGC n. 38 del 09.08.2005. La documentazione allegata alle delibere fa parte integrante dal PRG.

Interventi ammessi: ai sensi del piano attuativo approvato dalla Giunta Comunale di Marchirolo.

Indici urbanistici:

Parametri	PL D	
Uf mq/mq	11.000,00	
Rc (mq/mq)	0,30	
Dc (m)	5,00 m oppure a confine previo accordo scritto tra i vicini	
Ds (m)	5,00 m per calibro stradale inferiore a 7,00 m 7,50 m per calibro stradale da 7,00 a 15,00 m 10,00 m per calibro stradale oltre i 15 m	
De (m)	10,00	
H max (m)	13,50	
Sp	1,00 mq ogni 10 mc di volume per la residenza, minimo mq 4.000	2,00 mq ogni 10 mc di volume per le unità funzionali aventi destinazione che comportino accesso del pubblico (es. negozi)
Va mq	3.000,00	

E' ammessa la possibilità di eseguire volumetrie interrato, nel rispetto del rapporto di permeabilità, anche staccate dalle costruzioni già esistenti ma di servizio al fabbricato principale.

Destinazioni d'uso principali (ai sensi dell'art. 9.2):

- attività di tipo secondario.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 9.2):

- attività di tipo primario;
- attività di tipo terziario;
- residenziale.

Forme di intervento:

intervento edilizio diretto (previo, ove necessario, nullaosta ambientale di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n.42) a seguito di Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito perimetrato sulla tavola di azionamento del PRG e previa verifica da parte dei servizi competenti (ASL, Provincia, ARPA) dell'avvenuto recupero ambientale dell'area e della sua edificabilità (dell'area).

Tutti i piani di lottizzazione (attività economiche) dovranno reperire al loro interno le dotazioni minime di aree destinate a servizi (standard) ai sensi della LR 01/01 art. 7, comma 6.

ART. 24 – ZONE OMOGENEE E - “Agricole”

Tali zone sono riservate all'attività agricola, intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio naturale e dell'equilibrio ecologico.

Le zone agricole sono classificate dal PRG in: agricola generica (E1), boschiva (E2), *agricola – pastorale* (E3).

Data la specificità delle singole zone gli interventi ammissibili sono trattati separatamente per le singole zone.

Zone omogenee E1 - "Agricola generica"

Interventi ammessi

In tali zone sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive che comportano scarichi liquidi, gassosi, solidi dovranno essere dotati di appositi impianti di depurazione e di abbattimento, in conformità alle speciali vigenti disposizioni di legge e di regolamento, ed alle prescrizioni degli organi comunali.

Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dal precedente art. 6, tutti con permesso di costruire diretto.

Il rilascio del permesso deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 7.6.1980, n 93.

Salvo quanto di seguito precisato, è ammessa l'utilizzazione, ai fini edificatori, della superficie di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni dei comuni contermini.

Indici urbanistici per la residenza di servizio:

If	(mc/mq)	: su terreni a coltura orticola o floricola specializzata	0,06	
If	(mc/mq)	: su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo e a prato - pascolo permanente	0,01	con un massimo di mc 500,00 per azienda
If	(mc/mq)	:	0,03	
Rc	(% di S f)	: 1/10		
Ppr		: vedi art. 17		
H	(m)	: 7,50		
Dc	(m)	: come art. 17		
Df*	(m)	: come art. 17		
Ds	(m)	: come art. 17		

(*) Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle disposizioni speciali in materia di prevenzione incendi. e di ordine igienico-sanitario.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Nel caso di interventi relativi alle attività agroturistiche, così come definite dalle norme regionali gli interventi sono subordinati al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale nei disposti della L.R. 3/1992.

Zone omogenee E2 - "Boschiva"

Sono inserite in tale zona tutte le parti del territorio nelle quali l'uso della terra è destinato alla funzione forestale. Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'obiettivo di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree forestali con particolare riguardo agli elementi di formazione storica e quindi agli elementi orografici.

Interventi ammessi:

Attività connessa alla cura dei boschi e alla forestazione secondo i disposti della L.R. 8/76.

Fabbricati, manufatti e attrezzature pertinenti alla conduzione delle colture boschive quale depositi di attrezzi, muretti di sostegno, apertura e sistemazione di strade di servizio.

Nella zona E2 è vietato:

- l'insediamento di impianti produttivi, anche se connessi all'attività agricola,
- l'abbandono di rifiuti e la costituzione di depositi di materiali dismessi,
- l'installazione di attrezzature per campeggio,
- la recinzione dei fondi, salva quella funzionale al pascolo del bestiame da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso.

Ogni intervento di interrimento dei canali e delle rogge con l'esclusione dei fossi di irrigazione a scolo, di sbancamenti e di bonifica integrale su aree di considerevoli proporzioni, l'abbattimento di alberature sulle rive dei campi e dei canali, dei fossi e delle strade è soggetto ad autorizzazione del Sindaco previa nullaosta delle autorità competenti.

Zone omogenee E3 - "Agricolo - pastorali"

Sono quelle zone agricolo-boscate sulle quali insistono strutture agricolo-pastorali, inserite in ambiti di rilevante valore ambientale. In tali zone si persegue l'obiettivo di promuovere lo sviluppo agro-silvo-pastorale "mediante la promozione di attività agrituristiche volte ad integrare i redditi degli operatori agricoli, a valorizzare i prodotti tipici delle varie zone, a sviluppare il turismo sociale attraverso il miglior utilizzo dell'edilizia rurale esistente nonché i rapporti tra la cultura urbana e quella rurale e montana", secondo le indicazioni di cui alla L.R. n. 3 del 31.01.1992.

In tali zone l'intervento edilizio si attua mediante Piano di Recupero con contenuti ambientali:

Comparto di Cascina Bozzolo, località Costebelle

Rapporto di copertura	RC	= 1/10 ST
Parcheggio	Ppr	= v. art.17
Altezza massima	H max	= esistente
Distanza dai confini	DC	= v. art. 16
Distanza dai fabbricati	DF	= v. art. 16
Distanza dalle strade	DS	= v. art. 16

L'edificazione di ampliamento dovrà essere contenuta all'interno del perimetro delle aree di localizzazione dell'edificazione e regolata da apposita convenzione qualora il comparto risulti essere di più proprietari.

I caratteri morfologici, i materiali, dovranno soddisfare l'inserimento ambientale e rifarsi a quelli esistenti (pietra, mattoni pieni, intonaci rustici lisci, legno).

Gli spazi di manovra, di parcheggio dovranno essere contenuti sempre all'interno del perimetro delle aree di localizzazione dell'edificazione e dovranno essere in materiali traspiranti. Non è consentito l'uso di materiali plastici, asfalti e di quelli lucidi e riflettenti.

ART. 25 – ZONE OMOGENEE F - “Zone di servizio”

27.1 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Sono così definite tutte le attrezzature collettive e relative aree di pertinenza che il PRG destina al soddisfacimento del fabbisogno di servizi della collettività locale in ottemperanza ai disposti dell'art.22 della L.R. 51/75 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni:

istruzione inferiore: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo.

attrezzature di interesse comune: religiose, culturali assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

verde pubblico: parchi, impianti sportivi, campi gioco.

parcheggi pubblici

Modalità di attuazione

In queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto previa approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale, sul quale deve essere acquisito il nullaosta ambientale ex art.7 della L. 1497/39 da parte del competente Servizio Regionale.

La tavola di azionamento indica per ogni area destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico una specifica funzione. Motivatamente il Consiglio Comunale potrà utilizzare le aree per funzioni anche diverse da quelle indicate, quando se ne evidenzia la necessità in fase attuativa, applicando la procedura di cui all'art.51 della L.R. 70/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Fanno eccezione soltanto le aree destinate alle esigenze di carattere religioso.

Caratteristiche e parametri edilizi

27.1.1 - Istruzione (I)

Sono destinate per le seguenti attrezzature di iniziativa pubblica: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

I parametri da rispettare sono:

Rapporto massimo di copertura	RC	=	1/2 SF
Parcheggi	P	=	1/10 SF
Altezza massima	H max	=	m 10, 50
Rapporto di permeabilità	RP	=	1/3 SF

27.1.2 - Attrezzature di interesse comune (C)

Sono destinate per le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, religiose (chiese e oratori), ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione e agli enti ed associazioni private istituzionalmente competenti.

La realizzazione delle attrezzature ricreative e colturali è di sola spettanza comunale, salvo la concessione a enti, cooperative o privati, che costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da stabilirsi dal C.C. garantendo durante questo periodo il controllo sul servizio da parte del Comune.

Alla scadenza del termine, qualora non venga disposto il rinnovo della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

I parametri da rispettare sono:

Rapporto massimo di copertura	RC	=	1/3 SF
Parcheggi	P	=	1/2 SLP
Altezza massima	H max	=	m 10,50
Rapporto di permeabilità	RP	=	1/3 SF

I parametri da rispettare nella zona omogenea F n. 9 (Comune) sono:

Rapporto massimo di copertura	RC	=	1/2 SF
Parcheggi	P	=	1/2 SLP
Altezza massima	H max	=	m 10,50
Rapporto di permeabilità	RP	=	1/4 SF

27.1.3 - Verde pubblico (V):

a - attrezzato

Sono riservate ai parchi naturali e ad aree attrezzate realizzate dalla Pubblica Amministrazione per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere ammesse unicamente costruzioni di servizio (ristoro e bar compresi).

I parametri da rispettare sono:

Rapporto di copertura	RC	=	1/10 SF
Parcheggi	P	=	1/50 SF

b - sportivo

Sono riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde realizzati per iniziativa pubblica o, se convenzionati, dagli enti istituzionalmente competenti.

I parametri da rispettare sono:

Rapporto di copertura	RC	=	1/5 SF
Parcheggi	P	=	1/10 SF
Altezza massima	H max	=	m 11,00
Rapporto di permeabilità	RP	=	2/3 SF

27.1.4 - Parcheggi pubblici (P)

Le zone destinate a tale uso sono deputate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi nelle quantità minime previste dal precedente art.17.1 in relazione alle destinazioni d'uso delle aree e ai conseguenti fabbisogni insorgenti e pregressi.

La realizzazione degli stessi potrà essere effettuata direttamente dal Comune o mediante il convenzionamento con enti e privati.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati sia a livello stradale che in sottosuolo su superfici relativi a fabbricati destinati ad autorimessa convenzionata con enti o privati.

I parcheggi saranno preferibilmente piantumati e realizzati con pavimentazioni permeabili.

27.2 - Attrezzature private di interesse pubblico

Sono così definite le attrezzature private e le relative aree di pertinenza che svolgono funzioni di interesse generale nel settore religioso/ricreativo/culturale e sportivo.

Destinazioni: in dette zone è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'attuale destinazione così come individuata nell'azonamento del PRG.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto previo nullaosta ambientale.

Caratteristiche e parametri edilizi:

a - attrezzature ricreative e culturali

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	=	1 mc/mq SF
Rapporto di copertura	RC	=	1/2 SF
Parcheggio	Ppr	=	v.art.17.2.5
Altezza massima	H max	=	m 10,50
Rapporto di permeabilità	RP	=	1/4 SF

b - attrezzature sportive

Indice di utilizzazione fondiaria	UF	=	1/5 SF
Rapporto di copertura	RC	=	1/5 SF
Parcheggio	Ppr	=	1/10 SF
Altezza massima	H max	=	m 11,00
Rapporto di permeabilità	RP	=	2/3 SF

Non costituisce superficie coperta la superficie risultante dalla proiezione orizzontale di coperture mobili, a carattere stagionale.

27.3 - Attrezzature private con finalità assistenziali

Sono così definite le attrezzature private e le relative aree di pertinenza che svolgono attività di ricovero e assistenza medica e paramedica, con particolare riferimento agli anziani.

Destinazioni: case di cura - case di riposo.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto soggetto a preventivo nullaosta ambientale.

Caratteristiche e parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	=	0,5 mq/mq SF
Rapporto di copertura	RC	=	1/3
Parcheggio	Ppr	=	20% SLP
Altezza massima	H max	=	m 10,50
Rapporto di permeabilità	RP	=	1/3 SF

Per le aree interessate da costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PRG, qualora non sia possibile un ampliamento in relazione ai parametri edilizi di zona è consentito un incremento una tantum del 20% della SLP di sedime. La nuova volumetria deve essere accorpata ai corpi di fabbrica esistenti e deve integrarsi morfologicamente agli stessi.

27.4 - Attrezzatura tecnologiche

Le zone destinate a tale uso sono deputate al soddisfacimento del fabbisogno ed adeguamento delle attrezzature relative alle reti delle urbanizzazioni primarie e ai servizi urbani.

Destinazioni: centrali telefoniche, impianti dell'acquedotto, impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica e del gas, trattamento del verde e lavorazioni previste secondo il decreto legislativo 22/97 (Ronchi), magazzini e depositi comunali, rimesse di autoveicoli pubblici e di uso pubblico.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto soggetto a preventivo nullaosta ambientale. La realizzazione delle opere potrà essere effettuata direttamente dal Comune o dagli Enti preposti a tali servizi, o da privati previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. In tali zone sono ammesse le attrezzature al servizio del personale addetto, la residenza del personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Caratteristiche e parametri edilizi

E' fatto esplicito divieto di uso di prefabbricati. Le costruzioni dovranno riproporre i modelli dell'architettura tradizionale. Pertanto i parametri murari potranno essere in muratura intonacata o in pietra a vista e le coperture dovranno essere a falda e realizzate in cotto.

Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,8 mq/mq SF

Rapporto di copertura RC = 2/3 SF

Parcheggio Ppr = 1/2 SLP

Altezza massima H max = m 11,50

Rapporto di permeabilità RP = 1/4 SF

I parcheggi dovranno essere obbligatoriamente previsti esclusivamente nel caso di presenza costante di personale addetto all'impianto.

ART. 26 – ZONE OMOGENEE S - “Inedificabili”

Zone omogenee S1 - “Viabilità”

Tali zone sono destinate alla conservazione, ampliamento o creazione di nuovi spazi per il transito dei veicoli e dei pedoni. In esse sono quindi comprese anche le piazze.

L'organizzazione viaria stabilita dal PRG è precisata nella planimetria di azionamento in scala 1:2.000.

Detta individuazione determina la larghezza teorica delle strade agli effetti dell'applicazione delle distanze, dei fabbricati dai cigli stradali (DS vedi art. 16.1), nonché l'arretramento delle nuove recinzioni.

Le strade locali esistenti alla data di adozione del PRG non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale, anche qualora non risultino specificamente individuate nella tavola di azionamento.

Modifiche di destinazione delle suddette strade potranno essere attuate solo qualora risultino legate al nuovo assetto viario e solo conseguentemente all'attuazione dello stesso.

Interventi consentiti

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali e i relativi servizi funzionali (marciapiedi illuminazione, semafori, ...) potranno essere realizzate sistemazioni varie di arredo, canalizzazioni di reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, linee telefoniche, gasdotti, ...), parcheggi, stazioni di servizio e rifornimento carburanti esclusivamente nelle zone di rispetto della viabilità principale.

Ampiezza delle sezioni stradali

I nuovi tronchi stradali di iniziativa comunale ovvero i tronchi stradali preesistenti di cui il piano prevede la rettifica, dovranno rispettare le seguenti dimensioni.

- a) strade tipo 1: larghezza totale m 9,50 di cui: sede stradale a due corsie m 6,50, marciapiedi sui due lati da m 1,50 ciascuno
- b) strade tipo 2 :larghezza totale m 8,00 di cui: sede stradale a due corsie m 6,50, marciapiede su un lato da m 1,50
- c) strade tipo 3: larghezza totale m 7,00 di cui: sede stradale a due corsie m 5,50, marciapiede su un lato da m 1,50
- d) strade tipo 4: larghezza totale m 6,00 di cui: sede stradale a due corsie m 4,75, marciapiede su un lato da m 1,25.

Fermo restando il rispetto assoluto della larghezza totale di ogni tipo di strada, l'utilizzazione “interna” dove considerarsi indicativa per cui, in sede di progettazione esecutiva, potrà subire delle variazioni.

Le strade pubbliche e/o di uso pubblico esistenti e non individuate specificatamente dal PRG, di sezione inferiore a m 6,00, dovranno essere previste in ampliamento per raggiungere tale dimensione (l'ampliamento partirà dalla mezzaria stradale) e vengono considerate ad ogni effetto strade di tipo 4.

Nuovi accessi veicolari

Non potranno essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro del centro abitato e degli insediamenti (escluso zone E) previsti dal PRG.

Tali accessi potranno avvenire soltanto tramite derivazioni dagli assi delle strade pubbliche statali e, provinciali, organicamente inserite nella rete viabilistica comunale e comunque con immissioni nelle strade statali o provinciali distanziate tra loro di almeno m 300,00 previa autorizzazione degli Enti competenti.

Strade private

L'apertura di strade private, non previste, dal PRG anche se limitate a scopi agricoli, è autorizzata con apposita concessione edilizia: la larghezza minima della sede stradale sarà di m 6,00.

Nelle zone di espansione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista nell'ambito di piani di lottizzazione convenzionati.

La manutenzione delle strade private è a carico dei rispettivi proprietari salvo che il Comune, con apposita deliberazione o in base a convenzione, ne assuma direttamente l'onere.

Zone omogenee S2 - “Corsi d’acqua rispetto stradale / cimiteriale e aree di esondazione”

Corsi d’acqua

Le tavole di PRG individuano le zone attualmente occupate dai corsi d'acqua e dai relativi alvei.

In tali zone è vietato qualsiasi intervento che non risulti necessario per la regolamentazione del regime delle acque, che risulta assoggettata alle prescrizioni degli articoli 822 e 823 del Codice Civile e ai disposti del R.D. 523/1904, relativamente alle proprietà demaniali.

Tali opere risultano assoggettate a concessione edilizia con preventivo nullaosta ambientale ex art. 7 della L. 1497/39.

Il rilascio di detto nullaosta è delegato all'autorità sindacale ex art. 8 della L.R. 57/85 per quanto concerne i prelievi in alveo di materiale litoide ai fini della regimazione idraulica, relativamente ai corsi d'acqua che abbiano possibilità di naturale ricostruzione.

Le costruzioni possibili in base all'azzonamento del PRG dovranno distare m 10,00 dal ciglio dell'argine, salvo maggiori distanze imposte dall'ufficio del Genio Civile.

Rispetto stradale / cimiteriale

Le norme relative alle zone di rispetto stradale e cimiteriale sono trattate dalle presenti Norme tecniche di Attuazione nel TITOLO V, articoli 35 e 37, cui si fa riferimento.

TITOLO IV°

NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

ART. 27 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della SIp se questa è superiore a tale limite.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- **alimentare**
- **non alimentare.**

Sono individuate le tipologie distributive riportate nella successiva tabella A:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 151 e 600
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 601 e 1.500
Grande struttura di vendita sovracomunale	GS1	tra 1.501 e 5.000
Grande struttura di vendita area estesa	GS2	maggiore di 5.000

Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti **CC**

ART. 28 - CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella tabella B.

TABELLA B	
CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	
Contesto	Descrizione
Tessuto urbano consolidato (R.R.21/07/00 n 3 art.7comma a) 1. Zone B2 B3	E' il tessuto urbano esistente che il PRG classifica, ai sensi del d.m. 1444/68, nelle zone A e B urbanizzate e non necessitanti di interventi di ristrutturazione urbanistica, interessate prevalentemente da microtrasformazioni.
Ambito Extraurbano (R.R.21/07/00 n 3 art.7comma c) 1. Zone C2 2. Zone D1, D2, D3	Sono i comparti inedificati o prevalentemente inedificati esterni al tessuto urbano consolidato e di trasformazione.

ART. 29 - CONTESTUALITA' TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, d.lgs. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo.

Di norma la concessione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia sono contenute in unico atto sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio e da quello dell'Ufficio Tecnico. Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, secondo le modalità indicate nelle tabelle di cui all'articolo 54 della presente integrazione e variante, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dell'autorizzazione urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia. La concessione edilizia deve essere rilasciata nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli artt. 8 e 9 d.lgs.114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 151, D. Lgs. 42/04, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della commissione edilizia; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della commissione edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento. L'ammissibilità urbanistica dell'intervento è verificata dal competente Ufficio Tecnico Comunale che dovrà trasmettere apposito referto alla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 d.lgs. 114/98; le determinazioni della Conferenza producono, in caso di esito favorevole, effetti di concessione edilizia e quindi al verbale della conferenza deve essere allegata la quantificazione degli oneri concessori: tale verbale è assoggettato alle forme di pubblicità previste per la concessione edilizia. In caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione solo se alla conferenza stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; in caso di mancata partecipazione di tali soggetti le determinazioni di esito positivo assunte dalla conferenza assumono efficacia solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in caso di vincolo paesistico, qualora la Sovrintendenza non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi, il verbale avente effetto di autorizzazione paesistica deve essere trasmesso alla Sovrintendenza stessa. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano soggette a D.I.A. o a comunicazione per le opere interne, la D.I.A. o la comunicazione devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

ART. 30 - INSEDIAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALI

In riferimento all'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, il territorio comunale viene suddiviso in due ambiti:

Ambito 1. Area confinanti con la SS 233

Ambito 2. Area non confinanti con la SS 233

La generica previsione di compatibilità commerciale nelle diverse destinazioni di zona stabilite dal P.R.G. permette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

Le aree nelle quali alla data di approvazione della presente variante di adeguamento delle N.T.A. sono operanti esercizi di commercio al minuto in sede fissa diversi dagli esercizi di vicinato, sono da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia attualmente esistente (MS1, MS2, GS1 e GS2, anche nella forma del centro commerciale), come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla successiva tabella C.

Sono altresì da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della tipologia corrispondente (MS1, MS2, GS1 e GS2, anche nella forma del centro commerciale) le aree comprese in strumenti attuativi già approvati limitatamente agli interventi commerciali previsti nel loro ambito.

La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq in ambito extraurbano è soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;
- ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente.

Sono comunque fatte salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi approvati dall'Amministrazione.

ART. 31 - DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITA' VIABILISTICA ED AMBIENTALE

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 4 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

ART. 32 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella C; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, sostituisce quella prevista per le specifiche zone di P.R.G. e disciplina l'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Gli ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, saranno consentiti a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard per la superficie richiesta in ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

TABELLA C
 Ai sensi della L.R. 1/01, art. 7, comma 6
STANDARD PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN FUNZIONE DEL CONTESTO
 in aggiunta a quanto previsto dall'art.17 delle N.T.A.

Tipologia commerciale		Tessuto urbano consolidato (R.R.21/07/00 n 3 art.7comma a)	Ambiti extraurbani (R.R.21/07/00 n 3 art.7comma c)
VIC		75% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico
MS1 MS2 CC (fino a 1.500 mq) (2)	Insedimento in edifici esistenti	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (1)	Lo standard minimo previsto dalle leggi vigenti (75% e 100% della SIp rispettivamente per le zone A B e C D) è elevato al 100 e al 150% della SIp di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
	Nuova edificazione su lotti liberi	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Per MS1 è necessario il reperimento in loco almeno della metà a parcheggio pubblico. Per MS2 è necessaria un'apposita convenzione o un atto unilaterale d'obbligo.	
GS CC (oltre i 1.500 mq) (2)		Tipologia non ammessa	200% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (3)

(1) Ammissibilità di medie strutture nel tessuto consolidato

Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

(2) Nei casi di centri commerciali la dotazione di standard di cui alla presente tabella è calcolata in riferimento alle sole superfici commerciali; in riferimento agli spazi per i quali si prevedono destinazioni diverse, si applica la dotazione di standard prevista dal P.R.G. per la specifica destinazione.

(3) Monetizzazione dello standard per le grandi strutture

E' sempre ammessa la monetizzazione delle attrezzature ed aree pubbliche e di uso pubblico nella misura del 30% attraverso una specifica convenzione, a condizione che l'apertura o l'ampliamento dell'esercizio di grande superficie sia realizzata tramite uno o più dei seguenti casi:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- concentrazione di medie strutture di vendita;
- concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- accorpamento di medie strutture di vendita;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- la monetizzazione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Negli ambiti extraurbani, per le grandi strutture di vendita, deve essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde in funzione di un'appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento.

TITOLO V°

DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO

ART. 33 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

Le zone di rispetto stradale sono le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione all'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti (escluso zone E) previsti dal PRG, stabilite dal D.M. 1.4.1968, n. 1404, dalla L. n. 190/1991 e dal DPR 495/1992.

In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto non a servizio della strada, la ricostruzione e l'ampliamento, anche in sottosuolo, di edifici esistenti.

La zona di rispetto è calcolata a partire dal ciglio della strada prima di ogni intervento da parte dell'Ente Pubblico.

Sono invece consentiti per gli edifici esistenti, i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art.9 della circolare L.L.PP. del 30.12.1970, n. 5980.

Sono da considerarsi opere a servizio della strada:

- a - parcheggi scoperti e coperti
- b - distributori di carburanti ed eventuali attrezzature strettamente connesse a tale servizio
- c - canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete elettrica e cabine, idrica, irrigua, etc.)
- d - recinzioni trasparenti che non abbiano altezza superiore a m 2,00 complessivi
- e strade e sistemazioni viarie.

Ove siano e fino a che rimangano di uso privato, le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dovranno essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruirvi depositi di materiali, scarichi di rifiuti, etc.

ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

Nella zona di rispetto cimiteriale esiste il vincolo di inedificabilità, fatte salve le deroghe previste dall'art. 28 della L. n. 166 del 01.08.2002.

In detta fascia possono trovare collocazione esclusivamente quelle funzioni che risultino direttamente connesse all'uso dei cimitero, quali parcheggi, verde pubblico, edicole per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

ART. 35 - VINCOLO EX LEGGE 1497/39

L'intero territorio comunale del Comune di Marchirolo risulta sottoposto a vincolo ex L. 1497/39 in forza del D.M. 15.2.1966. Pertanto ogni intervento da realizzare nel territorio comunale deve risultare preventivamente autorizzato dalle autorità competenti, ai sensi del D. Lgs. 42/04 e della L.R. 12/05.

La documentazione da presentare in allegato alla richiesta di autorizzazione ambientale è definita dalla Circolare dell'Assessore al Coordinamento per il Territorio della Regione Lombardia, prot. n. 439 dell'8.1.1986.

Non è richiesta detta autorizzazione per gli interventi che risultano delegati ai Comuni in forza del D. Lgs. 42/04 e della L.R. 12/05:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, restauro conservativo, ristrutturazione o ampliamento di edifici la cui costruzione risulti ultimata dopo il 1° gennaio 1920
- b) posa in opera di cartelli o altri mezzi di pubblicità (c.f.r. art. 14, Legge 1497/39)
- c) interventi di manutenzione o di integrazione del patrimonio arboreo esistente o di sua sostituzione con elementi arborei
- d) posa di nuove condotte di fognatura e condotte idriche, totalmente interrato, linee elettriche a tensione non superiore a 15 Kw ovvero interrato e linee di telecomunicazione interrato
- e) recinzioni
- f) prelievi in alveo di materiale litoide ai fini della regimazione idraulica, relativamente ai corsi d'acqua che abbiano possibilità di naturale ricostruzione.

I criteri che devono essere osservati ai fini del rilascio delle autorizzazioni sono definiti con Deliberazione di Giunta Regionale del 19.12.1986 n. 4/16521 come previsto dall'art.8, punto 2 della L.R. 57/85.

ART. 36- IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D. LGS. 42/04

Per ogni intervento da realizzarsi su immobili vincolati ex L. 1089/39 è obbligatoria l'acquisizione della preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza.

Soltanto nei casi di assoluta urgenza, a termine dell'art.19 della succitata legge, possono essere eseguiti i lavori indispensabili per evitare danni notevoli all'opera, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati, nel più breve tempo, i progetti dei lavori definitivi per l'approvazione. Chiunque scopra fortuitamente cose immobili o mobili che abbiano le caratteristiche di cui all'art.1 della Legge 1089/39 e cioè presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, deve farne immediata denuncia

all'autorità competente e provvedere alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

ART. 37 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di utilizzazioni contrastanti con gli articoli 7, 8 e 9 del R.D.L. 3267 del 30.12.1923 possano, con, danno pubblico, subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico risultano delimitate, su apposita cartografia in scala 1:25.000, in coerenza con quanto previsto dall'art.2 del R.D.L. 3267/1923.

Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono vietate, ai sensi dell'art.40 della L.R. 51/75, nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

- a) su tutte le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento
- b) su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvione o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee ai nuovi insediamenti.

La presenza del vincolo idrogeologico, ad esclusione di quanto previsto dal citato articolo 40 della L.R. 51/75 per le aree che presentano le condizioni di cui sopra, non comporta di per sé la inedificabilità dei terreni o il divieto assoluto di antropizzazione.

Qualora il PRG preveda possibilità di edificazione di aree sottoposte a vincolo idrogeologico, sulla scorta delle opportune indagini geomorfologiche ed ambientali l'edificazione risulta comunque assoggettata all'autorizzazione di cui all'art.7 del R.D. 3267/23.

Tale autorizzazione è rilasciata per i territori inclusi nel perimetro delle Comunità montane, a termini dell'art.25 della L.R. n. 8 del 5.4.1976, dal Presidente della Comunità Montana, previo parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per territorio.

Il parere, di cui al comma precedente, è vincolante, se negativo fino a quando per il territorio interessato non sarà in vigore il Piano urbanistico comunitario di cui all'art.14 della L.R. del 19.7.1982, n. 43.

ART. 38 - NORME CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI

Si fa riferimento al DPCM 08.07.2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti".

ART. 39 - VINCOLO DI SALVAGUARDIA DELLE FONTI IDRICHE

Ai fine del mantenimento e del miglioramento delle caratteristiche qualitative delle acque la destinare al consumo umano viene stabilita attorno alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa della rete idrica, una zona di rispetto di m 200,00.

All'interno della zona di rispetto è stabilita una zona di tutela assoluta, avente una estensione di raggio di m 10,00. Tale zona deve essere opportunamente recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed è adibita esclusivamente alle opere di presa e alle costruzioni di servizio.

Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati
- b) accumulo di concimi organici
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- d) aree cimiteriali
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- f) apertura di cave e pozzi
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli
- j) impianti di trattamento rifiuti
- k) pascolo e stazza di bestiame
- l) insediamento di fognature e pozzi perdenti.

L'estensione della zona di rispetto potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa dietro presentazione di perizia geologica, che dimostri la non concorrenza delle aree, che si intendono escludere dalla zona di rispetto, alla effettiva protezione delle fonti idriche.

ART. 40 – PERICOLOSITA' PER VULNERABILITA' IDRAULICA (Zona "I" del PAI)

(Ai sensi dello "Studio geologico del Comune di Marchirolo" redatto dal dr. Geol. Roberto Granata)

C.9.2 "Aree a rischio idrogeologico molto elevato nel reticolo idrografico principale e secondario nelle aree di pianura" (Zona "I" del P.A.I.).

Le aree ricadenti nell'unità di sintesi C.2 rappresentano la perimetrazione del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (P.S. n.267, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.14 del 26 ottobre 1999) individuate come "zona I: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempi di ritorno inferiori o uguali a 50 anni". Per esse valgono le misure di salvaguardia di cui all'art. 6 delle Norme di attuazione del citato Piano Straordinario.

Per le altre unità di sintesi (A.6 e A.17.1) sono ammessi esclusivamente:

- opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti;
- per gli edifici esistenti, opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a), b) e c) della Legge n° 457 del 1978.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere finalizzate al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica.

In funzione della e/o delle tipologie di rischio che determinano la pericolosità/vulnerabilità idrogeologica individuate dalle unità di sintesi dovranno essere valutate puntualmente le infrastrutture d'interesse pubblico. A tal fine, alle istanze per l'approvazione, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico presente.

TITOLO VI°

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 41 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA

Gli edifici si intendono in contrasto con le norme di zona quando gli usi esistenti non rientrano tra quelli definiti compatibili nella zona di piano in cui essi ricadono.

Gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente PRG risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, possono essere oggetto di trasformazioni rivolte esclusivamente ad eliminare o attenuare i motivi di contrasto con le previsioni di piano. Sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 42 - EDIFICI INCLUSI NEI PERIMETRI DI PIANI ESECUTIVI

In attesa della definizione dei piani esecutivi individuati dal PRG, gli edifici esistenti, ricadenti nell'ambito dei relativi perimetri, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Sono da escludere anche gli interventi relativi a pertinenze.

ART. 43 - EDIFICI RICADENTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' O A SERVIZI PUBBLICI

Nelle aree vincolate a sedi stradali e relative fasce di rispetto, nelle zone di rispetto e nelle aree vincolate a pubblici servizi non potranno essere rilasciate, per gli edifici esistenti, autorizzazioni edilizie, salvo che per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In ogni caso il valore delle opere eseguite non potrà essere riconosciuto nell'indennità di esproprio, all'atto dell'acquisizione delle aree da parte dell'ente pubblico.

ART. 44- IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici o porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata autorizzazione o concessione in sanatoria, ai sensi del Titolo IV° della Legge 47/85, sono da considerarsi esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

ART. 45- ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici preesistenti e non rispondenti alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, devono adeguarsi alle stesse in caso di richiesta di intervento di ricostruzione.

ART. 46 - CALAMITA' NATURALI

E' sempre ammessa la ricostruzione anche parziale degli edifici legittimamente esistenti, interamente o parzialmente demoliti a seguito di calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi in periodo posteriore all'adozione del presente PRG, sempreché l'utilizzo del medesimo sedime non sia da escludersi per manifesta pericolosità, documentata da perizia geologica. Per questo caso si provvederà alla rilocalizzazione del volume demolito in altra zona di piano, anche mediante variante al PRG.

ART. 47 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI ALLA ADOZIONE DEL PRG

47.1 - Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data anteriore a quella di adozione del PRG rimangono valide fino alla scadenza prevista dalla legislazione vigente in materia.

Decorsi i termini di cui sopra, qualora non si sia dato corso all'inizio dei lavori concessi o autorizzati non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni che si uniformino alla precedente normativa, qualora la stessa risulti in contrasto con quanto previsto dal presente PRG.

47.2 - Fino alla scadenza delle licenze e concessioni edilizie già rilasciate, sono consentite varianti in corso d'opera nei limiti di edificabilità ammessi dalla strumento urbanistico applicato al momento del rilascio delle licenze e concessioni edilizie suddette. Tali varianti non dovranno comunque comportare aumenti della volumetria iniziale, se quest'ultima risulta eccedente rispetto all'indice di densità consentito dalle presenti norme.

ART. 48 - DECADENZA DELLE NORME IN CONTRASTO

Ogni disposizione o norma della disciplina urbanistica/edilizia vigente, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con le previsioni grafiche e normativa del presente PRG è da intendersi abrogata, o comunque in caso di contraddizione tra PRG e RE prevale il PRG.

Nel periodo di salvaguardia del PRG, intercorrente tra l'adozione in Consiglio Comunale e l'approvazione da parte della Giunta Regionale, è sospesa ogni determinazione che concerna situazioni di contrasto tra le previsioni e norme vigenti e quelle adottate.

INDICE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Contenuti e finalità del piano
- Art. 2 Validità delle tavole grafiche
- Art. 3 Finalità delle norme
- Art. 4 Elementi costitutivi del piano
- Art. 5 Modalità di attuazione del piano
- Art. 6 Tipi di intervento edilizio
- Art. 7 Destinazioni d'uso
- Art. 8 Destinazioni d'uso: prevalenti *non ammissibili* (L.R. 1/2001)
- Art. 9 Destinazioni d'uso: categorie - definizioni
- Art. 10 Aree di pertinenza - utilizzazione degli indici di edificabilità
- Art. 11 Fabbricati accessori
- Art. 12 Poteri di deroga

TITOLO II°

DEFINIZIONI GENERALI

- Art. 13 Parametri edilizi ed urbanistici
- Art. 14 Norme per il computo della cubatura
- Art. 15 Utilizzazione dell'edificabilità nelle zone di nuova urbanizzazione residenziale
- Art. 16 Norme sulle distanze
- Art. 17 Parcheggi
- Art. 18 Disciplina del verde
- Art. 19 Terminologia urbanistica

TITOLO III°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

- Art. 20 Azzonamento
- Art. 21 Zone omogenee B "Residenziali esistenti o di completamento"
- Art. 22 Zone residenziali omogenee C "Residenziali di espansione"
- Art. 23a Zona omogenea D "Produttive"
- Art. 23b Zone omogenee D "Commerciali"
- Art. 24 Zone omogenee E "Agricole"
- Art. 25 Zone omogenee F "Zone di servizio"
- Art. 26 Zone omogenee S "Inedificabili"

TITOLO IV°

NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI

- Art. 27 Disposizioni generali per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa
- Art. 28 Contesti di localizzazione
- Art. 29 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali
- Art. 30 Insediamenti attività commerciali
- Art. 31 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale
- Art. 32 Dotazioni di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

TITOLO V°

DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO

- Art. 33 Fasce di rispetto stradali
- Art. 34 Fasce di rispetto cimiteriali
- Art. 35 Vincolo ex Legge 1497/39
- Art. 36 Immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04
- Art. 37 Vincolo idrogeologico
- Art. 38 Norme concernenti linee ed impianti elettrici
- Art. 39 Vincolo di salvaguardia delle fonti idriche

TITOLO VI° NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 40 Edifici in contrasto con le norme di zona
- Art. 41 Edifici inclusi nei perimetri di piani esecutivi
- Art. 42 Edifici ricadenti in zone sottoposte a vincolo di inedificabilità o a servizi pubblici
- Art. 43 Immobili condonati
- Art. 44 Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 45 Calamità naturali
- Art. 47 Connessioni ed autorizzazioni precedenti all'adozione del PRG
- Art. 48 Decadenza delle norme in contrasto.