

COMUNE DI
CAMERATA CORNELLO
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE CON DELIBERA N. 54516 del 16-07-1985

VARIANTE N.1

ALLEGATO N. **4**

NORME DI ATTUAZIONE

Adottato con atto consiliare N. 21 del 03-08-1992

Approvato l'atto dal Co.Re.Co. sez. di Bergamo atti N. 18020 del 21-08-1992

Controdedotto alle osservazioni con atto consiliare N. 28 del 12-11-1992

Approvato l'atto dal Co.Re.Co. sez. di Bergamo atti N. 25156 del 09-12-1992

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Approvato dalla Giunta Regionale con delibera N. 41773 del 29.09.1993
Pubblicato sulla G.U. della Repubblica Italiana N. del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTA

Dott. Arch. REMO RODOLFO SALVETTI

Remo Rodolfo Salvetti

I N D I C E

1 - DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	5
1.1 - NORME GENERALI	"	5
1.1.1 - Contenuto del P.R.G.	"	5
1.1.2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.	"	6
1.1.3 - Applicazione del P.R.G.	"	7
1.1.4 - Finalità delle Norme di Attuazione del P.R.G.	"	7
1.2 - NORME GENERALI D'INTERVENTO	"	8
1.2.1 - Operatività del P.R.G.	"	8
1.2.2 - Definizione indici urbanistici	"	8
1.2.3 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche	"	16
1.2.4 - Tipologia edilizia	"	18
1.2.5 - Sinossi delle sezioni stradali tipo	"	19
2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	"	21
2.1 - Modalità di attuazione del P.R.G.	"	21
2.2 - Intervento urbanistico preventivo	"	21
2.3 - Intervento edilizio diretto	"	23
2.4 - Assunzione degli oneri	"	24
2.5 - Assunzione dell'onere per costo di costruzione	"	25

2.6 - Aree di pertinenza	pag.	25
2.7 - Destinazione d'uso	"	28
3 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO	"	29
3.1 - COMUNICAZIONI, ZONE DI RISPETTO E OPERE DI URBANIZZAZIONE	"	29
3.1.1 - Tipologia e distacchi	"	29
3.1.2 - Fasce di rispetto stradale	"	30
3.1.3 - Percorsi pedonali	"	32
3.1.4 - Parcheggi	"	33
3.1.5 - Verde di rispetto cimiteriale	"	34
3.1.6 - Verde di salvaguardia paesaggi- stica ed ambientale	"	35
3.1.7 - Vincolo idrogeologico	"	36
3.1.8 - Opere di urbanizzazione prima- ria e secondaria	"	36
3.2 - EDIFICI ESISTENTI	"	39
3.2.1 - Immobili isolati	"	39
3.2.2 - Perimetro di vincolo e di salva- guardia	"	40
3.3 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	"	41
3.3.1 - Destinazioni d'uso	"	41
3.3.2 - Limiti di distanza tra i fabbri- cati	"	43
3.3.3 - Zona omogenea A: nuclei di anti- ca formazione di interesse sto- rico, artistico, ambientale	"	45

3.3.4 - Zona omogenea B1: contenimen- to allo stato di fatto	pag.	48
3.3.5 - Zona omogenea B2: di completa- mento	"	49
3.3.6 - Zona omogenea C1: di espansio- ne e/o nuovo impianto	"	51
3.3.7 - Zona omogenea C2: di espansio- ne programmata	"	52
3.4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	"	53
3.4.1 - Destinazioni e norme generali	"	53
3.4.2 - Insediamenti esistenti	"	55
3.4.3 - Zona territoriale omogenea D1: di completamento	"	57
3.4.4 - Zona territoriale omogenea D3: aree per l'esercizio di atti- vità estrattiva	"	58
3.4.5 - Area mineraria	"	60
3.5 - ATTIVITA' AGRICOLA	"	61
3.5.1 - Zona omogenea E1: destinazione agricola ed insediamenti rura- li	"	61
3.5.2 - Zona omogenea E2: zone agro- silvo-pastorali soggette a vin- colo idrogeologico	"	67
3.5.3 - Zona omogenea E3: zone di sal- vaguardia paesaggistica ed am- bientale	"	68
3.6 - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	"	69
3.6.1 - Zona territoriale omogenea F: definizione delle destinazioni d'uso	"	69

3.6.2 - Norme particolari per le attrezzature ricettive	pag.	71
4 - NORME SPECIALI E TRANSITORIE	"	73
4.1 - Misure di salvaguardia	"	73
4.2 - Poteri di deroga	"	73
4.3 - Aree libere	"	73
4.4 - Lotti insufficienti e planimetricamente irregolari, edifici non regolamentari.	"	74

--*-*-*

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 - NORME GENERALI

1.1.1 - Contenuto del P.R.G.

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di CAMERATA CORNELLO, ne stabilisce le norme, ne finalizza e ne programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per una previsione temporale di dieci anni dalla data di adozione del Piano.

In particolare esso fissa:

- l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio Comunale;
- la tutela e la valorizzazione dei beni storici-artistici e/o ambientali;
- l'utilizzazione e trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
- la caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive e di svago;
- le migliori condizioni per la valorizzazione e lo sviluppo delle attività agricole;
- la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;

- la rete infrastrutturale principale;
- le specifiche prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
- le norme generali e particolari per l'attuazione del Piano.

1.1.2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G.:

- Allegato 1 Relazione tecnica
- Allegato 2 Zonizzazione stralcio
scala 1:2000 - in tre tavole
- Allegato 3 Tabelle dei tipi edilizi
- Allegato 4 Norme di attuazione
- Allegato 5 Regolamento edilizio

Il Piano è altresì corredato dai seguenti elaborati:

- Allegato 6 Zonizzazione d'insieme
scala 1:5000
- Allegato 7 Corografia
scala 1:25000
- Allegato 8 Stato di fatto generale - Perimetrazione centri edificati
scala 1:5000
- Allegato 9 Stralcio stato di fatto - Perimetrazione centri edificati
scala 1:2000 - in tre tavole
- Allegato 10 Rilievo aerofotogrammetrico
scala 1:5000

- Allegato 11 Vincolo idrogeologico
scala 1:5000
- Allegato 12 Viabilità interna
scala 1:5000
- Allegato 13 Zone omogenee
scala 1:5000
- Allegato 14 Zona mineraria e cave
scala 1:5000

1.1.3 - Applicazione del P.R.G.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del P.R.G. e dei suoi Piani Esecutivi (P.E.) e delle presenti Norme di Attuazione (N.A.), alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto con le presenti N.A.

1.1.4 - Finalità delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le presenti N.A. integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle planimetrie di azionamento e viabilità del P.R.G., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 24 della legge Regione Lombardia 15.4.1975 n° 51.

1.2 - NORME GENERALI D'INTERVENTO

1.2.1 - Operatività del P.R.G.

Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:

- a) Vincoli territoriali
- b) Norme generali di Piano
- c) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture
- d) Norme per l'attuazione del Piano
- e) Lottizzazione convenzionata
- f) Comparti edificatori
- g) Singola concessione.

1.2.2 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

1.2.2.1 - St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I_t , si intende la superficie complessiva sulla quale agisce una operazione di intervento. Essa è com-

prensiva delle aree edificabili, cioè delle superfici fondiarie, delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale è misurata al netto delle strade esistenti o previste dal P.R.G., afferenti alle classificazioni di cui all'art. 3 del D.M. 1° aprile 1968 e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area e delle relative zone di rispetto stradale.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

1.2.2.2 - Sz - Superficie zonale

Per superficie zonale, sulla quale si applica lo indice di fabbricabilità zonale I_z , si intende la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di azionamento e viabilità del P.R.G. da segno grafico uniforme.

Essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

1.2.2.3 - Sf - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f si intende

la superficie netta dei lotti edificabili, cioè le porzioni di area edificabile risultanti dalla superficie territoriale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le zone di rispetto stradale; oppure dalla superficie zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto edificabile al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strada anche privata, e delle relative zone di rispetto stradale.

Essa è l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq.).

1.2.2.4 - Sc - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonchè pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzioni completamente sotterranee, le autorimesse private, le centrali termiche interrato purchè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivata a prato e/o cespugliata, adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie in zona rurale e i piani caricatori in zona produttiva. Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

1.2.2.5 - SIp - Superficie lorda complessiva di pavimento

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonchè degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone.

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento i sottotetti non agibili, i piani seminterrati e interrati adibiti:

- a cantine, in misura di un locale cantina per ogni alloggio realizzato e relative aree di ac

cesso e disimpegno;

- a ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nella misura di due ricoveri per due autovetture per ogni alloggio, salva l'applicazione dell'art. 4 della legge regionale n° 60/1977;
- agli spazi comuni e agli spazi per i servizi tecnici della costruzione e relative aree di accesso e disimpegno.

Non sono inoltre computati nella superficie lorda di pavimento gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

1.2.2.6 - Q - Rapporto massimo di copertura.

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f).

Esso viene espresso in percento (%).

1.2.2.7 - It - Indice di fabbricabilità territoriale

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S_t) interessata dall'intervento.

Detto indice si applica nel caso di piani attua-

tivi.

Esso viene espresso dal rapporto mc/mq.

1.2.2.8 - I_z - Indice di fabbricabilità zonale

Per indice di fabbricabilità zonale si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie zonale S_z interessata dallo intervento.

Esso viene espresso dal rapporto mc/mq.

1.2.2.9 - I_f - Indice di fabbricabilità fondiaria

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f, cioè dell'area netta del lotto interessata dall'intervento.

Esso viene espresso dal rapporto mc/mq.

1.2.2.10 - H max - Altezza massima della costruzione

Per altezza massima della costruzione si intende quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile; se mansarda, l'altezza media del solaio inclinato.

Per piano di spiccato, si intende la quota del marciapiede stradale e, in mancanza di esso, del punto di livello fornito dal Comune.

In zone acclive, il piano di spiccato risulterà dalla media del terreno naturale presa in corrispondenza dei quattro spigoli principali dell'edificio.

Nel caso di costruzioni a corpi articolati, si considera l'altezza di ogni singolo corpo.

Essa viene espressa in metri (m.).

1.2.2.11 - P max - Pendenza massima

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto.

Essa viene espressa in percento (%) e non può essere comunque superiore al 45%.

1.2.2.12 - V - Volume costruibile

Il volume costruibile si ottiene:

- a) dal prodotto fra la superficie territoriale S_t e l'indice di fabbricabilità territoriale I_t , se l'area interessata è la superficie territoriale; esso viene espresso in metri cubi (mc.) e viene chiamato "volumetria territoriale", e rappresenta il volume globale della costruzione o delle costruzioni che possono essere insediate sulla superficie territoriale;
- b) dal prodotto fra la superficie zonale S_z e lo indice di fabbricabilità zonale I_z , se l'area

interessata è la superficie zonale; esso viene espresso in metri cubi (mc.), viene chiamato "volumetria zonale,, e rappresenta il volume globale della costruzione o delle costruzioni che possono essere insediate nella zona campeggiata nella tavola di azionamento e viabilità del P.R.G. da segno grafico uniforme;

- c) dal prodotto fra la superficie fondiaria S_f e l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , se l'area interessata è la superficie fondiaria; esso viene espresso in metri cubi (mc.) e viene chiamato "volumetria fondiaria,, e rappresenta il volume globale della costruzione o delle costruzioni che possono essere insediate sul lotto edificabile.

1.2.2.13 - De - Distacco tra edifici

Per distacco tra costruzioni si intende la distanza minima che deve comunque intercorrere tra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse. Esso viene espresso in metri (m.).

1.2.2.14 - Dc - Distacco dai confini

Per distacco dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espresso in metri (m.) e non può essere comunque inferiore a m. 5.00 salvo che tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione, la quale regoli il distacco (Dc) fermo rimanendo il distacco tra edifici (De).

1.2.2.15 - Ds - Distacco stradale

E' la minima distanza di un edificio dal ciglio stradale, misurata sulla normale ad esso.

Si definisce a norma dell'art. 2 D.M. 1.4.68 n. 1404 "ciglio stradale", la linea di limite dalla sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Esso viene espresso in metri (m.).

1.2.3 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

I segni grafici convenzionali delle prescrizioni

di intervento e dei vincoli introdotti nella tavola di azionamento del P.R.G. possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli e di lettere.

La compresenza di due o più simboli sulla medesima zona ne indica la obbligatorietà di previsione in sede di progettazione esecutiva.

Esistenti Progetto

	 Asilo nido
	 Scuola materna
	 Scuola elementare
	 Scuola media
P	 Parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico
VP	 Verde pubblico variamente attrezzato
	 Attrezzatura per impianti sportivi a terra
	 Municipio e servizi comunali
	 Chiese ed attrezzature religiose
	 Cimitero
	 Sanitarie



Ufficio postale



Impianti tecnologici



Attrezzature ed impianti sporti
vi al coperto

P.L.

Piano di Lottizzazione convenzionata
obbligatorio di iniziativa privata

P.E.E.P.

Piano di zona per l'edilizia economica
e popolare ex legge 18.4.1962 n° 167

P.R.

Piano di recupero del Centro Storico
del Cornello dei Tasso

1.2.4 - Tipologia edilizia

Le tipologie ammesse nelle zone residenziali di completamento sono quelle della costruzione "aperta", attuata, di norma, con edifici isolati o con edifici a blocco lineare e con edifici aggregati a volumetria e profili differenziati.

Nelle zone di espansione e di ristrutturazione sono ammesse, di norma, tutte le correnti tipologie edilizie, dalla casa singola alla schiera, ai blocchi lineari e non, agli edifici a gradoni, con le varie aggregazioni possibili, che saranno definite dai P.E. di varia iniziativa.

Nelle zone di completamento e di espansione è ammessa sia la edificazione per singoli lotti, sia

per aggregazione di lotti con edificazione a blocco lineare continuo o a volumetria e profili differenziati.

1.2.5 - Sinossi delle sezioni stradali tipo

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.R.G. secondo la classificazione e le relative caratteristiche indicate nella sinossi delle sezioni stradali tipo annessa alla legenda della planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G. stesso (Allegato 12).

In mancanza di indicazioni della tipologia, i nuovi tracciati assumeranno le caratteristiche dettate dal progetto esecutivo, avuto riguardo alle caratteristiche orografiche e ambientali dei luoghi.

· - · - · - · - · - ·

2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

2.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, comprendenti sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, nonchè i tipi di interventi previsti, con i relativi indici, e le modalità di attuazione.

Il P.R.G. si attua mediante:

- a) interventi urbanistici preventivi
- b) interventi edilizi diretti.

2.2 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Il P.R.G. fissa i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo (P.E.).

Gli interventi urbanistici preventivi sono di varia iniziativa e devono comprendere la totalità delle operazioni previste nel P.R.G.; essi sono:

- a) di iniziativa pubblica:
 - piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.)

- di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n° 1.150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- piano di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente (P.R.) di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n° 457;
 - piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - piano di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.) di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1.150 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) di iniziativa privata
- piano di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente (P.R.) di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978 n° 457;
 - piano di lottizzazione (P.L.) di cui allo art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1.150, modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalle leggi Regione Lombardia 15.4.1975 n° 51 art. 36, 5.12.1977 n° 60 art. 12 e 13, 2.11.1978 n° 63 art. 18.

Gli interventi urbanistici preventivi sono approvati secondo le procedure di cui alla legge Regione Lombardia 2.11.1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni e sono autorizzati dal Sindaco ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150.

2.3 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione su aree inedificate o parzialmente edificate ed ogni intervento su costruzioni esistenti.

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della concessione edilizia, secondo quanto disposto dalla legge 28.1.1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni e dal Regolamento Edilizio.

La definizione delle categorie degli interventi edilizi diretti è demandata al Regolamento Edilizio.

2.4 - ASSUNZIONE DEGLI ONERI

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione o autorizzazione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28.1.1977 n° 10.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono chiedere, nella istanza di concessione, di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

L'autorizzazione di interventi urbanistici preventivi è subordinata alla stipula per atto pubblico di convenzione che abbia i contenuti richiesti dall'art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150, sostituito dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765, nonché dall'art. 12 della legge Regione Lombardia 5.12.1977 n° 60.

2.5 - ASSUNZIONE DELL'ONERE PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

A norma dell'art. 3 della legge 28.1.1977 n° 10, la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione. La determinazione di tale contributo avviene se condo quanto stabilito dall'art. 6 della legge 28.1.1977 n° 10.

Tale contributo non è dovuto per le opere previ ste dall'art. 9 e 10 - primo comma - della legge 28.1.1977 n° 10.

2.6 - AREE DI PERTINENZA

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di at tuazione del P.R.G. che sono servite per il cal colo degli indici di fabbricabilità territoriale, e fondiaria costituiscono le aree di perti nenza territoriale, zonale e fondiaria dell'in tervento e delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriale, zonale e fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate dalla attuazione del P.R.G. non po-

tranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco dei relativi estratti mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Per le aree di pertinenza sature e non sature verrà redatto apposito atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registi immobiliari.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.R.G., occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio di-

ritto ad utilizzare in parte od in tutto l'indice di fabbricabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari e degli aventi titolo.

Alle costruzioni esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo, una area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità previsti dal P.R.G..

Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del P.R.G..

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restando ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di ogni atto di identificazione delle aree di pertinenza relative alla costruzione oggetto di concessione edilizia in appositi registri consultabili dal pubblico.

2.7 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto d'intervento urbanistico preventivo e in ogni progetto di intervento edilizio diretto.

Ogni variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti e di parte di esse, costituente unità funzionale, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta a concessione edilizia da parte del Sindaco, su richiesta dell'interessato e alla corresponsione dei relativi contributi.

Per unità funzionale si intende quell'insieme di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

--*-*-*

3 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

3.1 - COMUNICAZIONI, ZONE DI RISPETTO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1.1 - Tipologia e distacchi

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dalla planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici, mentre hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

La protezione del nastro stradale per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congrua-

mente l'edificazione dal ciglio della strada in rapporto alla natura e alle caratteristiche della strada stessa.

3.1.2 - Fasce di rispetto stradale

All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G. la distanza delle nuove costruzioni dal ciglio stradale è assicurata da zone di rispetto stradale, riportate nella planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G. e, in mancanza di queste, dai distacchi minimi previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1.444.

All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza delle nuove costruzioni dal ciglio stradale è assicurata da zone di rispetto stradale e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.M. 1° aprile 1968 n° 1.404.

Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna nuova edificazione nè entro nè fuori terra, ad esclusione di:

- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di trasformazione e di distribuzione elettrica.

In tali fasce possono trovare opportuna collocazione:

- le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
- parcheggi scoperti di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le destinazioni superficiali pubbliche o as-soggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.R.G. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa al-la edificazione che si sviluppa fuori della zona di rispetto stradale.

Le costruzioni esistenti alla data di approvazio-ne del P.R.G. nella zona di rispetto stradale possono essere oggetto di interventi edilizi an-che di sopralzo e di ampliamento entro i limiti degli indici relativi alla zona omogenea in cui ricade l'area fondiaria di loro pertinenza, pur-chè il distacco della parte in ampliamento dal ciglio della strada non sia inferiore a quello esistente e venga assunto da parte del concessio-nario per sè, suoi successori ed aventi causa, l'obbligo unilaterale, di durata ventennale, di

rinuncia in caso di esproprio all'indennizzo delle opere eseguite.

Le eventuali recinzioni devono sorgere dal ciglio stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada, su proposta dell'Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco.

All'esterno degli insediamenti previsti dal P.R.G. tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 3.00 nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente.

L'accesso ai lotti interclusi da spazi pubblici è sempre consentito previa costituzione di servitù di passo carrale e pedonale a favore del lotto e a carico dello spazio pubblico.

Le fasce di rispetto stradale non sono computabili ai fini della edificazione.

3.1.3 - Percorsi pedonali

Il P.R.G. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o di diversi servizi pubblici.

Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.

Altri percorsi pedonali potranno essere previsti

nei piani esecutivi da parte del Comune e a carico degli stessi piani esecutivi.

3.1.4 - Parcheggi

I parcheggi pubblici sono localizzati nella planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G. ovvero sono previsti come operazioni aggregate all'interno o non di piani esecutivi. In questo ultimo caso la loro superficie è fissata percentualmente rispetto alla superficie totale su cui insiste il simbolo prescritto di parcheggio.

Nelle zone territoriali omogenee di completamento in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura minima prevista dall'art. 2 - Comma 2 della legge 24.03.1989 n° 122 (parcheggio inerente alla costruzione); comunque nella misura prevista dalle prescrizioni specifiche di zona omogenea.

Nelle zone territoriali omogenee di espansione residenziale, oltre agli spazi di cui al comma precedente devono essere riservati spazi per parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico nella misura prevista dalle prescrizioni specifiche di zona omogenea.

Nelle zone produttive di P.R.G. prevede quantità minime di spazio destinato a parcheggio.

E' consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei assoggettati a servitù di uso pubblico purchè previsti all'interno di piani esecutivi e disciplinati, per la realizzazione e gestione, da specifica convenzione. Nel sottosuolo di aree acclivi destinate a parcheggio pubblico è consentita la realizzazione da parte del Comune di parcheggi da assegnare in proprietà o uso a privati.

Qualora la realizzazione sia di iniziativa privata, essa viene disciplinata da specifica convenzione.

3.1.5 - Verde di rispetto cimiteriale

Il P.R.G. delimita graficamente l'estensione dell'area sottoposta a vincolo cimiteriale.

Per quest'area valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n° 1263, della Legge 17 ottobre 1957 n° 983 e del D.P.R. n° 803 del 21.10.75.

Tale area può essere destinata all'ampliamento del cimitero e non è computabile ai fini della edificazione.

Nelle aree comprese nel limite di rispetto cimiteriale sono consentite, previa specifica concessione,

sione comunale di durata non superiore a 10 anni, piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

3.1.6 - Verde di salvaguardia paesaggistica ed ambientale

Il P.R.G. prevede zone di rispetto per la rete viabile principale, i corsi di acqua, il cimitero e per la salvaguardia ambientale, soggette a inedificabilità e non computabili ai fini edificatori.

Tutte le zone a verde di rispetto che non attengono strettamente a protezione del nastro stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità e di conservazione dello stato di natura dei luoghi. In esse è vietata l'apertura di nuove cave e la riattivazione di quelle rimaste inattive da più di un anno, la esecuzione di scavi, di riporti e di recinzioni. E' altresì vietato il taglio dei boschi senza la prescritta autorizzazione.

Dette aree possono essere utilizzate solo per opere di difesa idraulica e tutela idrogeologica (comprese le relative attrezzature tecnologiche per la irrigazione), per gli usi connessi all'impiego del tempo libero da parte della popolazione e per attrezzature tecnologiche pubbliche che richiedono la vicinanza e la fruizione del corso d'acqua.

3.1.7 - Vincolo idrogeologico

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

Qualsiasi attività che comunque comporti un mutamento di destinazione, ovvero di trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267.

L'autorizzazione è rilasciata dal Presidente della Comunità Montana, previo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste competente per il territorio.

E' consentita l'apertura di strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali previa autorizzazione di cui al comma precedente.

3.1.8 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree, opere e servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti ne

cessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti.

Nelle zone residenziali sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare;
- b) gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta degli autoveicoli;
- c) le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- d) attrezzature per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi;
- e) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- f) le condotte per l'erogazione del gas-metano per usi domestici e di riscaldamento;
- g) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali, degli spazi di sosta e di parcheggio e delle aree attrezzate a verde;
- h) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine di trasformazione;

i) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, nella misura minima di mq. 5/100 mc. di volume costruito vuoto per pieno, le alberature stradali ed i relativi spazi.

Nelle zone residenziali sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore;
- b) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali, religiose, civili;
- c) i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport, la ricreazione e lo svago e relativa illuminazione pubblica;
- d) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;
- e) la rete principale di viabilità urbana prevista e le relative aree, opere e attrezzature tecnologiche;
- f) le reti principali dei servizi tecnologici: fognatura e acquedotto e il potenziamento dei medesimi.

Le aree per gli spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde, qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico, sono computabili ai fini della dotazione minima di standards stabiliti dall'art. 22 della legge Regione Lombardia 15.4.1975 n° 51.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree e alla esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale.

3.2 - EDIFICI ESISTENTI

3.2.1 - Immobili isolati

Gli immobili isolati destinati alla residenza, privi di prescrizioni specifiche, sono consolidati allo stato di fatto.

Per essi sono consentiti interventi di manutenzione interna ed esterna.

E' consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.

Per gli edifici residenziali a tipologia mono o bifamiliare è ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria residenziale edificata.

Per il calcolo di tale percentuale varrà la volu
metria edificata accertata alla data di adozione
del P.R.G.

3.2.2 - Perimetro di vincolo e di salvaguardia

Nel territorio comunale il P.R.G. a mezzo della
planimetria di azionamento individua e rappresent
a con apposita perimetrazione e/o segno grafico
quei siti, edifici, ovvero complessi, i quali anch
e se non a livello artistico o storico tale da
prevederne la rigorosa tutela ai sensi della legg
e 1.6.1939 n° 1089, 29.6.1939 n° 1497 costituis
cono una testimonianza documentaria che ha valor
e per la storia, la cultura, l'arte locale e lo
ambiente e perciò degna di vincolo e di salvag
uardia.

Per i siti e i complessi è prescritta l'intangibi
lità dello stato dei luoghi; per gli edifici
sono consentite soltanto opere di restauro e di
risanamento conservativo, di manutenzione, di
consolidamento statico e di risanamento igienizz
co.

Sono fatte salve le prescrizioni d'uso di zona
previste dal Piano Regolatore Generale, nella
quale gli edifici e i siti vincolati ricadono.

3.3 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

3.3.1 - Destinazioni d'uso

Le zone residenziali devono essere destinate ad abitazione.

In esse sono ammessi anche:

- negozi, esercizi pubblici, alberghi;
- uffici, studi professionali, commerciali;
- magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- piccoli laboratori dell'artigianato di servizio che non producono rumori nè odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- autorimesse private.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765.

Le autorimesse private potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le zone di arretramento e rispetto stradale) solo se interrate e a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria for

mazione di tappeti erbosi e cespugliati.

Le autorimesse si considerano interamente interrate quando sono coperte da uno strato di terreno di almeno cm. 30 ed hanno l'estradosso del so laio di copertura a quota non superiore a cm. 50 dal piano naturale del terreno.

Nelle zone residenziali esistenti possono essere tollerati gli impianti dell'artigianato di produ zione e dell'industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.R.G., fino alla emanazione da parte dell'Amministrazione Comunale del programma di graduale trasferimento di detti impianti nella zona specifica, fatta comunque salva, nelle more del trasferimen to, l'osservanza di tutte le disposizioni di leg ge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Le stalle e fabbricati rurali esistenti nelle zo ne residenziali alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G., sentiti l'uffic iale sanitario e il veterinario comunali, ven gono trasferite in zona rurale secondo tempi e modalità che il Consiglio Comunale stabilirà con specifica deliberazione e programma.

E' comunque fatta salva, nelle more del trasferimen to, la osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Nelle zone residenziali di completamento ed espansione sono vietate le costruzioni accessorie di qualsiasi destinazione d'uso.

Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali è fatto comunque divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e la installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.

3.3.2 - Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra le costruzioni nelle diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444:

- 1) Zone A e B1: per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- 2) nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima as

soluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15

salvo maggiori distanze secondo specificazioni del P.R.G.

Tra edifici sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi con previsioni planovolumetriche.

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

Qualora una costruzione sorga su una zona a confine di altre zone con caratteristiche diverse,

la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante fra la somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritto per le singole zone.

E' ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche.

Le distanze fra i fabbricati sono misurate a squadra, sulla proiezione ortogonale agli edifici stessi.

Sono fatte salve le distanze minime tra costruzioni fissate dal P.R.G. nelle diverse zone territoriali omogenee.

3.3.3 - Zona omogenea A: nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico, ambientale

Questa zona comprende aree interessate da edifici o nuclei, che rivestono particolare interesse storico, artistico ed ambientale e rappresentano una particolare situazione del tessuto urbano.

Il P.R.G. fissa i perimetri degli insediamenti di interesse storico e stabilisce gli interventi consentiti quali:

interventi di restauro e di risanamento conservativo, di consolidamento statico e di risanamento igienico degli edifici aventi valore per la sto-

ria, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonchè le trasformazioni conservative, le trasformazioni funzionali e le ristrutturazioni degli altri edifici e costruzioni.

Le trasformazioni compatibili avverranno senza incrementi di densità di zona o fondiaria nè di altezza, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente priva di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. I restauri prevederanno la demolizione di elementi in contrasto e non accettabile con l'ambiente, aggiunti in epoca recente o che risultino altresì privi di valore storico, artistico e/o ambientale.

Sono ammesse opere di ristrutturazione di edifici esistenti pubblici, promosse dalla Amministrazione Comunale per la rivitalizzazione dei monumenti storici e del nucleo di antica formazione purchè queste avvengano nel rispetto dei volumi preesistenti.

Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione e gli altri interventi di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n° 457.

Per i lavori di qualsiasi natura previsti per i

beni sottoposti alla tutela della legge 1° giugno 1939 n° 1089 è necessario il preventivo esame e parere della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia e la dichiarazione firmata dal proprietario dei beni, nella quale egli assume l'obbligo di osservare le particolari disposizioni in materia.

I progetti per le costruzioni e per gli interventi previsti su zone vincolate ai sensi della legge 29.6.1939 n° 1497, devono ottenere anche la autorizzazione del servizio beni ambientali dell'assessorato urbanistico della Lombardia.

In tali casi la concessione edilizia viene rilasciata solamente dopo l'autorizzazione del servizio beni ambientali della regione.

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda il materiale di rivestimento, le tinteggiature e le ricoperture all'ambiente in cui sono previsti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località.

3.3.4 - Zona omogenea B1 di ristrutturazione

Nelle zone residenziali di ristrutturazione, indicate nella planimetria di P.R.G. con specifico contrassegno di zona, sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonchè di ampliamento o sopralzi fino alla saturazione degli indici di zona.

Gli interventi di ampliamento e sopralzo sono assoggettati ai seguenti limiti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	3 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	50%
H max	Altezza massima della <u>co</u> struzioni	10.50 ml.
Dc	Distacco dai confini	5.00 ml. o in aderenza di edifici <u>esi</u> stenti sul confine
De	Distanza fra edifici	10.00 ml. o in aderenza di edifici <u>esi</u> stenti
Ds	Distanza stradale secondo D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, salvo allineamenti, precostituiti e prescrizioni più rispettive di cui al punto 3.3.2 delle presenti norme tecniche	

- parcheggio inerente la costruzione:

1 mq./10 mc. di nuovo volume o di ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la volumetria massima ammessa sarà uguale alla preesistente alla data di adozione del P.R.G. ed in ogni caso l'indice fondiario dovrà essere inferiore ai 5 mc/mq.

Gli edifici oggetto d'intervento dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda la linea architettonica, il materiale di rivestimento, le tinteggiature, i materiali delle finiture esterne e le ricoperture all'ambiente in cui sono previsti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località.

Gli edifici destinati ad attività agricola, o artigianale o industriale, esistenti nelle zone di ristrutturazione possono essere ristrutturati con trasformazione a residenza, mantenendo inalterata la loro consistenza volumetrica qualora accedano i limiti di zona.

E' ammessa la trasformazione d'uso di locali esistenti in autorimesse, in ragione di un'autorimessa, o posto macchina, avente superficie utile netta massima inferiore di mq. 18.00, per ogni alloggio esistente nel fabbricato.

3.3.5 - Zona omogenea B2 di completamento

Nelle zone residenziali parzialmente edificate o urbanizzate, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal P.R.G. come zone di completamento, è consentita l'edificazione dei lotti liberi o resi liberi.

I nuovi edifici devono rispettare le seguenti norme specifiche e quelle di cui ai punti 1.2.2 - 3.3.1 - 3.3.2 delle presenti norme tecniche.

I limiti massimi di edificabilità sono i seguenti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	1.5 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	35 %
H max	Altezza massima delle costruzioni	10.50 m.
P max	Pendenze massime falde tetto	45 %
Dc	Distanza dai confini o in aderenza di edifici esistenti sul confine	5.00 m.
De	Distanza fra edifici o in aderenza di edifici esistenti	10.00 m.
Ds	Distanza stradale secondo D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, salvo allinea,enti precostituiti e prescrizioni più restrittive di cui al punto 3.3.2 delle presenti norme tecniche.	

Parcheggio inerente le nuove costruzioni 1 mq/10 mc. di volumetria residenziale ralizzata.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. a tipologia mono o bifamiliare è comunque ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria residenziale edificata.

3.3.6 - Zona omogenea C1 di espansione o nuovo impianto

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassengo di zona e caratterizzate dalle prescizioni specifiche che seguono e da quelle di cui ai punti 1.2.2 - 3.3.1 e 3.3.2 delle presenti norme tecniche.

I limiti massimi di edificabilità sono i seguenti:

If	Indice di fabbricabilità	1.00 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	30 %

H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m.
P max	Pendenze massime falde tetto	45%
Dc	Distanza dai confini	5.00 m.
De	Distanza fra edifici	10.00 m.
Ds	Distacco stradale è assicurato da zone di rispetto stradale e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.M. 2 Aprile n° 1444.	

Parcheggio inerente le nuove costruzioni 1 mq/10 mc. di volumetria residenziale realizzata.

3.3.7 - Zona omogenea C2 di espansione programmata

Le zone di espansione programmata sono soggette alla formazione di P.L. limitatamente alle zone indicate dal P.R.G. al fine della definizione planivolumetria degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per parcheggi e le aree a verde.

Per queste zone di espansione programmata oltre alle prescrizioni richiamate ai punti 1.2.2 - 3.3.1 e 3.3.2 si applicano i seguenti limiti massimi di edificabilità:

Iz	Indice di fabbricabilità zonale	1.00 mc/mq.
H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m.
P max	Pendenze massime falde tetto	45 %

- Dc Distanza dai confini 5.00 m.
- De Distacco stradale secondo D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444
salvo prescrizioni più restrittive di cui al punto
3.3.2 o di P.L.
- Parcheggio inerente le nuove costruzioni 1 mq/10mc. di
volumetria residenziale realizzata.

3.4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3.4.1 - Destinazioni e norme generali

Gli insediamenti produttivi sono destinati ad acogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale e di deposito con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo. In particolare modo sono escluse le abitazioni fatta eccezione per l'alloggio del custode ed eventualmente dei titolari dell'azienda (da computarsi nel volume costruibile).

Al di fuori delle zone produttive di P.R.G. non è consentita la installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e artigianale.

Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, a giudizio dell'ufficiale sanitario e in conformità a standards di accettabilità che il Comune si riserva di emettere, un sufficiente grado di salubrità dell'aria.

Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in corpi d'acqua superficiale o in fo-

gnature pubbliche, in modo conforme alle disposizioni della Legge Regione Lombardia 19.8.1974 n° 48 e tutte le norme modificative, integrative e complementari ad essa, nonché della legge 10.5.1976 n° 319.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

Gli impianti industriali ed artigianali costruiti e funzionanti fuori dalla zona produttiva del P.R.G. alla data di approvazione di questo devono essere gradualmente trasferiti in zone produttive del P.R.G. nei tempi e secondo le modalità che saranno a tal fine stabiliti dai programmi deliberati dal Consiglio Comunale.

Nella zona produttiva per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima di edificazione, e al volume costruibile valgono le seguenti norme:

- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, cioè comprensiva delle zone di rispetto stradale, al netto delle strade e delle aree di parcheggio non inerente le costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono escluse le centra-

li degli impianti termici, purchè siano isolate dagli stabilimenti e interrate, nonchè le tettoie per il parcheggio inerente le costruzioni, le vasche per il trattamento delle acque reflue, i piani caricatori;

- b) l'altezza massima di edificazione è misurata dal piano medio di campagna fino all'imposta della copertura se curvilinea, e alla linea superiore della gronda se a falda, o alla linea superiore del prospetto di coronamento. Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere una maggiore altezza, sia per i fabbricati che per i volumi tecnici, pur rispettando le massime volumetriche consentite;
- c) il volume occupato dalla manovra del carroponte è ritenuto volume tecnico e perciò non computabile.

3.4.2 - Insediamenti esistenti

Gli insediamenti esistenti artigianali o industriali non confermati dal P.R.G. sono soggetti a temporaneo contenimento allo stato di fatto in vista della loro sostituzione secondo la diversa

destinazione che il P.R.G. stesso prescrive.
Per tali insediamenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

Il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, circa la non esistenza di cause immediate di incompatibilità, può consentire l'aggiornamento tecnologico degli impianti, finalizzato a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'ambiente di lavoro, anche se questo comporta aumento del volume e/o della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del P.R.G. Tale aumento non può comunque superare "una tantum", il 20% del volume e/o della superficie lorda complessiva di pavimento esistente alla data di adozione del P.R.G.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di atto trascritto a favore del Comune, nel quale siano dichiarate la cubatura e la superficie lorda complessiva di pavimento esistenti alla data di adozione del P.R.G., sia fissata la misura totale dell'ampliamento raggiungibile, sia assunto da parte del richiedente l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione e accettata la non indennizzabilità dei nuovi volumi e/o delle nuove superfici lorde di pavimento e delle attrezzature in caso di esproprio.

3.4.3 - Zona territoriale omogenea D1 industriale, artigianale

Nelle zone industriali e artigianali sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, fino al raggiungimento della densità fondiaria ammessa.

In queste zone l'edificazione è consentita dietro rilascio di concessione edilizia singola nel rispetto dei seguenti limiti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	3.00 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	60 %
H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m.
Dc	Distanza confini o in aderenza di edifici esistenti sul confine	5.00 m.
De	Distanza tra edifici o in aderenza di edifici esistenti	10.00 m.
Ds	Distacco stradale salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. o dai minimi previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444	7.50 m.

Per gli edifici destinati all'attività artigianale - industriale esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito un aumento di volume e/o della superficie lorda di pavimento non superio-

re al 20% del volume e/o superficie lorda complessiva di pavimento esistente alla data di adozione del P.R.G.

Per ogni unità produttiva, nei limiti di edificazione, è ammessa la realizzazione di due sole unità residenziali con superficie netta di pavimento non superiore a mq. 240 totali, da destinare al proprietario/i e al custode/i degli impianti.

Nei nuovi insediamenti ed ampliamenti industriali ed artigianali, la superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, come previsto dall'art. 22 della legge regionale 15.4.75 n° 51.

3.4.4 - Zona territoriale omogenea D2: area per l'esercizio di attività estrattiva

Il P.R.G. individua le aree nel cui perimetro possono essere esercitate le attività per la coltivazione di materiali di cava secondo la disciplina prescritta dalla legge Regione Lombardia 30.3.1982 n° 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda gli edifici e le attrezzatu-

re inerenti alle attività produttive, quali segherie, depositi, uffici commerciali, attrezzatura per il soggiorno temporaneo degli addetti alle lavorazioni ed abitazione per il proprietario/i ed il custode/i, esse possono essere edificate nel rispetto dei seguenti limiti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	0.30 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	10 %
H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m.
Dc	Distanza confini	5.00 m.
De	Distanza tra edifici	10.00 m.
Ds	Distacco stradale:	
	- dalle strade di servizio cave	7.50 m.
	- dalle altre	20.00 m.

Al fine dei computi volumetrici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti le aree di pertinenza della attività produttiva.

Per ogni unità produttiva, nei limiti di edificazione, è ammessa la realizzazione di due sole unità residenziali con superficie netta di pavimento non superiore a mq. 240 totali, da destinare al proprietario/i ed al custode/i degli impianti.

Nei nuovi insediamenti ed ampliamenti industriali ed artigianali, la superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico ed a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, come previsto dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975 n° 51.

3.4.5 - Area mineraria

Il P.R.G. indica nelle tavole di piano la perimetrazione dell'area mineraria individuata dal Piano cave approvato dalla Comunità Montana n° 12 di Valle Brembana.

All'interno di detta perimetrazione il P.R.G. individua la zona omogenea D2, aree per l'esercizio delle attività estrattive di cui al punto 3.4.4.

All'interno della perimetrazione dell'area mineraria, ad esclusione delle zone indicate nel P.R.G. residenziali A, B e C, produttive D ed agricole E1, sono autorizzati esclusivamente lavori di ricerca, formazione e continuazione dello esercizio di discarica controllata, apertura e varianti di strade di cava.

3.5 - ATTIVITA' AGRICOLA

3.5.1 - Zona terrotoriale omogenea E1: destinazione agricola ed insediamenti rurali

Sono le zone del territorio comunale che il P.R.G. destina alla attività agricola.

In esse sono consentite le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. In particolare sono consentite nuove edificazioni ed interventi su costruzioni esistenti per:

- a) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita, e al consumo di prodotti agricoli;
- b) costruzioni per allevamenti zootecnici;
- c) costruzioni per il ricovero di materiali di macchine e di attrezzature agricole;
- d) serre, silos, serbatoi idrici;
- e) abitazioni.

Nella zona agricola il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia;

La concessione edilizia per nuova edificazione può essere rilasciata esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 3 della Legge Regione Lombardia 7.6.1980 n° 93, e con le modalità nello stesso articolo previste.

La concessione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nonchè per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici di cui all'art. 9 primo comma, punto c), d), e) della legge

28.1.1977 n° 10 non comportanti variazioni di destinazione d'uso, può essere rilasciata al proprietario della costruzione o a chi abbia titolo per chiederla, con le modalità, con le procedure e con gli effetti di cui alla normativa in materia.

In questa zona l'edificazione a destinazione residenziale è consentita nel rispetto dei seguenti limiti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria su terreni a coltura agricola o floricola specializzata	0.06 mc/mq.
If	Indice di fabbricabilità fondiaria su terreni agricoli	0.03 mc/mq.
H max	Altezza massima delle costruzioni	7.50 m.
Dc	Distanza confini	5.00 m.
De	Distanza edifici tra costruzioni ad uso abitazione e le costruzioni di cui alle lettere a), c), d) del secondo comma del presente punto	10.00 m.
De	Distanza edifici con costruzioni per allevamenti zootecnici	20.00 m.
Ds	Distacco strade salvo prescrizioni di P.R.G.	7.50 m.

Parcheggio inerente le costruzioni residenziali 1 mq/10 mc.

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive e agricole di cui alle lettere a), b), c), d) non si pongono vincoli volumetrici, ma i seguenti limiti:

Q	Rapporto massimo di copertura	10 %
H max	Altezza massima delle costruzioni salvo maggior altezza richiesta per silos	7.50 m.

Dc	distanza confini per le costruzioni di cui alle lettere a), c), d) del secondo comma del presente punto	5.00 m.
Dc	Distanza confini per le costruzione di cui alla lettera b)	15.00 m.
De	Distanza fra edifici tra le costruzioni a), b), c), d)	10.00 m.
De	Distanza fra edifici solo tra le <u>co</u> struzioni di cui al punto b) con gli edifici residenziali e)	20.00 m.
Ds	Distacco stradale salvo prescizioni di P.R.G	7.50 m.
	Parcheggi inerenti le costruzioni rurali	mq. 1/10 mq.

In zona agricola nella superficie fondiaria viene computata anche la zona di rispetto strdale.

Nuove costruzioni per allevamenti, per deposito e ricovero temporaneo di animali a scopo industriale o commerciale, devono distare in linea d'aria dalle aree previste dal P.R.G. per insediamenti residenziali e produttivi almeno m. 200 e trovarsi possibilmente sottovento.

Gli interventi ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli o associati, relativi ad attività di trasformazione, conservazione, vendita o consumo dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici e simili, nonchè allevamenti intensivi, non collegati alla conduzione del fondo e dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso o degli stessi, possono essere effettuati attraverso apposita variante al P.R.G. che ne fissi la localizzazione stabilendo anche le condizioni igienico-sanitarie da rispettare.

Le concessioni sono rilasciate a titolo gratuito nella ipotesi di cui all'art. 3, paragrafo 1°, lettera a) e b) della Legge Regione Lombardia n° 93/80. Negli altri casi la onerosità verrà definita nella deliberazione del Consiglio Comunale assunta ai sensi dell'art. 5, 6, 10 della Legge n° 10/1977.

La concessione edilizia per le nuove costruzioni è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:

- a) si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dell'intervento di nuove costruzioni per accrescere la capacità produttiva aziendale; tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile nella misura dell'ottanta per cento;
- b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica; tali aree devono essere contigue al sedime della nuova costruzione;
- c) prende atto delle sanzioni fissate per l'adempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dall'art. 6 della Legge Regione Lombardia n° 93/80.

E' ammesso un'aumento del 20% della volumetria residenziale edificata e/o della superficie coperta esistente su edifici residenziali esistenti in zona agricola alla data di adozione del P.R.G. anche per i non addetti all'agricoltura. I soggetti, proprietari di fondi agricoli, benchè non imprenditori agricoli a titolo principale, come definiti dall'art. 8.4 della Legge Regione Lombardia 19.11.1976 n° 51, possono essere titolari di concessione edilizia solo per la realizzazione delle strutture e infrastrutture produttive, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione.

Nel territorio è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazioni o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici riferentesi al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico, al trattamento e smaltimento dei rifiuti soliti anche nel caso in cui il P.R.G. non ne individui la localizzazione e il tracciato.

INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI RURALI ESISTENTI

Sulle costruzioni ad uso abitativo rurale e loro pertinenze non più utilizzati ai fini dell'attività agricola individuati con la lettera R cerchiata, esistenti alla data di approvazione del P.R.G., sono consentiti interventi di restauro di manutenzione, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum" non superiore al 20% del volume e/o superficie lorda di pavimento esistente, nonchè la variazione parziale o totale di destinazione d'uso.

Sulla costruzione individuata con la lettera R1 cerchiata in località Lavaggi è ammesso un'ampliamento di mc. 500 da realizzarsi anche con un nuovo fabbricato indipendente da edificarsi a Nord della costruzione stessa.

Sulla costruzione individuata con la lettera R2 cerchiata in località Garzani è consentita la totale demolizione e la ricostruzione della stessa per una volumetria non superiore a mc. 500 edificata esterna alla fascia di rispetto stradale.

3.5.2 - Zona territoriale omogenea E2: zone agro - silvo - pastorali, soggette a vincolo idrogeologico

In tale zona sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione di costruzioni civili e rurali esistenti anche se comportanti ampliamento in misura non superiore al 20% del volume e/o della superficie coperta esistente alla data di adozione del P.R.G.

E' consentita l'apertura di strade al servizio di attività agro - silvo - pastorali, aventi le caratteristiche e previa autorizzazione di cui all'art. 40 della legge Regione Lombardia 15.4.1975 n° 51 e successive modificazioni.

La utilizzazione dei terreni è sottoposta alla disciplina della legge regionale 5.4.1976 n° 8 e qualunque attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero di trasformazione d'uso dei terreni è soggetta alla procedura di cui all'art. 25 della citata legge regionale n° 8/1976. In tale zone sono comunque ammesse le opere di cui all'art. 42 della legge Regione Lombardia n° 51/1975 e fuori dalle aree di cui alla lettera a) e b) dell'art. 40 della stessa legge n° 51/1975 sono ammessi parcheggi pubblici e privati benchè non individuati dal P.R.G.

Su tale zona è consentita l'utilizzazione del I_f = indice di fabbricabilità fondiaria 0.01 mc/mq. per le costruzioni residenziali agricole, le quali devono essere comunque edificate in zona E1 relativa al punto 3.5.1.

3.5.3 - Zona omogenea E3: zone di salvaguardia paesaggistica e ambientale

In tale zona sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione di costruzioni civili e rurali anche se comportanti ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume e/o della superficie coperta esistenti alla data di adozione del P.R.G.

In tale zona le aree a vegetazione sommersa prevalente non possono essere trasformate ad altro uso che a bosco non coltivabile a carattere forestale con piante adatte all'ambiente naturale. Le aree boschive dovranno essere conservate con accurata manutenzione affinché le infestazioni erbacee non provochino danni alle specie arboree.

Il Sindaco potrà imporre il reinterro e la trasformazione a bosco di terreni utilizzati a discariche abusive mediante ordinanza notificata ai proprietari dei terreni stessi.

3.6 - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

3.6.1 - Zona territoriale omogenea F: definizione delle destinazioni d'uso

Le aree per le pubbliche attrezzature sono localizzate dal P.R.G. e specificate con contrassegni e simboli di zona, secondo le diverse classi d'uso. I limiti massimi di edificazione sono:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	2.00 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	50 %
H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m.
Dc	Distanza dai confini	5.00 m.
De	Distanza fra edifici	10.00 m.

Gli edifici dovranno inoltre rispettare quanto previsto al punto 1.2.2 delle presenti norme ed in ogni caso quelle di legge, specificate per ogni singola categoria di attrezzature.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso che tali edifici formino oggetto di piani esecutivi, con previsione planivolumetrica, fatta salva in ogni caso la facoltà generale di deroga al P.R.G. ed al R.E. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Ferme restando le specifiche destinazioni di cui al punto 1.2.3 delle presenti norme, le principali classificazioni d'uso sono le seguenti:

- a) Aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel piano per singoli impianti comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzate di pertinenza.
- b) Aree per le attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.
- c) Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse comune. Il P.R.G. localizza i principali impianti tecnologici. Nel caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti, l'Amministrazione Comunale potrà individuare la localizzazione e procedere ad autorizzarne la realizzazione, avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici.
- d) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato. Il P.R.G. indica l'estensione delle aree destinate a verde pubblico.
La loro realizzazione avverrà mediante progetto esecutivo.
Fino alla formazione degli inerenti progetti

esecutivi, è vietata ogni alterazione dei luoghi.

e) Aree per parcheggi pubblici.

3.6.2 - Norme particolari per la attrezzature ricettive.

Le aree e gli edifici esistenti di proprietà privata, con destinazione a pubblico uso (alberghi, case albergo, ecc.) sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

Per tali immobili sono ammesse operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ricostruzione e di ampliamento con incremento di volume "una tantum", non superiore al 20% della cubatura attuale, purchè al giudizio dell'Amministrazione Comunale le altezze ed i rapporti di copertura si uniformino a quelli della zona circostante, così come regolamentata dal P.R.G..

Il P.R.G. non prevede localizzazioni specifiche per le attrezzature ricettive, come previsto dal punto 3.3.1 delle presenti norme.

Tale destinazione è ammessa nella percentuale del 20% del volume all'interno delle zone a destinazione residenziale.

4 - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

4.1 - Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione del P.R.G., le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

4.2 - Poteri di deroga

In Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà concedere concessione edilizia in deroga al P.R.G., ed alle presenti norme, solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti fissati dall'art. 41/quarter della Legge Urbanistica, e nella osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.55 n° 1357 e del paragrafo 12 - titolo IV della circolare ministeriale n° 3210 del 28.10.67 e della Circolare del Ministero Lavori Pubblici - direzione generale Urbanistica ed Opere Igieniche - 23a divisione - n° 1/1231 del 3.1.1957.

4.3 - Aree libere

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del ri-

chiedente la concessione edilizia e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.R.G., nè dalla sua stessa proprietà se già edificata, nè da aree contigue edificate, nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorchè su un solo mappale.

4.4 - Lotti insufficienti e planimetricamente irregolari, edifici non regolamentari

Il Sindaco, ove non ostino motivi di ordine igienico, estetico, ambientale o di altra natura e fatti salvi i diritti dei terzi, rilascia la concessione edilizia:

- a) in difformità alle norme sul distacco minimo dai confini (Dc) ma nel rispetto del distacco minimo tra fabbricati (De) di m. 10.00 e degli altri indici e parametri previsti dal P.R.G. per l'edificazioni di lotti planimetricamente irregolari esistenti, nella zona territoriale omogenea residenziale B2 e C1 alla data di adozione del P.R.G. nel caso che essi non siano modificabili o adeguabili attraverso la rettifica e la modifica dei confini o la incorporazione di aree finitime;
- b) per la costruzione di autorimesse sulla porzione inediticata del lotto a servizio di abi

tazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. nelle zone territoriali omogenee B1 e B2 nella misura di una autorimessa o posto macchina per ogni alloggio esistente nell'edificio sprovvisto di autorimesse. Tali autorimesse:

- possono essere costruite ad una distanza minima dal ciglio della strada di m. 5.00; nel caso siano totalmente interrato e sotto il piano strada possono essere costruite ad una distanza di m. 6.00 dalla mezzaria della strada e comunque ad una distanza dal ciglio della stessa pari all'altezza dello scavo verso il lato strada;
- possono essere costruite anche a confine di proprietà, purchè le costruzioni su fondi finitimi sorgano sul confine o ad una distanza dal confine stesso non inferiore a m. 4.00;
- devono avere altezza utile massima di m. 2.20 e una sporgenza massima dal piano di campagna inferiore a m. 2.50;
- devono essere in aderenza a fabbricati esistenti o a distanza di almeno m. 4.00 dagli stessi;
- devono avere superficie utile netta massima inferiore a mq. 18.00;

- la copertura deve essere possibilmente protetta con strato di terreno coltivato, prativo, cespugliato, comunque con materiale idoneo all'ambiente;
- ove possibile, ferme restando le altre prescrizioni, saranno realizzate interamente o parzialmente interrate con copertura protetta da terreno coltivato, prativo, cespugliato o da terrazzo;
- nel caso di costruzione interamente interrata l'autorimessa potrà sorgere a confine di proprietà.

Le autorimesse si considerano interamente interrate quando sono coperte da uno strato di terreno di almeno cm. 30 ed hanno l'estremità del solaio di copertura a quota non superiore a cm. 50 dal piano naturale del terreno, misurata prima dell'intervento edilizio.

- c) per la costruzione di servizi igienici a servizio di abitazioni esistenti, nella zona territoriale omogenea residenziale B1 e B2, alla data di adozione del P.R.G. riconosciute in condizioni igieniche precarie dall'Ufficiale Sanitario per la mancanza o la non idoneità dei servizi igienici, in ampliamento dell'edificio purchè:

- detti servizi non si possano ricavare nel corpo dell'edificio senza peggiorare le condizioni igieniche generali;
- non si riduca l'esistente distacco tra i confini, ove sia inferiore a m. 4.00;
- non si riduca l'esistente distacco tra edifici, ove sia inferiore a m. 8.00.

Le concessioni edilizie previste nel presente articolo possono essere rilasciate una sola volta nell'arco di validità del P.R.G. per le istanze di concessione presentate entro tre anni dalla data di approvazione del P.R.G. e a condizione che il titolare della richiesta di concessione compri l'impossibilità di adeguarsi alle norme di attuazione del P.R.G. e dimostri di essere proprietario dell'immobile dalla data di adozione del P.R.G. stesso.

.....