

FARA OLIVANA CON SOLA

Allegato 5bis

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE 17 AGOSTO 1942 N.1150
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
CON IL NUOVO REGOLAMENTO PER IL SETTORE DEL COMMERCIO.
adottate con individuazione delle osservazioni accolte.

adottato con atto consigliere n..... in data..... approvato l'atto dal
comitato regionale di controllo in data del atti n

controdedotto alle osservazioni con atto consigliere n..... in data

approvato l'atto dal Co.Re.Co. in seduta del atti n

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

approvato con delibera n in data dalla giunta regionale
pubblicato sul B.U. della regione Lombardia n in data

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

PROGETTISTA
dott. arch. Gianni Roncaglia

COMUNE DI FARA OLIVANA CON SOLA
Provincia di Bergamo

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CON IL NUOVO REGOLAMENTO PER IL SETTORE DEL COMMERCIO
ALLEGATO N°5bis DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE 2002

ADOTTATE CON L'INDIVIDUAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
(Le variazioni conseguenti alle osservazioni sono riportate in grassetto corsivo)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale e insediativo del Comune di Fara Olivana con Sola, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per la previsione temporale di dieci anni dalla data di adozione del piano.

In particolare il piano fissa:

1. l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2. la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici e ambientali e paesistici;
3. l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
4. la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative;
5. la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello urbano;
6. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni e i trasporti pubblici e privati ;
7. i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
8. le prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
9. le norme generali e particolari per l'attuazione del piano.

Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G.:

-Allegato 3 foglio 1a -Stato di fatto:	- uso del suolo, - centro edificato, - individuazione vincoli.	1:5000
-Allegato 3 fogli 2a e 2b -Stato di fatto:	- uso del suolo, - centro edificato, - individuazione vincoli.	1:2000
-Allegato 3 foglio 3a -Stato di fatto:	- uso del suolo, - condizione dell'edificazione, - individuazione vincoli.	1:1000
-Allegato 4 <i>bis</i> foglio 1a :	- Planimetria di azionamento e viabilità.	1:5000
-Allegato 4 <i>bis</i> fogli 2a e 2b :	- Planimetria di azionamento e viabilità.	1:2000
-Allegato 4 <i>bis</i> foglio 3a :	- Planimetria di azionamento e viabilità, - centro storico – gradi d'intervento.	1:1000
-Allegato 5 <i>bis</i> :	- Norme tecniche di attuazione.	
-Allegato 6 :	- Stima sommaria dei costi.	

Il P.R.G. è altresì corredato dai seguenti elaborati:

-Allegato 1 <i>bis</i> :	- Relazione illustrativa.	
-Allegato 2:	- Corografia.	1:25000
-Allegato 2a:	- <i>Planimetria d'inquadrimento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti.</i>	1:25000
-Allegato 7a:	- <i>Planimetria di azionamento e viabilità con la misurazione delle aree azionate per il computo della capacità insediativa e relativi standard.</i>	1:5000
-Allegato 7b:	- <i>Tabelle di computo della capacità insediativa e dei relativi standard, (vedi allegati 7).</i>	
-Allegato 7c:	- <i>Planimetria di azionamento e viabilità con il raffronto tra il P.R.G. vigente e il nuovo P.R.G. modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.</i>	1:5000
-Allegato 8:	- <i>Reti tecnologiche comunali.</i>	1:5000
-Allegato 9a :	- <i>Piano dei servizi: relazione descrittiva.</i>	
-Allegato 9b :	- <i>Piano dei servizi: planimetria di azionamento e viabilità.</i>	1:5000
-Allegato 10 :	- <i>Elenco delle osservazioni e relative valutazioni tecniche.</i>	

Componente geologica relativa alla programmazione degli interventi territoriali – relazione tecnica

Art. 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 (PA) quali P.L. - P.Z. - P.L.U. - P.R. - P.I.I. - P.I.P. e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto con le presenti N.T.A.

Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.

Le presenti N.T.A integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle planimetrie di azzonamento e viabilità del P.R.G., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.24 della legge Regionale Lombarda 15/4/1975 n.51.

Art. 5 - Deroghe

Le prescrizioni e le presenti norme ammettono deroghe per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale. Nell'osservanza dell'art.3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

Sono altresì ammesse le deroghe previste dalla legge regionale n° 70 del 12/9/83, dalla legge regionale 20/2/89 n° 6 e dalla legge 9/1/89 n° 13.

Art. 6 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni deve essere sempre indicata in ogni progetto di intervento urbanistico preventivo e in ogni progetto di intervento edilizio diretto. Ogni variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti o di parte di esse, costituente o non unità funzionale, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, è soggetta a concessione edilizia onerosa nel caso la variazione determini incremento del fabbisogno di standard o ad autorizzazione negli altri casi.

I mutamenti di destinazioni d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia o a denuncia di inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, alla medesima concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta, sono fatte salve le previsioni dell'art. 21 del d.lgs. 29-ottobre-1999, n° 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8-ottobre-1997, n°352) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Il Sindaco o il responsabile del servizio tecnico nel rilascio della concessione o autorizzazione edilizia deve uniformarsi a quanto previsto dal P.R.G. e dalle presenti N.T.A.

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

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 7 - Operatività del P.R.G.

Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni topograficamente e normativamente definite, comprendenti sia le individuazioni delle aree edificabili, 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 nonché i tipi di interventi previsti con i relativi indici, e le relative modalità di attuazione.

Il P.R.G. si attua mediante:

- 1) interventi urbanistici preventivi;
- 2) interventi edilizi diretti;
- 3) programmi pluriennali di attuazione (L.R. 12/3/84 n° 15) qualora il Comune ne sia obbligato;
- 4) fattibilità geologica delle azioni di piano: gli interventi previsti dal Piano Regolatore dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella L.R. 41/97 e nella relazione geologica di supporto al P.R.G. ed individuate cartograficamente nella Carta della Fattibilità geologica per le azioni di Piano, al fine di assicurare le necessarie garanzie di corretto intervento edilizio in riferimento alle situazioni idrogeologiche riscontrate sul territorio.

Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo

Il P.R.G. fissa i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico attuativo (PA) restando in facoltà del Consiglio Comunale, qualora nella tavola di azionamento non sia specificatamente indicato il tipo di strumento attuativo, definirne l'esatta natura in sede di adozione.

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

- a) di iniziativa pubblica:
 - piano particolareggiato (P.P) di cui all'art.13 della legge 17/08/1942 n°1150;
 - piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865;
 - piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.Z.) 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 del 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ad integrazioni.

b) di iniziativa pubblica o privata o mista:

- piano di recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della legge 05/08/1978 n° 457;
- programmi integrati di intervento (P.I.I.) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n° 179 e L.R. 9/1999.

c) di iniziativa privata:

- piano di lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n.1150 modificato ed integrato dell'art.8 della legge 6/8/1967 n.765 e dalle leggi Regione Lombardia 15/4/1975 n.51 art.36, 5/12/1977 n.60 art.12 e 13, 30/06/1986 n° 31. L'autorizzazione di interventi urbanistici preventivi è subordinata alla stipula in 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 dell'art.3 della legge Regione Lombardia 30/07/1986 n° 31.

Detti strumenti urbanistici verranno approvati con le procedure di cui alla Legge Regionale 23/06/1997 n°23.

Art. 9 - Intervento edilizio diretto

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione su aree inedificate o parzialmente edificate e 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 o al rilascio dell'autorizzazione del responsabile di settore nei casi previsti dall'art.48 della legge n° 457 del 5/8/78 dell'art.7 del Decreto legge 23/1/82 n°9 convertito nella legge 25/3/82 n°94 o a denuncia di inizio attività ex legge 23/12/96 n° 662, dall'art.4 della Legge Regionale 19/11/99 n°22 *dall'art. 1, comma 6 della L.21-12-2001, n°443* e da altre norme specifiche.

La definizione delle categorie degli interventi edilizi diretti è demandata al Regolamento Edilizio, in mancanza si applicano quelle di cui all'allegato "A" del D.G.R. 25/69/98 n° 6/38573.

Art. 10 - Assunzione degli oneri

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del responsabile del settore ai sensi della legge 28/1/1977 n° 10 o ad autorizzazione del responsabile del settore ai sensi delle leggi n° 457 del 5/8/78 e n° 94 del 25/3/82 o a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 della L. 23-12-1996 n° 662 e della L.R. 22 del 19-11-1999.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi degli artt.5 e 10 della legge del 28/1/1977 n°10, nonché al costo di costruzione, stabilito dalla Regione Lombardia e dal Consiglio Comunale rispettivamente ai sensi dell'art.6 e 10 della citata legge n° 10 /1977 modificata dalla legge 25/3/1982 n° 94.

Il contributo di concessione trova applicazione ai volumi e/o alle superfici dei fabbricati sia entro che fuori terra.

Sono fatti salvi i casi di esenzione totale e parziale da detto contributo previsti dalla legislazione vigente ed in specie quelli previsti dalla L. 122/1989.

A scomputo totale e 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 e secondaria.

Art. 11 - Aree di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.R.G. che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità, territoriale, zonale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale, zonale e fondiaria dell'intervento 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 dall'attuazione del P.R.G. non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'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 saturate da quelle non saturate.

Per le aree di pertinenza saturate e non saturate potrà essere richiesta la redazione di apposito atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registri 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 dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità.

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

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

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili 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.

Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: definizione e quantità.

Per le zone residenziali:

- a) 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.

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto ecc.);
- gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento;
- le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- attrezzatura per il deposito temporaneo, in attesa della destinazione al trattamento e smaltimento, dei rifiuti solidi urbani;
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle strade, dei parcheggi e delle aree a verde attrezzato;
- la rete di distribuzione dell'energia e le cabine di alimentazione;
- le aree attrezzate a verde con alberi in prossimità e al servizio delle abitazioni;
- la rete di distribuzione telefonica.

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzature a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standard stabiliti dall'art.22 della Legge Regione Lombardia 15/4/1975 n°51.

- b) Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva del quartiere e della comunità.

In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore;
- gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali, religiose, civili;
- i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport la ricreazione e lo svago di quartiere;
- i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

Le attrezzature di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree e all'esecuzione delle opere.

Per le zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico

commerciale o direzionale:

a) Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare pesante; fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata;
- gli spazi di sosta e parcheggio a servizio dei singoli lotti;
- le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride;
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di alimentazione;
- l'illuminazione pubblica delle strade e degli spazi di sosta;
- le aree attrezzate a verde alberato a servizio dei singoli lotti;
- la rete di distribuzione telefonica.

b) Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- le strade di sostegno e di allacciamento alle zone;
- collettori principali per le fognature ed impianti di depurazione e smaltimento per le acque di scarico;
- attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature sportive;
- mensa ed attrezzature per attività collettive;
- centri e servizi sociali, sanitari, culturali;
- attrezzature pubbliche di servizio della zona.

Art. 13 - Dotazione di spazi pubblici

Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, sono garantite nell'ambito del P.R.G. le minime quantità di aree pubbliche per abitante teorico insediabile nonché gli spazi destinati alle attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

Tali spazi possono trovare collocazione e ubicazione già definita nel contesto della zonizzazione generale.

Qualora il P.R.G. non indichi nell'azonamento dei piani attuativi a carattere residenziale le aree a standard, le stesse, fermo restando l'esecuzione delle aree a parcheggio, potranno essere monetizzate nei limiti consentiti dalla vigente legislazione e normativa di settore.

Alla formazione degli spazi per servizi e attrezzature pubbliche nonché alle attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali devono partecipare gli insediamenti che si realizzano attraverso interventi urbanistici preventivi in proporzione al volume massimo realizzabile con l'intervento su ciascuna singola proprietà o calcolato sull'area di pertinenza nel caso di insediamenti produttivi, o alla superficie lorda commerciale.

La partecipazione alla formazione di detti spazi può essere:

diretta

mediante la cessione totale delle aree necessarie al soddisfacimento degli obblighi derivati dall'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001- n° 1 ex art. 22 della Legge Regione Lombardia 15/4/75 n° 51;

parziale

mediante cessione di parte delle aree necessarie al soddisfacimento degli obblighi derivati dall'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001- n° 1 ex art. 22 della Legge Regione Lombardia 15/4/75 n° 51 e monetizzazione della parte non ceduta;

indiretta

mediante la monetizzazione totale delle aree necessarie al soddisfacimento degli obblighi derivati dall'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001- n° 1 ex art. 22 della Legge Regione Lombardia 15/4/75 n° 51.

Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata partecipazione diretta alla formazione degli spazi di cui al primo comma del presente articolo, la partecipazione avviene mediante corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione d'altre aree. Detta corresponsione è denominata "monetizzazione".

Il P.R.G. fissa:

- a) per le zone di espansione a destinazione residenziale soggette a piano esecutivo la prescrittiva dotazione minima di spazio pubblico localizzandola all'interno del perimetro delle aree soggette a intervento urbanistico preventivo, la quale viene indicativamente ripartita fra aree per attrezzature di interesse comune, parcheggio e verde fatto salvo il definitivo proporzionamento demandato ai Piani Attuativi. Qualora l'area individuata dal P.R.G. all'interno del perimetro del piano attuativo non soddisfi la dotazione minima prevista dal punto 5 dell'art. 7 titolo III della L.R. del 15-01-2001- n° 1 ex punto 1) del 1° comma dall'art.22 della Legge Regione Lombardia n° 51 del 15/4/75, il piano attuativo dovrà prevedere al proprio interno la cessione delle ulteriori aree necessarie a garantire il rispetto della legge sopra citata o in alternativa se consentito dovrà farsi carico della "monetizzazione" delle medesime alle modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale e dalla vigente legislazione e normativa di settore. Qualora l'area individuata dal P.R.G. all'interno del perimetro del Piano attuativo soddisfi in eccesso la dotazione minima prevista dal punto 5 dell'art. 7 titolo III della L.R. del 15-01-2001- n° 1 ex punto 1) del 1° comma dell'articolo 22 della Legge Regionale n° 51 del 15/4/75, sarà in facoltà del soggetto attuatore del Piano provvedere alla cessione gratuita dell'area a standard in eccesso potendo in tal caso usufruire della volumetria virtuale assegnata all'intera area a standard prevista dal P.R.G. in aggiunta alla volumetria di zona oppure riscuotere dal Comune il compenso per la maggior area a standard ceduta. Qualora il P.R.G. non localizzi all'interno del Piano Attuativo alcuna area a standard il Comune potrà imporre il reperimento in sito con particolari prescrizioni e sistemazioni di P.A. oppure richiederne la monetizzazione con l'esclusione della quota afferente i parcheggi e nei limiti consentiti dalla vigente legislazione e normativa di settore.
- b) per le zone di insediamento produttivo a carattere industriale, artigianale, commerciale ricettivo o direzionale da attuarsi previa approvazione di piano esecutivo la dotazione minima di area pubblica o di uso pubblico da destinare a attrezzature funzionali all'insediamento anche localizzandola all'interno del perimetro del piano medesimo. Qualora l'area individuata dal P.R.G. all'interno del perimetro del piano attuativo non soddisfi la dotazione minima prevista dal punto 5 dell'art. 7 titolo III della L.R. del 15-01-2001- n° 1 ex punti 2 e 3 del 1° comma dall'art.22 della legge Regione Lombardia n° 51 del 15/4/75, il piano attuativo dovrà prevedere al proprio interno la cessione delle ulteriori aree necessarie a garantire il rispetto della legge sopraccitata o in alternativa dovrà farsi carico della "monetizzazione" delle medesime nei limiti consentiti dalla vigente legislazione e normativa di settore. Qualora l'area individuata dal P.R.G. all'interno del perimetro del Piano attuativo soddisfi in eccesso la dotazione minima prevista dal punto 5 dell'art. 7 titolo III della L.R. del 15-01-2001- n° 1 ex punto 1) del 1° comma dell'articolo

22 della Legge Regionale n° 51 del 15/4/75, sarà in facoltà del soggetto attuatore del Piano provvedere alla cessione gratuita dell'area standard in eccesso potendo in tal caso usufruire della maggior superficie lorda di pavimento e della maggior superficie coperta virtuali assegnate all'intera area a standard prevista dal P.R.G. in aggiunta alla volumetria o alla superficie lorda di pavimento di zona oppure riscuotere dal Comune il compenso per la maggior area a standard ceduta. La eventuale monetizzazione degli standard non reperiti sarà possibile solo in presenza di soluzioni alternative che prevedano la reperibilità di aree già destinate a standard urbanistici dal P.R.G., che abbiano estensione, collocazione ed accessibilità idonee a soddisfare una corretta programmazione e pianificazione dei servizi. La eventuale monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree soggette a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare diminuzione né in termini assoluti né in termini unitari della dotazione di spazio pubblico realizzata dal P.R.G.

Art. 14 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

I segni grafici convenzionali delle prescrizioni d'intervento e dei vincoli introdotti nella tavola di azionamento e viabilità del P.R.G. possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e destinazioni a mezzo di simboli.

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

La nomenclatura tra parentesi indica l'operazione prescritta non localizzata ed il numero ne fissa la superficie esprimendola in percentuale rispetto alla superficie totale dell'area su cui insiste campeggiata da segno grafico uniforme.

La compresenza di due o più simboli senza indicazione di percentuale indica la attribuzione paritetica delle superfici.

Art. 15 - Perimetrazione, confini, arretramenti e allineamenti stradali

I segni grafici relativi definiscono:

- perimetro delle zone soggette o da assoggettare a Piano Esecutivo (P.I.P.- P.Z.- P.L.- P.L.U.- centro storico);
- perimetro del centro edificato, di cui all'art.18 della Legge 22/10/1971 n°865;
- perimetro del centro abitato ex art. 4 D.L. 30/04/1992 n° 285;
- perimetro vincolo ex legge 1497 del 29/06/1939 imposto in forza dell'art.1 lettera C della legge 08/08/1985 n° 431;
- perimetro vincolo ex legge 1089 del 01-06-1939 ora D.LGS 29-10-1999 n° 490;
- fasce di rispetto stradali;
- limite di rispetto cimiteriale;
- limite di rispetto di cui al punto 1.2 allegato 4 della delibera 04/02/1977 del comitato interministeriale per la tutela delle acque dell'inquinamento;
- limite di arretramento e di contenimento degli edifici;
- nuovi tracciati stradali o rettifiche di allineamento;
- limiti delle classi di fattibilità geologica per le azioni di piano (in caso di discordanza fra le tavole 4 1a-2a-2b del P.R.G. e le tavole rappresentanti la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, valgono queste ultime).

Art. 16 - Sinossi delle sezioni stradali tipo

Il 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 caratteristiche indicate nella sinossi delle sezioni stradali tipo annessa all'allegato 4, fogli 1a-1b, del P.R.G.

In difetto di indicazione di tipologia i nuovi tracciati stradali assumeranno le caratteristiche determinate dal progetto esecutivo avuto riguardo all'impatto ambientale ed alla sicurezza.

TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 17 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

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

St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I_t e di utilizzazione territoriale U_t , si intende la superficie complessiva sulla quale agisce una operazione di intervento.

Essa è comprensiva delle aree edificabili, cioè delle superfici fondiariae, delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale va misurata al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G., delle relative fasce di rispetto.

Essa viene espressa in ettari (ha).

Sz - Superficie zonale

Per superficie zonale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità zonale I_z , si intende la superficie totale di un area campeggiata nella tavola di azzonamento 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).

Sf - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f e di utilizzazione fondiaria U_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 fasce verdi di rispetto, 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, e delle relative fasce verdi di rispetto.

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

Sc - Superficie coperta;

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni emergenti dal piano di spiccato e degli aggetti volumetrici, e degli 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 purché aggettanti rispetto al corpo del fabbricato non più di m 1,5.

Non vengono contabilizzate nel calcolo delle superfici coperte le rientranze chiuse da tre lati e coperte da tetto e/o delimitanti balconi purché abbiano profondità non superiore a m 1,5.

Non vengono considerate ai fini della superficie coperta le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni purché la loro proiezione a terra sia

inferiore a mq 4,00 le cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché, nelle zone non residenziali, le pensiline al servizio delle operazioni di carico e scarico purché *a sbalzo ed aggettanti* dal corpo del fabbricato non più di m. 5,00 nelle zone produttive e terziarie ed *attestate unicamente in corrispondenza dei portoni carrali per una sola volta sull'intero perimetro dell'edificio e di pari estensione del sottostante passo carrale*.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzioni, non comportanti permanenza di persone quali, le autorimesse, le centrali termiche, depositi, ripostigli, lavanderie, ecc. poste al piano interrato la cui soletta di copertura risulti essere ad una quota non superiore a **cm. 50 sopra il piano di spiccato o** quota 0,00 (la misura dovrà essere riferita all'estradosso della soletta) purché detti fabbricati siano interamente coperti da un tappeto erboso naturale e siano adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, nel caso il terreno coltivato sia sostituito con pavimentazioni la quota delle medesime non potrà superare quella di spiccato nelle zone omogenee A, B1, C, D e l'estradosso della soletta di copertura non potrà superare **di cm. 50 la quota di spiccato o** quota 0,00. Non vengono inoltre computate ai fini della superficie coperta: le piscine, le vasche all'aperto, nonché gli aumenti di superficie derivanti dalla realizzazione esternamente ai fabbricati edificati posteriormente al 03-04-1976 di isolamenti a cappotto aventi spessore non superiore a cm. 25.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Slp - Superficie lorda di pavimento;

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano fuori terra, compresi i soppalchi nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati se adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici con permanenza, anche temporanea, di persone. Non sono computabili nella superficie lorda di pavimento gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, gli spazi aperti praticabili comuni sottostanti agli edifici condominiali, le superfici interrate con destinazioni non comportanti la presenza anche temporanea di persone. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Sp - Superficie per l'urbanizzazione primaria;

Per superficie per l'urbanizzazione primaria si intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione primaria. Essa viene espressa in metri quadrati (mq) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare (mq/ab) .

Ss - Superficie per l'urbanizzazione secondaria;

Per superficie per l'urbanizzazione secondaria si intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria da reperire all'interno dell'area soggetta a pianificazione esecutiva.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o insediabile nell'area stessa (mq/ab).

Ab - Abitante teorico insediato o da insediare;

Per abitante teorico insediato o da insediare si intende il numero di abitanti che si ritiene insediati o da insediare in una determinata zona del piano a prevalente destinazione residenziale attribuendo mediamente 150 mc di volume costruito o da costruire a ogni abitante.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale;

Per indice di utilizzazione territoriale si intende la percentuale massima ammessa di superficie fondiaria (Sf) sulla superficie territoriale (St).
Esso viene espresso in percento (%).

Uz - Indice di utilizzazione zonale;

Per indice di utilizzazione zonale si intende la massima superficie lorda di pavimento Slp costruibile per ogni metro quadrato di superficie zonale (Sz.) Esso viene espresso dal rapporto mq/mq.

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria;

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende la massima superficie lorda di pavimento Slp costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf.) Esso viene espresso dal rapporto mq/mq.

Q - Rapporto di copertura;

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.
Esso viene espresso in percento (%).

It - Indice di fabbricabilità territoriale;

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale interessata dall'intervento. Detto indice si applica nel caso di piani esecutivi. Esso viene espresso dal rapporto mc/ha.

Iz - Indice di fabbricabilità zonale;

Per indice di fabbricabilità zonale si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie zonale Sz interessata dell'intervento.
Esso viene espresso dal rapporto mc/mq.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria;

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo costruibile per ogni metro di superficie fondiaria Sf, cioè dell'area netta del lotto interessato dall'intervento. Esso viene espresso dal rapporto mc/mq.

H max - Altezza massima della costruzione;

Per altezza massima delle costruzioni in superficie piana ed acclive si intende l'altezza misurata verticalmente compresa fra la quota 0.00, o piano di spiccato, e l'intradosso del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile o destinato o destinabile ad accessori (ripostigli, centrali termiche, stenditoi, ecc.). Nel caso il solaio non sia orizzontale si assume la media delle altezze. Per altezza massima delle costruzioni a carattere non residenziale si intende l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato e l'imposta della copertura se curvilinea o la generatrice inferiore delle travi o capriate di sostegno della copertura se a falde. Essa viene espressa in (m).

L'altezza massima consentita per i nuovi edifici non potrà comunque superare l'altezza massima fissata dal decreto del Ministero dei LL.PP. 16-01-1996.

Ps.- piano di spiccato o quota 0.00.

Per piano di spiccato (quota 0.00) in superficie piana si intende la quota del marciapiede aumentata di cm 50 per le costruzioni in fregio alla strada o distanti da essa meno di m 30, o il piano naturale di campagna aumentato di cm 50 per le costruzioni distanti dalla strada m 30 e oltre.

Per piano di spiccato in superficie acclive si intende media tra la quota di valle e quella di monte aumentate di cm 50.

Hc - Altezza totale della costruzione in colmo;

Per altezza totale della costruzione in colmo si intende l'altezza massima della linea di colmo della costruzione misurata nella parte più alta della costruzione a partire dal piano di spiccato. Essa viene espressa in metri (m)

P max - Pendenza massima;

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto. Essa viene espressa in percento (%).

V - Volume costruibile;

Il volume costruibile si ottiene:

- a) dal prodotto fra la superficie territoriale St e l'indice di fabbricabilità territoriale It , 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 delle costruzioni che possono essere insediate sulla superficie territoriale fuori terra;
- b) dal prodotto fra la superficie zonale Sz e l'indice di fabbricabilità zonale Iz , se l'area interessata è la superficie zonale; esso viene espresso in metri cubi (mc) e viene chiamato "volumetria zonale" e rappresenta il volume globale delle costruzioni che possono essere insediate fuori terra nella zona campeggiata nella tavola di azionamento e viabilità del P.R.G. da segno grafico uniforme;
- c) dal prodotto fra la superficie fondiaria Sf l'indice di fabbricabilità fondiaria If , 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 fuori terra;

Per volume della costruzione si intende:

in zona residenziale e per edifici abitativi siti in zona non residenziale

Il volume dei corpi di fabbricato emergenti dal piano di spiccato (o quota 0.00) calcolato tenendo conto della massima altezza dei corpi di costruzione, al netto dei cavedii e chiostrine.

Nel computo del volume sono da considerarsi quegli spazi posti nelle falde dei tetti atti ad ospitare locali aventi le altezze stabilite dalla L.R. 15/1996 e dal Regolamento di Igiene per essere destinati ad abitazione o ad accessori di servizio dell'abitare.

Detta conteggiabilità si applica ancorché detti spazi risultino non raggiungibili con scale fisse di accesso ne dotati di sistemi di aeroilluminazione.

Nel computo del volume sono altresì da includere gli oggetti volumetrici che saranno da considerarsi nella loro effettiva consistenza.

Dal computo del volume al fine del rispetto degli indici urbanistici si escludono: i fabbricati non conteggiabili nelle superfici coperte; i porticati aperti al pubblico; gli spazi aperti praticabili ad uso condominiale collocati al piano terra di edifici costituiti da almeno 4 unità immobiliari; i vani di servizio alla residenza quali autorimesse, ripostigli, centrali termiche, lavanderie ecc. posti al piano terra, al di sotto di volumi abitativi anche accessori qualora abbiamo l'estradosso del solaio di copertura ad una altezza non superiore a m 2.10 dalla quota 0.00, altezza netta interna non superiore a m 2.40 e siano collocati esternamente alle zone omogenee A, B1.

in zone non residenziali

Il volume dei corpi di fabbrica emergenti dal piano di spicco (o quota 0.00) calcolati tenendo conto della massima altezza dei corpi di costruzione.

Dal computo del volume al fine del rispetto degli indici urbanistici si escludono: i fabbricati non conteggiabili nelle superfici coperte, i volumi occupati dalla manovra del carroponente, le tettoie da adibire al ricovero dei mezzi da trasporto degli addetti.

Il trasferimento di volume è consentito solo all'interno delle nuove zone di espansione, soggette a P.A. nei limiti e con le modalità che verranno fissate in sede di stesura dei singoli piani esecutivi.

De - Distacco tra costruzioni;

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 costruzione antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dall'altezza delle costruzioni stesse.

Esso viene espresso in metri (m) e all'esterno della zona omogenea "A" non può essere comunque inferiore a m 10,00.

Non sono obbligati al rispetto del distacco tra le costruzioni i fabbricati o porzioni di fabbricato non conteggiabili volumetricamente.

Il distacco tra le costruzioni va misurato oltre che a squadra anche a raggio.

Fermo restando i disposti del Codice Civile, non sono soggetti al rispetto delle distanze tra i fabbricati gli edifici o le pareti non computabili volumetricamente.

Dc - Distacco dai confini;

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

Esso viene espresso in metri (m) e, all'esterno della zona omogenea "A", non può essere comunque inferiore a m 5,0 salvo che tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione, la quale regoli il distacco (Dc) fermo restando il distacco tra costruzioni (De).

Il limite di zona omogenea è da considerarsi confine, qualora le zone omogenee confinanti non siano compatibili non potrà applicarsi la deroga alle distanze dai confini nel rispetto di quelle tra i fabbricati.

E' consentita l'edificazione sul confine delle zone inedificabili per rispetto stradale o ambientale.

Il distacco dai confini va misurato oltre che a squadra anche a raggio. Fermi restando i disposti del Codice Civile non sono obbligati al rispetto della distanza dai confini i fabbricati o le pareti dei fabbricati non computabili volumetricamente.

Ds - Distacco stradale;

Per distacco stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabile (parapetti, argille e simili).

Esso viene espresso in metri (m). Il distacco stradale va sempre misurato oltre che a squadra anche a raggio.

Art. 18 - 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 o con edifici aggregati a volumetria e profili anche differenziati.

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

Nelle zone di completamento e di sostituzione è ammessa sia l'edificazione per singoli lotti, sia per aggregazione di lotti con edificazione a blocco lineare continuo o a volumetria o profili differenziati.

Art. 19 - Obbligatorietà di progettazione volumetrica e tipologica unitaria

Per talune zone del P.R.G., ai fini di un ottimale risultato architettonico, la Commissione Edilizia può prescrivere l'obbligo di progettazione volumetrica e tipologica unitaria dell'intervento edilizio anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti.

In tal caso, soddisfatto l'eventuale obbligo della formazione del P.A. è prescritta, per il rilascio della concessione edilizia, la presentazione ed approvazione di un progetto architettonico di massima dell'intera operazione urbanistica che costituisce episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 20 - Tipologia e distacchi

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

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di qualsivoglia destinazione ove non prevista dal P.R.G. è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planovolumetriche 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 sia per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato sia per quanto riguarda la tipologia stradale che in sede esecutiva potranno subire eventuali modesti ritocchi tecnici (fatte salve le prescrizioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

La protezione dei nastri stradali è assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal ciglio della strada in rapporto alla natura e alle caratteristiche della strada stessa.

All'interno e all'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G. la distanza delle nuove costruzioni dal ciglio strada è assicurata da fasce di rispetto, o dai limiti d'arretramento e di contenimento delle costruzioni riportati nelle planimetrie di azzonamento 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° 1444.

Nella planimetria di azzonamento del P.R.G. all'interno delle aree residenziali già oggetto di piano esecutivo non sono individuate la totalità delle fasce di rispetto stradale essendo la specificazione planimetrica di quelle mancanti demandate alle previsioni contenute nei singoli piani attuativi vigenti.

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto e nei limiti di arretramento sia all'interno che all'esterno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. non è consentita alcuna nuova edificazione né ampliamenti o ricostruzioni, né entro né fuori terra, ad esclusione di:

- aree di servizio di cui all'art.24 del D.L. 30/4/92 n° 285 e agli artt. 61 e 62 del D.P.R. 16/12/92 n° 495;
- cabine di distribuzione elettrica;
- le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti al riguardo;
- le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
- parcheggi scoperti;
- le destinazioni superficiali pubbliche o di uso pubblico indicate dal P.R.G. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria anche relative all'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale.

Le eventuali nuove recinzioni e il rifacimento di quelle esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G. devono sorgere dal ciglio della strada alla distanza che l'ente proprietario della strada, su proposta dell'Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco avuto riguardo dei disposti di cui al D.P.R. 12/12/1992 n°495 e della sicurezza e dell'inserimento ambientale.

All'esterno del perimetro del centro edificato tale distanza non potrà comunque essere inferiore ad 1/4 della profondità della fascia di rispetto con in limite minimo di m 3,0.

La manutenzione delle aree che in conseguenza di obbligatori arretramenti delle recinzioni verranno a collocarsi tra queste e la sede stradale è a carico della proprietà.

Qualora per difetto di tale manutenzione le aree assumano aspetti indecorosi il Comune ha facoltà, perdurando l'inerzia della proprietà, di eseguire le necessarie manutenzioni rivalendosi sulla proprietà medesima per il rimborso delle spese sostenute.

Art. 21 - Percorsi pedonali e/o piste ciclabili - viali alberati

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

I percorsi pedonali dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano e dovranno avere una larghezza non inferiore a m 1,50.

Altri percorsi pedonali e piste ciclabili potranno essere previsti nei piani esecutivi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.

Le piste ciclabili dovranno avere la larghezza minima di m 2,5 e le caratteristiche di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 30-11-1999, n° 557.

I viali alberati avranno le dimensioni, i corredi urbani, le essenze arboree che verranno determinate dai progetti esecutivi.

Art. 22 - Parcheggi

I parcheggi pubblici sono localizzati nella planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G., ovvero sono previsti come operazioni aggregate all'interno di piani attuativi.

In ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, devono essere riservati spazi per il parcheggio ad uso privato almeno nella misura minima prevista nell'art.41 sexies della legge 17/08/1942 n° 1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24/3/1989 n° 122. Negli insediamenti produttivi e commerciali in genere ai fini della determinazione dell'area a parcheggio pertinenziale si dovrà tener conto dei volumi destinati alla residenza, di quelli destinati agli uffici e dei volumi produttivi determinati per il caso virtualmente moltiplicando la superficie coperta degli stessi per un'altezza virtuale di m.3,00. Tutto ciò fermo restando le superfici a standard da determinare secondo le direttive del titolo III art. 6 e 7 (ex 19 e 22 L.R. 51/75) della L.R. n° 1 del 15-01-2001 ; tali spazi di sosta nel limite della quantità sopraindicata costituiscono pertinenza del fabbricato. Nel computo della dotazione di tali spazi di sosta sono incluse le aree in piano e inclinate per la manovra e l'accesso dei veicoli agli stessi. Nel sottosuolo delle aree pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico destinate o da destinarsi a verde, a parcheggio, a piazze, è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o in uso a privati. Qualora la realizzazione sia di iniziativa privata essa viene disciplinata da specifica convenzione.

Capitolo II - VINCOLI

Art. 23 - Aree interne al limite di rispetto cimiteriale

Per le aree incluse nella perimetrazione cimiteriale la cui estensione è delimitata nella planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G., indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, valgono le limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265, della legge 17/10/1957 n° 983 e del DPR 10/09/1990 n°285. In dette aree sono consentite, previa specifica concessione comunale di durata non superiore a 10 anni piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Art. 24 - Aree interne al limite di rispetto dell'impianto di depurazione (qualora esistente e/o di futura esecuzione).

Sulle aree incluse in tale perimetrazione è fatto divieto di realizzazione di qualsivoglia costruzione come disposto nella delibera 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento. Il perimetro dell'impianto dovrà possibilmente essere barrierato con alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo.

Art. 25 - Aree interne al limite di rispetto del vincolo ex legge 1497/29.0 vincolo ex D.LGS. 29-10-1990, n°490

In dette aree ogni possibile trasformazione dei siti sia sotto il profilo edificativo sia sotto quello dell'uso del suolo è soggetto alla preventiva autorizzazione dei Beni Ambientali della Regione Lombardia, sub-delegata, al Comune ai sensi della Legge Regionale 09/06/1997 n° 18.

Art. 26 - Aree F7 interne al limite di rispetto del vincolo ex legge n° 1089 del 01-06 1939 ora D.LGS. 29-10-1990 n°490

In dette aree ogni trasformazione dei siti sia sotto il profilo educativo sia sotto quello dell'uso del suolo, con esclusione del normale utilizzo agricolo dello stesso, è soggetto alla preventiva autorizzazione della sovrintendenza per i beni archeologici della Lombardia.

Art. 27 - Aree E5 ed altre interne al limite di rispetto del vincolo ex legge 431/08-08-1985

Per le aree incluse nelle fasce di rispetto riferite ad alcuni corsi d'acqua (fiume Serio – rogge - fontanili) qualsiasi intervento edilizio e comunque di trasformazione dei siti dovrà essere sottoposto, oltre che alle autorità del Parco, al parere di esperti ambientali per il rilascio dell'autorizzazione paesistica, delegata ai comuni della Regione Lombardia mediante la L.R. 09-06-1997, n°18.

Art. 28 - Aree interne al limite di rispetto del vincolo ex D.P.R. 236/24-05-1988 D.LGS. 258/2000 (qualora esistenti e/o di futura esecuzione), d.g.r. 7/12693 del 10 - aprile - 2003

Per le opere di captazione dell'acqua destinata al consumo umano, qualora esistenti e/o per quelle future è prevista secondo l'art. 6 del D.P.R. 236/88 una fascia di rispetto di forma circolare con raggio pari a m.200 e centro nella captazione.

Nell'ambito della zona di rispetto sono vietate alcune attività ed in specifico:

- l'apertura di nuove discariche;
- la dispersione nel suolo di liquidi contaminati;
- l'accumulo di concimi organici, pesticidi e fertilizzanti;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose e radioattive;
- centri di raccolta o rottamazione di veicoli;
- i pozzi perdenti;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D. LGS. 258/2000 (tra le quali edilizia residenziale e opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferrovie ed in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D. LGS. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di tali zone secondo i criteri temporale od idrogeologico (come da D.G.R. n° 6/15137 del 27-06-1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi, al fine di assicurare il rispetto della legislazione vigente nel settore. All'interno delle zone di rispetto sono individuate le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D. LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di almeno m. 10 di raggio che sono adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Art. 29 - Vincoli ambientali e geologici

Viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e la relativa tavola della relazione tecnica allegata al Nuovo P.R.G. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio della concessione edilizia a costruire e in sede di D.I.A. o di autorizzazione edilizia, di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 41/97.

Su tutto il territorio comunale sono vietate:

- le aperture di cave;
- discariche di alcun tipo;
- impianti per il trattamento di rifiuti;
- qualsiasi attività ritenuta nociva per l'ambiente, in deroga ai disposti della delibera del C.C. n.° 49 del 20 novembre 2000 la quale in particolare stabilisce che su tutto il territorio di Fara Olivana con Sola siano esclusi nuovi insediamenti produttivi che effettuano, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni, tali lavorazioni saranno insediabili con tutte le cautele stabilite per legge a difesa dell'ambiente nelle zone produttive D5-D6-D7 di espansione, purché le stesse siano finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del nuovo P.R.G. comprendendo in particolare le attività di cernita, smistamento, trasformazione, riciclaggio e/o smaltimento di rifiuti urbani, industriali, secondari e/o speciali inceneritori di qualsiasi genere, impianti di compostaggio, macelli, lavorazioni di lapidei e impianti e/o laboratori nucleari e comunque secondo la normativa e della legislazione vigente di settore.

Capitolo III - EDIFICI ESISTENTI

Art. 30 - Edifici da demolire

Sono soggetti a demolizione gli edifici:

- ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano esecutivo;
- ricadenti in fasce di rispetto stradale interessanti zone di espansione per insediamenti residenziali e produttivi; la demolizione viene disciplinata dalle norme tecniche di attuazione dei piani esecutivi;
- ricadenti in fasce di rispetto stradale; interessanti zone residenziali e produttive non di espansione.
- destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.R.G. destina a spazi pubblici. La loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano.

Per gli edifici ai punti precedenti sono ammessi interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia con vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite in caso di esproprio.

Art. 31 - Immobili e cortine aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente

Nel territorio comunale il P.R.G. individua e rappresenta con apposito segno grafico quegli immobili, che singolarmente o riuniti in cortine formanti spazi urbani, costituiscono, anche se non a livello d'interesse artistico o storico tale da prevederne la rigorosa tutela ai sensi della legge 1/6/1939 n° 1089, una testimonianza documentaria, culturale ed ambientale dello sviluppo urbanistico spontaneo del paese, dell'habitat, e dell'economia rurale, delle tecniche costruttive locali che si sono gradualmente stratificate nei tempi.

Per gli immobili e le cortine così individuati sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento igienico; salve diverse prescrizioni e normative specifiche per la zona omogenea "A".

Soggiacciono alle previsioni del presente articolo anche se graficamente non individuate nelle tavole di azionamento, le cappelline e le santelle sparse sul territorio Comunale.

Capitolo IV - INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE

Art. 32 - Destinazione d'uso - norme generali

Le zone residenziali devono essere destinate ad abitazione.

In esse sono ammessi:

- esercizi pubblici, alberghi, negozi nei limiti e secondo le disposizioni del regolamento per il settore del commercio annesso alle presenti N.T.A.;
- uffici, studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- piccoli laboratori dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;

Le destinazioni sopraelencate compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 30% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio con il limite del 20% per le destinazioni artigianali.

In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Una quota non inferiore al 30 % dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posti macchina, né a qualsivoglia tipo di deposito, né da occuparsi con vani interrati.

Le autorimesse ed in genere i locali accessori alla residenza non comportanti permanenza di persone, qualora realizzati in interrato potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto stradale) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano l'obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati *e/o pavimentazioni* e che l'estradosso di detto solaio risulti essere ad una quota non superiore alla quota di spicco *o quota 0,00 aumentata di cm. 50* del fabbricato di pertinenza ed inoltre abbiano le caratteristiche idonee alla loro esclusione dal calcolo del volume ai sensi del precedente art. 17 delle presenti N.T.A.

Dette autorimesse e locali accessori comuni qualora rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono esonerate dal rispetto delle distanze dai confini.

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

Le stalle e fabbricati rurali esistenti nelle zone residenziali alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G., sentiti i competenti uffici dell'Ussl, dovranno essere trasferite in zone rurali secondo tempi e modalità che il Consiglio Comunale stabilirà con specifica deliberazione e programma. È comunque fatta salva, nelle more del trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Nelle zone residenziali è vietata la realizzazione di costruzioni accessorie di qualsivoglia destinazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, centrali termiche, ecc.) isolate, realizzate fuori terra. Esse potranno essere realizzate in aderenza al fabbricato principale o sul confine qualora documentino il rispetto delle distanze di mt. 10 dai fabbricati, anche accessori, circostanti.

Secondo i disposti dell'art. 17 comma 12 del D. LGS. 22 – 1997 – s.m.i., ex art. 17 del D.M. 25-10-1999 – n° 471 prima di ogni intervento su aree di risulta da dismissione di altre attività dovrà risultare da un regolare certificato rilasciato dai servizi ambientali provinciali competenti l'avvenuta bonifica delle aree medesime

Art. 33 - Limiti di distanza tra le costruzioni

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) Zona A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore 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 assoluta di m 10 tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Zona C): è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

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 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 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15;
- salvo maggiori distanze secondo specificazioni del P.R.G..

I corpi aggiunti non coperti non costituiscono limite di distanza perché non computabili nella SC. e nel V. fatte salve le distanze del Codice Stradale D.285 e C.C.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono comunque fatte salve le eventuali maggiori distanze stabilite dalle prescrizioni del P.R.G. per le singole zone omogenee.

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 in una zona omogenea confinante con altra non simile in quanto avente caratteristiche urbanistiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritte per le singole zone.

Il limite di zona omogenea è da considerarsi confine.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi siano siti in zone omogenee similari o compatibili, abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzate contemporaneamente. Il requisito della contemporaneità non è richiesto qualora fra i

confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spesa, la quale preveda l'obbligatoria edificazione in confine da parte degli stessi.

Si definiscono zone omogenee simili o compatibili quelle individuate con la stessa lettera.

Le distanze verranno misurate a squadra e a raggio.

E' fatta salva la possibilità di non rispettare le distanze dai fabbricati per gli edifici non obbligati, ai sensi delle presenti N.T.A. al rispetto delle distanze dai confini.

Qualora necessario e prescritto sono fatte salve le regole del D.M. 16-01-1996 "norme tecniche per la costruzione in zone sismiche".

Art. 34 - Zona territoriale omogenea A

Zona di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico del vecchio nucleo (zona A - D.M. 2/4/68 n. 1444 Titolo IV° Legge 5/8/78 n. 457).

Il P.R.G. fissa il perimetro degli insediamenti dei vecchi nuclei entro i quali saranno realizzate mediante i Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata previsti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale, le operazioni di risanamento conservativo ed igienico degli edifici monumentali e di riconosciuto valore architettonico - ambientale nel rispetto dell'impianto urbano originario e delle strutture e delle forme architettoniche caratterizzanti il nucleo, nonché le ristrutturazioni, trasformazioni e sostituzioni degli altri edifici e gli interventi di ristrutturazione urbanistica in coerenza con i gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

I restauri potranno prevedere la demolizione di elementi aggiunti in epoca recente ed in contrasto con i valori tutelati, mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, solo previa approvazione di piano urbanistico attuativo, potranno definire cambiamenti di destinazione d'uso atti a ricomporre sotto il profilo ambientale le aree degradate in contrasto con i caratteri del sito.

Nella stesura dei piani attuativi si dovranno rispettare tutti i vincoli ambientali e geologici così come stabilito all'art. 29 delle presenti N.T.A..

Fino all'approvazione dei Piani urbanistici attuativi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e singole unità immobiliari, sono consentiti gli interventi edilizi corrispondenti ai gradi sottoelencati applicabili ad ogni singola unità tipologica individuata nell'allegato 4 foglio 2a.

In esso sono pure indicate le aree per le quali è comunque indispensabile procedere per ambiti omogenei all'attuazione di piani attuativi ed a progetti unitari di coordinamento e d'intervento.

Nella moratoria del Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Generale (per le zone dove tale Piano non è ancora stato adottato) sarà comunque in facoltà del Consiglio Comunale stabilire la perimetrazione delle aree da sottoporre a piano attuativo e quindi a progetto unitario d'intervento, l'estensione della perimetrazione potrà ridursi alla singola unità immobiliare.

Grado 1 - Restauro

L'intervento deve tendere a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità per destinazioni compatibili mediante interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali. Salvaguardia e valorizzazione degli esterni e degli spazi interni con recupero degli elementi costitutivi della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione più evoluta, degli impianti distributivi e delle strutture portanti, nonché delle fondamentali aggregazioni distributive e degli elementi decorativi, materiali e tecniche d'uso.

Grado 2 - Risanamento conservativo

L'intervento deve tendere a conservare l'organismo edilizio nei suoi caratteri principali ed assicurarne il risanamento e la funzionalità per destinazioni compatibili mediante interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali caratterizzanti. Salvaguardia e valorizzazione dell'involucro nelle sue principali caratteristiche architettoniche e tipologiche sia interne che esterne consolidando e completando mutazioni tipologiche irreversibili nel rispetto delle principali articolazioni interne e dei valori formali più significativi (volte, portali, finestrate, loggiati, porticati, scale ecc.). Per il risanamento igienico e distributivo possibilità di intervento sugli spazi neutri anche con spostamento di solai intermedi, nuovi accessi e scale e spostamento di strutture murarie di secondaria importanza.

Grado 3 - Risanamento conservativo con ristrutturazione interna

L'intervento conservativo in edifici soggetti a particolare degrado strutturale manutentivo o nei quali successive manomissioni interne hanno alterato i caratteri tipologici e formali può limitarsi al solo involucro esterno ed ai suoi elementi formali e architettonici. Possibilità di ristrutturazione interna per il recupero della funzionalità e dell'abitabilità per le destinazioni d'uso compatibili.

Grado 4 - Ristrutturazione edilizia

L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio nel rispetto degli allineamenti e dei profili originari e delle principali caratterizzazioni architettoniche e formali tipiche del vecchio nucleo, senza incrementi di volume e di superficie ma con l'eventuale cambiamento della destinazione d'uso nella misura del 20% dell'esistente.

Tali interventi devono essere eseguiti con materiali, tecniche e sistemi costruttivi che verso gli spazi pubblici e di relazione interna nei cortili; devono chiamare quelli propri della tradizione locale.

I Piani urbanistici attuativi possono consentire anche la demolizione e ricostruzione degli edifici in condizioni di particolare degrado.

Negli edifici di recente ricostruzione gli interventi sono sottoposti alla sola condizione di recuperare il rapporto architettonico ambientale con il contesto tutelato.

Grado 5 - Rimodellazione volumetrica

L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio ed in particolare l'involucro e le sue pertinenze adiacenti con il trasferimento dei volumi delle pertinenze da demolire (individuate con apposito simbolo) sugli edifici principali, ai fini di un più corretto inserimento ambientale, senza incremento di volume e di superficie.

Grado 6 - Riambientazione degli esterni

L'intervento è rivolto a trasformare i prospetti su spazi pubblici o su cortili privati interessati da elementi formali, architettonici e tipologici in forte contrasto con l'ambiente tutelato.

Grado 7 - Demolizione

L'intervento prefigura l'eliminazione di elementi aggiunti di recente per lo più a carattere provvisorio che hanno degradato gli spazi aperti e i cortili originari, nonché tutti quegli edifici destinati a far luogo ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Grado 8 - Progettazione unitaria preventiva

Negli spazi e cortili interni contrassegnati con apposito segno grafico, in assenza di Piano Urbanistico attuativo ogni intervento sulle facciate è subordinato alla predisposizione di un progetto unitario di coordinamento di iniziativa comunale e/o privata esteso a tutte le fronti cui ogni successivo intervento edilizio si dovrà uniformare. Tale progetto di coordinamento dovrà essere approvato dalla Commissione edilizia comunale.

Grado 9

1) Zona urbana consolidata di mantenimento individuata dalle sigle 1A-2A-3A-4A-5A nell'azzonamento del P.R.G.

La zona riguarda in specifico l'area di sedime di alcuni complessi rurali siti in Fara in via Vittorio Emanuele, via Castello e via Roma in forte degrado e utilizzati principalmente per l'attività agricola e parzialmente per le attività residenziale ed artigianale.

Essi sono essenzialmente costituiti da corpi di fabbrica principali che si fronteggiano e che insieme ad altri corpi laterali di secondo ordine contornano grandi aie centrali.

Conformemente a quanto previsto dal titolo I art. 4 punto 2 e dal titolo II della L.R. 15-gennaio-2001, n°1 il recupero a funzioni e destinazioni d'uso diversi da quello agricolo potrà avvenire solo dopo la reale dismissione dell'attività agricola constatabile nei modi e nei tempi di legge e/o per accordo tra i proprietari degli immobili e i conduttori agricoli dei medesimi.

In ogni caso il recupero e il cambiamento di destinazione d'uso dovrà avvenire per mezzo di un Piano Particolareggiato concertato fra il pubblico e privato e/o Piano di Recupero di iniziativa privata, che nel caso specifico del complesso individuato con la sigla 2A è già stato adottato e al quale si rimanda ogni adempimento in sede di intervento.

La nuova destinazione d'uso potrà comprendere, oltre alla residenza, attività di microcommercio, di microartigianato non inquinante ed attività di servizio pubblico, nelle percentuali di volta in volta stabilite dal Piano in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dovrà altresì precisare il disegno complessivo dei fronti, delle sistemazioni esterne, dei materiali, dei particolari architettonici formali interni ed esterni, della particolare distribuzione orizzontale e verticale dei vari locali interni, fermo restando nelle soluzioni progettuali proposte, la conservazione ed il restauro della trama dei portici e delle verande dei corpi principali con esclusione delle tettoie e dei rustici secondari di servizio ai corpi principali, i materiali e la trama delle vecchie murature, lo stato materico dei vari elementi costitutivi verticali ed orizzontali interni ed esterni, le particolari forme architettoniche di elementi e corpi di fabbrica interni ed esterni di pregio storico ed artistico.

Nel recupero non si potrà procedere alla parcellizzazione dell'area cortilizia con recinzioni e barriere di alcun tipo.

Il Piano Attuativo dovrà comunque rispettare i seguenti indici di zona e le seguenti prescrizioni:

-volume edificabile	= non superiore all'esistente
-superficie coperta	= non superiore all'esistente
-H max	= non superiore all'esistente

-Dc-De-Ds	=	come l'esistente
- piani abitativi fuori terra	=	pari all'esistente, per i vari corpi di fabbrica si potranno realizzare anche dei piani intermedi nel rispetto delle altezze fissate dal regolamento di igiene vigente nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e nel rispetto delle trame e degli allineamenti delle aperture e dei fronti attuali, come sopra specificato
-parcheggio pertinente alla residenza	=	1mq/10mc
-parcheggio pertinente all'attività commerciali e di ristoro	=	come previsto nel regolamento per il commercio
-destinazioni d'uso	=	<ul style="list-style-type: none"> - residenza; - negozi di vicinato e medie superfici fino ad un massimo di mq. 1500; - microartigianato non inquinante; - attività di ristoro e ricreative; - servizi pubblici; - attività direzionali.

2) Zona urbana di trasformazione individuata dalla sigla 6A nell'azzonamento del P.R.G.

La zona riguarda in specifico l'area di sedime di un complesso rurale sito in Fara in via per Sola in forte degrado e utilizzato principalmente per l'attività agricola e parzialmente per le attività residenziale.

Esso è essenzialmente costituito da due corpi di fabbrica principali che si fronteggiano e che insieme ad altri corpi laterali di secondo ordine contornano una grande aia centrale.

Conformemente a quanto previsto dal titolo I art. 4 punto 2 e dal titolo II della L.R. 15-gennaio-2001, n°1 il recupero a funzioni e destinazioni d'uso diversi da quello agricolo potrà avvenire solo dopo la reale dismissione dell'attività agricola constatabile nei modi e nei tempi di legge e/o per accordo tra i proprietari degli immobili e i conduttori agricoli dei medesimi.

In ogni caso il recupero e il cambiamento di destinazione d'uso dovrà avvenire per mezzo di un Piano Particolareggiato concertato fra il pubblico e privato e/o Piano di Recupero di iniziativa privata.

La nuova destinazione d'uso potrà comprendere, oltre alla residenza, attività di servizio pubblico, nelle percentuali di volta in volta stabilite dal Piano in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dovrà altresì precisare il disegno complessivo dei fronti, delle sistemazioni esterne, dei materiali, dei particolari architettonici formali interni ed esterni, della particolare distribuzione orizzontale e verticale dei vari locali interni, fermo restando nelle soluzioni progettuali proposte, la conservazione ed il restauro della trama dei portici e delle verande dei corpi principali con esclusione delle tettoie e dei rustici secondari di servizio ai corpi principali, i

materiali e la trama delle vecchie murature, lo stato materico dei vari elementi costitutivi verticali ed orizzontali interni ed esterni, le particolari forme architettoniche di elementi e corpi di fabbrica interni ed esterni di pregio storico ed artistico.

Nel recupero non si potrà procedere alla parcellizzazione dell'area cortilizia con recinzioni e barriere di alcun tipo.

Il Piano Attuativo dovrà comunque rispettare i seguenti indici di zona e le seguenti prescrizioni:

- | | |
|--|---|
| -volume edificabile | = non superiore all'esistente |
| -superficie coperta | = non superiore all'esistente |
| -H max | = non superiore all'esistente |
| -Dc-De-Ds | = come l'esistente |
| - piani abitativi fuori terra | = pari all'esistente, per i vari corpi di fabbrica si potranno realizzare anche dei piani intermedi nel rispetto delle altezze fissate dal regolamento di igiene vigente nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e nel rispetto delle trame e degli allineamenti delle aperture e dei fronti attuali, come sopra specificato |
| -parcheggio pertinente alla residenza | = 1mq/10mc |
| -parcheggio pertinente all'attività commerciali e di ristoro | = come previsto nel regolamento per il commercio |
| -destinazioni d'uso | = - residenza;
- attività di ristoro e ricreative;
- attrezzature residenziali, sociali ed educative per il recupero e il reinserimento sociale di persone emarginate di iniziativa privata, convenzionata con gli Enti Pubblici che consistono in servizi di ospitalità ed accoglienza, di fruizione sociale e assistenziale, di interesse culturale ed educativo, di reinserimento nel mondo del lavoro scolastico, di indirizzo e apprendimento lavorativo nonché per la necessità della convivenza comunitaria e per le |

esigenze di recupero psico-fisico
morale e ricreativo in genere.

3) Zona urbana di trasformazione individuata dalla sigla 7A nell'azzonamento del P.R.G.

La zona riguarda in specifico l'area di sedime di un grande complesso rurale sito fra Fara e Sola in forte degrado e utilizzato principalmente per l'attività agricola e parzialmente per le attività residenziali.

Esso è essenzialmente costituito da quattro corpi di fabbrica principali che si fronteggiano e che contornano una grande aia centrale.

Conformemente a quanto previsto dal titolo I art. 4 punto 2 e dal titolo II della L.R. 15-gennaio-2001, n°1 il recupero a funzioni e destinazioni d'uso diversi da quello agricolo potrà avvenire solo dopo la reale dismissione dell'attività agricola constatabile nei modi e nei tempi di legge e/o per accordo tra i proprietari degli immobili e i conduttori agricoli dei medesimi.

In ogni caso il recupero e il cambiamento di destinazione d'uso dovrà avvenire per mezzo di un Piano Particolareggiato concertato fra il pubblico e privato e/o Piano di Recupero di iniziativa privata.

La nuova destinazione d'uso potrà comprendere, oltre alla residenza, attività di servizio pubblico, nelle percentuali di volta in volta stabilite dal Piano in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dovrà altresì precisare il disegno complessivo dei fronti, delle sistemazioni esterne, dei materiali, dei particolari architettonici formali interni ed esterni, della particolare distribuzione orizzontale e verticale dei vari locali interni, fermo restando nelle soluzioni progettuali proposte, la conservazione ed il restauro della trama dei portici e delle verande dei corpi principali con esclusione delle tettoie e dei rustici secondari di servizio ai corpi principali, i materiali e la trama delle vecchie murature, lo stato materico dei vari elementi costitutivi verticali ed orizzontali interni ed esterni, le particolari forme architettoniche di elementi e corpi di fabbrica interni ed esterni di pregio storico ed artistico.

Nel recupero non si potrà procedere alla parcellizzazione dell'area cortilizia con recinzioni e barriere di alcun tipo.

Il Piano Attuativo dovrà comunque rispettare i seguenti indici di zona e le seguenti prescrizioni:

- | | |
|-------------------------------|---|
| -volume edificabile | = non superiore all'esistente |
| -superficie coperta | = non superiore all'esistente |
| -H max | = non superiore all'esistente |
| -Dc-De-Ds | = come l'esistente |
| - piani abitativi fuori terra | = pari all'esistente, per i vari corpi di fabbrica si potranno realizzare anche dei piani intermedi nel rispetto delle altezze fissate dal regolamento di igiene vigente nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e nel rispetto delle trame e degli allineamenti delle aperture |

- e dei fronti attuali, come sopra specificato
- parcheggio pertinente alla residenza = 1mq/10mc
 - parcheggio pertinente all'attività commerciali e di ristoro = come previsto nel regolamento per il commercio
 - destinazioni d'uso =
 - residenza;
 - negozi di vicinato e medie superfici fino ad un massimo di mq. 1500;
 - attività di ristoro e ricreative;
 - servizi pubblici;
 - attività direzionali.

4) Zona urbana di trasformazione individuata dalla sigla 8A nell'azzonamento del P.R.G.

La zona riguarda in specifico l'area di sedime di un complesso rurale sito fra Sola e Fara in forte degrado e utilizzato principalmente per l'attività agricola e parzialmente per le attività residenziale.

Esso è essenzialmente costituito da un corpo di fabbrica principale attestato su tre lati di antica origine che fronteggia un secondo corpo destinato a stalla

Conformemente a quanto previsto dal titolo I art. 4 punto 2 e dal titolo II della L.R. 15-gennaio-2001, n°1 il recupero a funzioni e destinazioni d'uso diversi da quello agricolo potrà avvenire solo dopo la reale dismissione dell'attività agricola constatabile nei modi e nei tempi di legge e/o per accordo tra i proprietari degli immobili e i conduttori agricoli dei medesimi.

In ogni caso il recupero e il cambiamento di destinazione d'uso dovrà avvenire per mezzo di un Piano Particolareggiato concertato fra il pubblico e privato e/o Piano di Recupero di iniziativa privata.

La nuova destinazione d'uso potrà comprendere, oltre alla residenza, attività di servizio pubblico nelle percentuali di volta in volta stabilite dal Piano in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dovrà altresì precisare il disegno complessivo dei fronti, delle sistemazioni esterne, dei materiali, dei particolari architettonici formali interni ed esterni, della particolare distribuzione orizzontale e verticale dei vari locali interni, fermo restando nelle soluzioni progettuali proposte, la conservazione ed il restauro della trama dei portici e delle verande dei corpi principali con esclusione delle tettoie e dei rustici secondari di servizio ai corpi principali, i materiali e la trama delle vecchie murature, lo stato materico dei vari elementi costitutivi verticali ed orizzontali interni ed esterni, le particolari forme architettoniche di elementi e corpi di fabbrica interni ed esterni di pregio storico ed artistico.

Nel recupero non si potrà procedere alla parcellizzazione dell'area cortilizia con recinzioni e barriere di alcun tipo.

Il Piano Attuativo dovrà comunque rispettare i seguenti indici di zona e le seguenti prescrizioni:

- volume edificabile = non superiore all'esistente
- superficie coperta = non superiore all'esistente

-H max	= non superiore all'esistente
-Dc-De-Ds	= come l'esistente
- piani abitativi fuori terra	= pari all'esistente, per i vari corpi di fabbrica si potranno realizzare anche dei piani intermedi nel rispetto delle altezze fissate dal regolamento di igiene vigente nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e nel rispetto delle trame e degli allineamenti delle aperture e dei fronti attuali, come sopra specificato
-parcheggio pertinente alla residenza	= 1mq/10mc
-parcheggio pertinente all'attività commerciali e di ristoro	= come previsto nel regolamento per il commercio
-destinazioni d'uso	= - residenza; - attività di ristoro e ricreative.

5) Zona urbana di trasformazione individuata dalla sigla 9A nell'azzonamento del P.R.G.

La zona riguarda in specifico l'area di sedime di un piccolo complesso rurale sito in Sola in via Provinciale (S.S.11) in forte degrado e utilizzato principalmente per l'attività agricola e parzialmente per le attività residenziale.

Esso è essenzialmente costituito da due corpi di fabbrica che si fronteggiano e che delimitano un'area cortilizia centrale.

Conformemente a quanto previsto dal titolo I art. 4 punto 2 e dal titolo II della L.R. 15-gennaio-2001, n°1 il recupero a funzioni e destinazioni d'uso diversi da quello agricolo potrà avvenire solo dopo la reale dismissione dell'attività agricola constatabile nei modi e nei tempi di legge e/o per accordo tra i proprietari degli immobili e i conduttori agricoli dei medesimi.

In ogni caso il recupero e il cambiamento di destinazione d'uso dovrà avvenire per mezzo di un Piano Particolareggiato concertato fra il pubblico e privato e/o Piano di Recupero di iniziativa privata.

La nuova destinazione d'uso potrà comprendere, oltre alla residenza, attività di servizio pubblico, nelle percentuali di volta in volta stabilite dal Piano in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dovrà altresì precisare il disegno complessivo dei fronti, delle sistemazioni esterne, dei materiali, dei particolari architettonici formali interni ed esterni, della particolare distribuzione orizzontale e verticale dei vari locali interni, fermo restando nelle soluzioni progettuali proposte, la conservazione ed il restauro della trama dei portici e delle verande dei corpi principali con esclusione delle tettoie e dei rustici secondari di servizio ai corpi principali, i materiali e la trama delle vecchie murature, lo stato materico dei vari elementi costitutivi verticali ed orizzontali interni ed esterni, le particolari forme architettoniche di elementi e corpi di fabbrica interni ed esterni di pregio storico ed artistico.

Nel recupero non si potrà procedere alla parcellizzazione dell'area cortilizia con recinzioni e

barriere di alcun tipo.

Il Piano Attuativo dovrà comunque rispettare i seguenti indici di zona e le seguenti prescrizioni:

- volume edificabile = non superiore all'esistente
- superficie coperta = non superiore all'esistente
- H max = non superiore all'esistente
- Dc-De-Ds = come l'esistente
- piani abitativi fuori terra = pari all'esistente, per i vari corpi di fabbrica si potranno realizzare anche dei piani intermedi nel rispetto delle altezze fissate dal regolamento di igiene vigente nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e nel rispetto delle trame e degli allineamenti delle aperture e dei fronti attuali, come sopra specificato
- parcheggio pertinente alla residenza = 1mq/10mc
- parcheggio pertinente all'attività commerciali e di ristoro = come previsto nel regolamento per il commercio
- destinazioni d'uso =
 - residenza;
 - negozi di vicinato;
 - attività di ristoro e ricreative.

6) Zona urbana di trasformazione individuata dalla sigla 10A nell'azzonamento del P.R.G.

La zona comprende gli edifici del centro storico di Sola aggregati fra via S. Lorenzo, via Provinciale e via Pradocchi.

Stabilito che per le sottozone 11A e 12A per le quali vigono rispettivamente le regole del Piano Particolareggiato adottato con delibera C.C. n° 18 del 16-07-1993 e le regole del Piano di Recupero S. Lorenzo in vigore dal 1994, in detta zona il recupero e il cambiamento di destinazione d'uso dovrà avvenire per mezzo di un Piano Particolareggiato concertato fra il pubblico e privato e/o Piano di Recupero di iniziativa privata.

La nuova destinazione d'uso potrà comprendere, oltre alla residenza, attività di servizio pubblico, nelle percentuali di volta in volta stabilite dal Piano in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dovrà altresì precisare il disegno complessivo dei fronti, delle sistemazioni esterne, dei materiali, dei particolari architettonici formali interni ed esterni, della particolare distribuzione orizzontale e verticale dei vari locali interni, fermo restando nelle soluzioni progettuali proposte, la conservazione ed il restauro della trama dei portici e delle verande dei corpi principali con esclusione delle tettoie e dei rustici secondari di servizio ai corpi principali, i materiali e la trama delle vecchie murature, lo stato materico dei vari elementi costitutivi verticali ed orizzontali interni ed esterni, le particolari forme architettoniche di elementi e corpi di fabbrica interni ed esterni di pregio storico ed artistico.

Nel recupero non si potrà procedere alla parcellizzazione dell'area cortilizia con recinzioni e barriere di alcun tipo.

Il Piano Attuativo dovrà comunque rispettare i seguenti indici di zona e le seguenti prescrizioni:

-volume edificabile	= non superiore all'esistente
-superficie coperta	= non superiore all'esistente
-H max	= non superiore all'esistente
-Dc-De-Ds	= come l'esistente
- piani abitativi fuori terra	= pari all'esistente, per i vari corpi di fabbrica si potranno realizzare anche dei piani intermedi nel rispetto delle altezze fissate dal regolamento di igiene vigente nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e nel rispetto delle trame e degli allineamenti delle aperture e dei fronti attuali, come sopra specificato
-parcheggio pertinente alla residenza	= 1mq/10mc
-parcheggio pertinente all'attività commerciali e di ristoro	= come previsto nel regolamento per il commercio

- destinazioni d'uso
- = - residenza;
 - negozi di vicinato e medie superfici fino ad un massimo di mq.1.500 ;
 - attività di ristoro e ricreative;
 - servizi pubblici;
 - attività direzionali.

7) I centri agricoli produttivi:

Nei centri agricoli produttivi di Fara sulla via per Sola e in quelli a nord della Cascina Superba saranno possibili gli interventi di cui ai gradi 1-2-3-4-5-6-7del presente articolo e gl'interventi previsti agli articoli 49 e 50 delle presenti N.T.A.

Tali interventi dovranno tuttavia garantire per le cascine e per i fabbricati di origine antica eventualmente compresi nei centri agricoli produttivi la salvaguardia delle forme architettoniche, degli impianti e delle disposizioni planimetriche originarie, la natura e i sistemi di posa dei materiali con il totale recupero degli elementi laterizi, lapidei e lignei non degradati. Il processo di ristrutturazione edilizia e quello di ristrutturazione urbanistico-ambientale dovranno favorire la salvaguardia e il reinserimento socio-ambientali di questi luoghi, restituendo a loro anche l'antica funzione residenziale oltre a quella produttiva e ciò con particolare riguardo alle cascine.

Solo per i centri agricoli produttivi con la presenza di cascine e fabbricati di origine antica gli interventi di trasformazione ed ampliamento saranno possibili previa stesura di un Piano Particolareggiato che dovrà indicare le regole specifiche per un attento studio della sostenibilità del territorio, da produrre in uno con il progetto e con il piano per lo smaltimento delle deiezioni animali in sede di richiesta concessoria, riferito alla nuova occupazione di suolo per l'ampliamento degli edifici e degli impianti produttivi, al sistema di smaltimento delle deiezioni animali, alla riorganizzazione ambientale sia attorno agli insediamenti e sia degli interi fondi agricoli.

Con il Piano Particolareggiato sia per le cascine che per i fabbricati di origine antica compresi nei centri agricoli produttivi e con i progetti unitari d'intervento si dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni specifiche:

- volume edificabile = l'esistente comprensivo dei portici con un aumento max del 20%
- Q = l'esistente comprensivo dei portici con un aumento max del 20%
- H max = non superiore all'esistente o di un'altezza max di m.6,50
- Dc-De-Ds = come l'esistente
- parcheggio pertinente alla residenza = 1mq/10mc (per il solo volume residenziale ed escluso il volume degli edifici produttivi in genere)
- parcheggio pertinente all'attività di agriturismo = 100% della superficie lorda dell'attività interamente piantumato con una pianta di alto fusto ogni posto

auto.

Grado 10 - Viabilità e spazi pubblici

Il P.R.G. (allegato 4 *bis* fogli 1a-2a-2b *3a*) individua a campitura neutra e con apposito segno grafico la viabilità interna ai centri storici e gli spazi pubblici attuali e futuri di previsione, tra questi i più importanti sono:

a Fara le vie: Vittorio Emanuele II, Umberto I, Castello, Roma, Fontana, C. Borrella, lo spazio adiacente alla Chiesa ed al Comune;

a Sola le vie: Provinciale, S. Lorenzo, Pradocchi, Gramsci, Alla Chiesa, A. Moro, Don Gaverini, P. Luciani, Paganini, Verdi, Donizetti, lo spazio antistante la chiesa e la biblioteca.

Il percorso ciclo-pedonale interno ai centri storici che collegherà questo con il cimitero, l'area produttiva e le cascine.

Qualsiasi intervento di ristrutturazione urbanistica su tali spazi dovrà essere meglio definito con appositi progetti di dettaglio all'interno del piano particolareggiato che sarà esteso a tutto il perimetro comunale.

Fatto salvo il caso di interventi relativi ad edifici di carattere monumentale individuati dal grado 1 e dai punti 1A-2A-3A-4A-5A-10A-11A.-12A del grado 9 per i quali la destinazione d'uso compatibile sarà determinata dal Sindaco in sede di concessione edilizia, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, le destinazioni d'uso ammesse nelle zone A sono quelle già previste ai vari punti del grado 9.

Le destinazioni d'uso terziarie esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. vengono confermate; quelle di nuovo impianto e/o gli ampliamenti di quelle esistenti saranno concesse secondo le prescrizioni del regolamento per il commercio.

Le quote di standard urbanistici, se non reperibili in loco attraverso i piani d'intervento organico o gli interventi diretti per mancata disponibilità di aree idonee e/o per ragioni ambientali e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni di zona, dovranno essere monetizzate e recuperate nelle zone urbanistiche limitrofe previste dal P.R.G., fatto salvo quanto già precisato all'articolo 13 delle presenti N.T.A. e al grado 9-punti 1) 2).

Gli edifici o le porzioni di edifici che si rendessero liberi per la dismissione delle attività terziarie in essi insediate potranno essere destinati alla residenza dopo la dismissione.

Art. 35 - Metodologia degli interventi sugli edifici e gli spazi aperti nella zona A.

Gli interventi edilizi da attuarsi nell'ambito del perimetro del vecchio nucleo devono attenersi ai seguenti criteri fondamentali:

- il recupero deve essere inteso, in tutte le diverse modalità previste dai gradi d'intervento e dalle indicazioni dei Piani Attuativi, come operazione per ricercare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutti gli elementi ambientali, architettonici e urbanistici caratteristici;
- sia il restauro che il risanamento conservativo dovranno rispettare gli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede d'intervento, garantendone la salvaguardia e valorizzazione;
- l'intervento di recupero quando si concretizza in operazioni di rinnovo e ristrutturazione urbanistica deve essere sempre riconoscibile ma di massima eseguito con soluzioni tipologiche, architettoniche e materiali propri della tradizione locale.

Gli elementi di valore storico, architettonico, e decorativo che costituiscono documento significativo della storia e del costume del sito sono vincolati alla loro conservazione in sito.

Parimenti oltre ad osservare particolare cura all'uso coerente di materiali e colori dovranno essere salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi formali e architettonici anche minori quali volte, soffitti, pavimenti, aperture, portali, pilastri e colonne, scale balaustre e ringhiere, camini pavimentazioni di cortili e strade, nonché insegne, mostre, vetrine di negozi, arredo stradale ecc..

Le corti interne, ferme restando le previsioni del P.R.G. e dei P.A., dovranno essere sistemate come spazi unitari di relazione con la parte edificata.

Il sottosuolo delle corti potrà essere interessato da autorimesse private e pubbliche purché prima di ogni intervento sia approvato un progetto unitario di intervento esteso all'intera area che definisca tutti gli interventi da eseguirsi anche in tempi successivi con particolare attenzione alle rampe di accesso, alla sistemazione della copertura, e alla rimozione delle costruzioni di cui il P.R.G. prevede la demolizione.

Art. 36 - Zona territoriale omogenea B1

Zona residenziale di contenimento dello stato di fatto di 1° grado.

Nelle zone di contenimento dello stato di fatto B1, indicate nella planimetria di azionamento del P.R.G. con specifico contrassegno di zona sono consentite, per gli edifici esistenti nella zona, le opere di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia con il divieto di ogni incremento volumetrico degli edifici esistenti.

Sono anche ammesse le ricostruzioni e le ristrutturazioni urbanistiche nei limiti dei volumi preesistenti e sono infine ammesse le nuove edificazioni sui lotti eventualmente liberi.

Nel caso di ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, di nuova costruzione, di nuovi ampliamenti determinati da nuova S.f. anche per arretramento di fasce di rispetto stradali, si applicano le seguenti prescrizioni:

Volumetria	= <i>non superiore all'esistente qualora l'esistente stessa sia superiore a 1,80 mc/mq di S.f.</i>
Volumetria	= <i>1,80 mc/mq qualora si tratti di lotti liberi e/o edifici esistenti con volumetria inferiore a 1,80 mc/mq di S.f.</i>
Superficie coperta	= <i>non superiore all'esistente qualora l'esistente stessa sia superiore al 40% della S.f.</i>
Superficie coperta	= <i>40% della S.f. qualora si tratti di lotti liberi e/o edifici esistenti con superficie coperta inferiore al 40% della S.f.</i>
H max	= 9,50m
Dc	= 5,0m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De	= 10,0m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
Ds	= minima 5,0m fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M.02-04-68 n° 1444 o in aderenza ai marciapiedi per i tratti di edifici esistenti da demolire e ricostruire
Piano abitabili fuori terra	= 3
Parcheggio pertinente la costruzione	= 1mq / 10mc

Nella zona le ricostruzioni di fabbricati aventi uno o più fronti delimitanti pubbliche vie confermate nel loro andamento dalle previsioni del P.R.G. sono da considerarsi, ai fini del

rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, come interventi di ristrutturazione qualora vengano effettuate sullo stesso sedime dell'edificio demolito del quale dovranno riproporre l'andamento e le dimensioni dei fronti, le altezze, gli ingombri.

Sui fabbricati non a cortina esistenti nella zona potranno essere sempre effettuati i sopralzi di sottotetti ai fini della loro utilizzazione abitativa, purché ricorrano le seguenti condizioni: la quota di gronda nello stato di fatto si trovi a m. 1,00 più alta dell'ultimo solaio; l'altezza della sopraelevazione necessaria per rendere abitabile il sottotetto non sia superiore a m. 1,10 al fine di ottenere con il sopralzo un'altezza in gronda dei locali di sottotetto pari a m. 2,10; sia dimostrata la disponibilità di spazi di sosta pertinenziali di cui all'art.2 della legge 24/03/1989 n°122; siano rispettate le distanze di 10 m tra fronti di fabbricati; l'altezza del fabbricato sopralzato non sia superiore a 9,50 m.

Per detti sopralzi non si applicano le limitazioni di zona relative ai volumi, alle altezze, alle distanze delle strade.

L'altezza di zona max fissata dal P.R.G per i fabbricati esistenti oggetto degli interventi di cui alla L.R. 15-10-1996 n° 15 e successive integrazioni è quella in essere sui fabbricati alla data di adozione del P.R.G.

Nelle esistenti edificazioni a cortina affacciantesi sulle pubbliche vie le gronde e i colmi dei tetti risultanti a quota inferiore rispetto a quelli degli edifici adiacenti potranno essere elevati dell'altezza necessaria per determinare l'allineamento con una delle coperture contigue.

La presente norma si applica solo nel caso in cui l'elevazione necessaria per ottenere l'allineamento non sia superiore a 50 cm.

Le attività industriali e artigianali non di servizio, esistenti nelle zone devono essere trasferite nei tempi fissati dal programma di cui all'art.32; gli edifici che le ospitano possono essere ristrutturati o demoliti e ricostruiti ai fini della loro ridestinazione residenziale.

In permanenza dell'attività produttiva, sui fabbricati potranno essere eseguiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione con esclusione anche di ogni opera muraria collegata all'adeguamento tecnologico della produzione.

Art. 37 - Zona territoriale omogenea B2

Zona residenziale di contenimento dello stato di fatto di 2° grado.

Nelle zone di contenimento dello stato di fatto B2, indicate nella planimetria di P.R.G. con specifico contrassegno di zona, è consentito l'ampliamento ed il sopralzo degli edifici esistenti nonché l'edificazione delle aree definite libere.

Per gli edifici esistenti nella zona sono consentite le opere di manutenzione, di restauro, di ricostruzione edilizia, di ampliamento e sopralzo, di ristrutturazione edilizia.

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono soggette alle seguenti prescrizioni specifiche.

Volumetria	= <i>non superiore all'esistente qualora l'esistente stessa sia superiore a 1,50 mc/mq di S.f.</i>
Volumetria	= <i>1,50 mc/mq qualora si tratti di lotti liberi e/o edifici esistenti con volumetria inferiore a 1,50 mc/mq di S.f.</i>
Superficie coperta	= <i>non superiore all'esistente qualora l'esistente stessa sia superiore al 40% della S.f.</i>
Superficie coperta	= <i>40% della S.f. qualora si tratti di lotti liberi e/o edifici esistenti con superficie coperta inferiore al 40% della S.f.</i>
H max	= 10,50m
Dc	= 5,0m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De	= 10,0 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
Ds	= minima 5,0m fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M.02-04-68 n° 1444 o in aderenza ai marciapiedi per i tratti di edifici esistenti da demolire e ricostruire
Piano abitabili fuori terra	= 3
Parcheggi pertinente la costruzione	= 1mq / 10mc

Nella zona le ricostruzioni di fabbricati aventi uno o più fronti delimitanti pubbliche vie confermate nel loro andamento dalle previsioni del P.R.G. sono da considerarsi, ai fini del rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, come interventi di ristrutturazione qualora vengano effettuate sullo stesso sedime dell'edificio demolito del quale dovranno riproporre l'andamento e le dimensioni dei fronti, le altezze, gli ingombri.

Sui fabbricati non a cortina esistenti nella zona potranno essere sempre effettuati i sopralzi di

sottotetti ai fini della loro utilizzazione abitativa, purché ricorrano le seguenti condizioni: la quota di gronda nello stato di fatto si trovi a m. 1,00 più alta dell'ultimo solaio; l'altezza della sopraelevazione necessaria per rendere abitabile il sottotetto non sia superiore a m. 1,10 al fine di ottenere con il sopralzo un'altezza in gronda dei locali di sottotetto pari a m. 2,10; sia dimostrata la disponibilità di spazi di soste pertinenziali di cui all'art.2 della legge 24/03/1989 n°122; siano rispettate le distanze di 10 m tra fronti di fabbricati; l'altezza del fabbricato sopralzato non sia superiore a 9 m.

Per detti sopralzi non si applicano le limitazioni di zona relative ai volumi, alle altezze, alle distanze dalle strade.

L'altezza massima fissata dal P.R.G. per i fabbricati esistenti oggetto degli interventi di cui alla L.R. 15-07-1996 n° 15 e successive integrazioni è quella in essere sui fabbricati alla data di adozione del P.R.G.

Le attività industriali e artigianali site nella zona omogenea non compatibili per ampiezza e qualità con la zona residenziale dovranno essere allontanate nei tempi previsti dal programma di cui all'art.32; gli edifici che le ospitano possono essere ristrutturati o demoliti e ricostruiti ai fini della loro ridestinazione residenziale.

In permanenza delle attività produttiva, sui fabbricati potranno essere eseguiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

Art. 38 - Zona territoriale omogenea B3

Zona residenziale di Completamento
(P.A. scaduto e non completamente edificato).

La zona di completamento è definita in planimetria di P.R.G. con apposito contrassegno di zona ed è caratterizzata dalle prescrizioni specifiche seguenti:

volume riedificabile	= non superiore alle prescrizioni del P.A. scaduto
superficie coperta	= non superiore alle prescrizioni del P.A. scaduto
Hmax	= <i>non superiore alle prescrizioni del P.A. scaduto</i>
Dc	= <i>secondo le prescrizioni del P.A. scaduto</i>
De	= <i>secondo le prescrizioni del P.A. scaduto</i>
Ds	= <i>secondo le prescrizioni del P.A. scaduto</i> fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M. 02-04-68 n° 1444
Piani abitabili fuori terra	= <i>secondo le prescrizioni del P.A. scaduto</i>
Parcheggio pertinente la costruzione	= 1mq / 10mc

Nella zona di completamento il P.R.G. si attua per la parte ineditata, in un arco di tempo non superiore a cinque anni a partire dalla data di adozione del nuovo P.R.G., a mezzo del P.A. scaduto esteso all'intera zona perimetrata al fine della definizione planovolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti, della riconferma delle aree per la viabilità interna e per gli spazi pubblici comunque già eseguiti, completati e ceduti al Comune nel rispetto dell'art. 22 della legge Regione Lombardia 15/4/75 n°51 e secondo gli accordi di Convenzione del P.A.

Nella zona dovranno comunque essere rispettati sia la dotazione di standard secondo la legislazione e la normativa di settore vigente al momento della sottoscrizione della convenzione del P.A. e sia le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti N.T.A.

Art. 39 - Zona territoriale omogenea C1

Zona residenziale soggetta a Piano di Attuativo già convenzionato al momento dell'adozione del P.R.G.

Il P.R.G. conferma la localizzazione delle aree già oggetto di pianificazione esecutiva e ne recepisce la relativa normativa la quale avrà valenza sino alla scadenza della validità del Piano Attuativo.

Successivamente a tale scadenza la zona si intende soggetta a contenimento dello stato di fatto con la possibilità di ristrutturazione oltre che di demolizione e ricostruzione degli edifici nei limiti delle distanze e delle altezze fissate dal P.A..

Varianti al Piano di Attuativo già convenzionato comportanti una modificazione delle infrastrutture pubbliche previste nel P.A. originale e riportate nelle tavole di azionamento del P.R.G. non comporteranno l'obbligo di variante allo strumento urbanistico generale.

Il completamento delle eventuali volumetrie non edificate nel termine di validità della convenzione potrà avvenire previa predisposizione di un nuovo Piano Attuativo qualora non siano state ultimate, collaudate e cedute al Comune tutte le opere di urbanizzazione e le aree a standard di cui all'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n° 51 di cui all'atto di convenzione del P.A., qualora invece tutte le opere di urbanizzazione e le aree a standard suddette siano state tutte completate e cedute al Comune le eventuali volumetrie non edificate potranno essere attuate secondo le prescrizioni della precedente zona omogenea "B3".

Art. 40 - Zona territoriale omogenea C2

Zona residenziale di espansione estensiva soggetta a Piano Attuativo convenzionato.

In detta zona l'intervento si attua previa approvazione di un piano di Attuativo convenzionato esteso all'area perimetrata al fine di definire, di concerto con il Comune la collocazione planovolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti, l'andamento e dimensionamento della viabilità interna, la collocazione e configurazione delle aree a parcheggio e per il verde pubblico nel rispetto dell'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge regionale 15/04/1975 n° 51, salva la facoltà per il Comune di autorizzare l'assunzione da parte dell'operatore degli oneri sostitutivi di cui all'art.13 delle presenti N.T.A.

Il piano attuativo dovrà comprendere oltre all'operazione di impianto anche la totalità delle operazioni, localizzate o no dal P.R.G.

Alla zona si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

It	= 12.000mc/ha
If minimo	= 1,5mc/mq
If Massimo totale *	= 2,0mc/mq
Q minimo	= 30%
Q massimo *	= 40%
Hmax	= 12,50m

Dc	= 5,0m
De	= 10,0m
Ds	= minima 5,0 m fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M.02-04-68 n° 1444
Piani abitabili fuori terra	= n° 3
Parcheggi inerenti la costruzione	= 1mq / 10mc

Se all'interno del perimetro dell'area soggetta a P.A. il P.R.G. ha localizzato delle aree da destinare a verde pubblico o a parcheggi, la cessione delle stesse e la loro urbanizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.

Le aree cedute di cui sopra sono scomputabili dalla dotazione di spazi pubblici previsti dall'art.7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge Regione Lombardia 15/04/1975 n°51.

I.f. Massimo totale *	= I.f. previsto per la zona + I.f. potenziale trasferibile dalle zone per attrezzature pubbliche e verde pubblico attrezzato
Q massimo *	= rapporto massimo di copertura da utilizzare nel caso di utilizzo del volume massimo totale

Relativamente alle "Zone C2 residenziali di espansione estensive soggette a P.A. convenzionato", individuate e contornate in tinta rispettivamente con il n° 1 e 2 sulle tavole di azionamento n° 4bis, foglio 1a (1:5.000) e n° 4bis, foglio 2b (1:2.000), al fine di consentire un corretto inserimento paesistico-ambientale dei nuovi interventi, si prescrive quanto segue:

- relativamente all'ambito contornato in tinta con il n° 1 sulle tavole di azionamento sopra citate, si prescrive che l'edificazione prevista sia concentrata il più possibile nella parte interna dell'area in prossimità della zona agricola esistente e che la restante parte confinante con il parco e prospiciente la strada sia mantenuta a verde al fine di creare una zona filtro in continuità con la zona parco;
- relativamente all'ambito concordato in tinta con il n°2 in azionamento, si prescrive che siano previste adeguate opere di mitigazione ambientale, da realizzare con filari di alberi e cortine verdi verso la zona agricola, al fine di attenuare l'impatto tra l'edificazione prevista ed il contesto ambientale esistente.

Art. 41 - Zona territoriale omogenea C3

Zona residenziale di espansione estensiva soggetta a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare – ex legge 167

In detta zona l'intervento si attua previa approvazione di un piano Esecutivo di iniziativa pubblica da formarsi ai sensi della legge 167/1962 successive modifiche ed integrazioni.(P.Z.). Alla zona si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

It	= 12.000mc/ha
If minimo	= 2,2mc/mq
If Massimo totale *	= 2,5mc/mq
Q minimo	= 35%
Q massimo *	= 45%
Hmin	= 7,0m
Hmax	= 12,50m
Dc	= 5,0m
De	= 10,0m
Ds	= minima 5,0 m fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M.02-04-68 n° 1444
Piani abitabili fuori terra	= n° 3
Parcheggi inerenti la costruzione	= 1mq / 10mc

All'interno del perimetro del piano dovranno essere cedute obbligatoriamente le aree per il soddisfacimento della dotazione prevista dall'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale Lombardia 15-04-1975 n° 51.

Il piano dovrà comprendere oltre all'operazione di impianto anche la totalità delle operazioni, localizzate o no dal P.R.G.

Se all'interno del perimetro dell'area soggetta a P.Z. il P.R.G. ha localizzato delle aree da destinare a verde pubblico o a parcheggi, la cessione delle stesse e la loro urbanizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.(vedi articolo 13 presenti N.T.A.).

Le aree cedute di cui sopra sono scomputabili dalla dotazione di spazi pubblici previsti dall'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge Regione Lombardia 15/04/1975 n°51.

I.f. Massimo totale *	= I.f. previsto per la zona + I.f. potenziale trasferibile dalle zone per attrezzature pubbliche e verde pubblico attrezzato;
-----------------------	---

Q massimo *	= rapporto massimo di copertura da utilizzare nel caso di utilizzo del volume massimo totale.
-------------	---

Capitolo V - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

Art. 42 - Destinazioni d'uso - norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere attività terziarie di servizio, attività logistiche e di deposito, attività artigianali ed industriali, nonché attività commerciali, ricreative, ristorative, turistiche, amministrative non ospitabili nelle zone residenziali; con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente alle attività, in particolar modo sono escluse le abitazioni fatta eccezione per l'alloggio del custode ed eventualmente dei titolari dell'azienda e dei loro famigliari coadiuvanti.

Le destinazioni abitative non dovranno superare nel loro insieme il 10% del volume dell'intero complesso con un massimo di 1000 mc. per azienda, distribuiti su due alloggi, per il titolare e/o il custode, ciascuno per un massimo di 500 mc.

La volumetria residenziale è conteggiata nella potenzialità edificatoria del lotto.

Sono sempre ammessi, computandoli nell'ambito delle potenzialità edificatorie, gli uffici limitatamente alle superfici necessarie al soddisfacimento delle esigenze amministrative dell'azienda.

Esternamente alle zone produttive o terziarie di P.R.G. non è consentita l'installazione di nuovi impianti di tipo produttivo o l'insediamento di attività terziarie fatte salve di quelle ammissibili nelle zone residenziali.

Qualsiasi progetto per l'insediamento di nuove attività deve essere preceduto in sede di approvazione comunale da un dettagliato studio di sostenibilità del territorio di nuovo insediamento.

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, il rispetto degli standard di accettabilità di legge.

Le acque di lavorazione devono essere depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in modo conforme alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate sia dall'acquedotto municipale, che captate in sottosuolo o derivate da corsi d'acqua.

Nell'interrato delle aree scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e terziari è consentito ricavare dei locali accessori alle attività insediate purché non comportanti permanenza anche temporanea di persone quali magazzini, centrali tecnologiche, parcheggi di uso pubblico e del personale e purché l'estradosso della soletta della loro copertura sia posto ad una quota non superiore a quella del marciapiede o del piano naturale di campagna e venga pavimentato o inerbito con strato di terra vegetale.

Le aree a parcheggio d'uso pubblico nell'interrato concorreranno al soddisfacimento delle aree standard di cui all'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge Regione Lombardia 15/04/1975 n°51.

Ai fini del calcolo del volume di riferimento per l'applicazione dell'art. 2, L. 122/89, si farà uso di un'altezza virtuale dei capannoni e degli edifici direzionali a stretto servizio dell'attività produttiva pari a m. 3,00.

I volumi come sopra ottenuti sono esonerati dal rispetto della distanza dai confini.

Nelle zone produttive o terziarie non è ammessa la realizzazione in fuori terra di fabbricati isolati accessori all'attività.

Essi saranno ammessi solo se realizzati in aderenza al fabbricato principale e nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

In tutte le zone produttive e/o terziarie esistenti e di nuovo impianto è ammessa l'edificazione di nuove pensiline a copertura delle zone di carico e di scarico merci, tali pensiline non dovranno superare la lunghezza del fronte su cui sono attestate e la larghezza o profondità di m. 5,00, saranno esentate dal computo della superficie coperta e del volume, dovranno essere

collocate in aderenza ai fabbricati principali, dovranno essere aperte sui lati liberi e dovranno servire unicamente alla protezione dalle intemperie delle zone di carico e scarico delle merci.

Nelle zone a carattere produttivo esistenti e di nuovo impianto è consentito destinare ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti ottenuti dall'attività artigianale o industriale una superficie lorda di pavimento non superiore a 200 mq.

Esplicano efficacia le norme di cui all'art.33 per quanto applicabili alle zone omogenee produttive e terziarie e per quanto non in contrasto con le norme di ogni singola zona intendendosi queste ultime preminenti su quelle espresse dall'art.33.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere, di stabilimenti, di silos o di serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

Una quota non inferiore al 20 % dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da superficie scoperta drenante, da non adibirsi a posto macchina ne a qualsiasi tipo di deposito.

Secondo i disposti dell'art. 17 comma 12 del D. LGS. 22-1997-s.m.i. ex art. 17 del D.M. 25-10-1999 n° 471 prima di ogni intervento su aree di risulta da dismissione di altre attività dovrà risultare un regolare certificato rilasciato dai servizi ambientali provinciali competenti l'avvenuta bonifica delle aree medesime.

Art. 43 - Insedimenti esistenti artigianali e industriali non confermati dal P.R.G.

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 è consentita soltanto la manutenzione ordinaria.

Fino alla dotazione dell'eventuale programma di cui al 8° comma dell'art.32 il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e il competente Servizio dell'Ussl. circa l'inesistenza di cause immediate d'incompatibilità, può consentire l'aggiornamento tecnologico degli impianti, anche se questo richiede un aumento del volume e/o della superficie coperta esistente alla data di adozione del P.R.G.; detto aumento "una tantum" non può, comunque, superare il 10% del volume e/o delle superfici lorde di pavimento 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 accettato l'obbligo di smantellamento di quanto realizzato nei tempi fissati dal Comune.

Art. 44 - Zona territoriale omogenea D1

Zona industriale di completamento e/o di sostituzione, e/o di ristrutturazione

Nella zona di completamento e/o sostituzione e/o ristrutturazione sono ammessi gli ampliamenti nonché le ricostruzioni; in essa il P.R.G. si attua a mezzo di concessioni edilizie secondo le prescrizioni specifiche:

Uz	= 1,00
Q	= 60%
Hmax	= 12,0m
Dc	= minimo 5,0m
De	= minimo 10,0m
Ds	= minima 5,0m fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M. 02-04-68 n° 1444
Volume residenziale	= 10% del volume dell'intero complesso (con un massimo di 1000 mc. per azienda).
Parcheggi inerenti la costruzione	= 1 mq/10 mc (si considera la sola volumetria residenziale e direzionale);

Qualora trattasi di zona già oggetto di P.A.(P.L./P.I.P.) ormai scaduto prima del rilascio delle nuove concessioni edilizie, autorizzazioni, DIA, dovrà essere verificata l'ultimazione di tutte le opere e la cessione di tutte le aree di cui all'articolo 22 *ex* Legge **R.15/04/1975 n°51 ora art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n°1** previste dalla convenzione di P.L., nella zona di completamento del P.R.G. si attua per la parte inedita in un arco di tempo non superiore a cinque anni a partire dalla data di adozione del nuovo P.R.G., a mezzo del P.L./P.I.P. scaduti estesi all'intera zona perimetrata al fine della definizione planovolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti della riconferma delle aree per la viabilità interna e per gli spazi pubblici comunque già eseguiti, completati e ceduti al Comune secondo gli accordi di convenzione del P.L./P.I.P..

Nella zona dovranno comunque essere rispettati sia la dotazione standard secondo la legislazione e la normativa di settore vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione dei P.L./P.I.P. e sia le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti N.T.A..

Art. 45 -Zona territoriale omogenea D2

Zona artigianale e/o industriale di espansione o di nuovo impianto soggetta a Piano Attuativo già convenzionato al momento dell'adozione del P.R.G.

Il P.R.G. conferma la localizzazione delle aree già oggetto di pianificazione esecutiva e ne recepisce la relativa normativa la quale avrà valenza sino alla scadenza della validità del Piano Attuativo.

Successivamente a tale scadenza la zona si intende soggetta a contenimento dello stato di fatto con la possibilità di ristrutturazione oltre che di demolizione e ricostruzione degli edifici nei limiti delle distanze e delle altezze fissate dal P.A..

Varianti al Piano Attuativo già convenzionato comportanti una modificazione delle infrastrutture pubbliche previste nel P.A. originale e riportate nelle tavole di azionamento del P.R.G. non comporteranno l'obbligo di variante allo strumento urbanistico generale.

Il completamento delle eventuali volumetrie non edificate nel termine di validità della convenzione potrà avvenire previa predisposizione di un nuovo Piano Attuativo qualora non siano state ultimate, collaudate e cedute al Comune tutte le opere di urbanizzazione e le aree a standard di cui all'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n° 51 di cui all'atto di convenzione del P.A., qualora invece tutte le opere di urbanizzazione e le aree a standard suddette siano state tutte completate e cedute al Comune le eventuali volumetrie non edificate potranno essere attuate secondo le prescrizioni della precedente zona omogenea "D1".

Art. 46 - Zona territoriale omogenea D3

Zona produttiva differenziata di espansione soggetta a Piano per Insediamenti Produttivi

In detta zona l'intervento si attua previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica da formarsi ai sensi dell'art.27 della legge 22/10/1971 n° 865.

Alla zona si applicano le seguenti prescrizioni :

Uz	= 1,00
Uz massimo totale	= 1,00 più superficie lorda di pavimento virtuale trasferita dall'area a standard di P.R.G. compresa nel perimetro di P.A., qualora in eccesso rispetto alla dotazione minima di cui all'articolo 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n°51 (articolo 13 presenti N.T.A.)
Q minimo	= 60%
Q massimo totale	= 60% più superficie coperta virtuale trasferita dall'area a standard di P.R.G. compresa nel perimetro di P.A., qualora in eccesso rispetto alla dotazione minima di cui all'articolo 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n°51 (articolo 13 presenti N. T.A.)
H max	= 12m per attività terziarie di servizio = 12m per attività logistiche = 12m per attività artigianali e industriali sono comunque ammesse le maggiori altezze determinate da esigenze tecniche
Dc	= minimo m 5,00
De	= minimo m 10,00
Ds	= minima m 5,00 fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M. 02/04/68 n° 1444 e i limiti di arretramento e di contenimento degli edifici

Per le Dc-De-Ds i piani attuativi potranno definire misure e prescrizioni diverse ed anche minori di quelle qui prescritte

Volume residenziale = 10% del volume dell'intero complesso (con un massimo di mc 1000,00 per azienda, distribuiti su due alloggi, per il titolare e/o per il custode, ciascuno per un massimo di mc 500,00)

All'interno del perimetro del piano dovranno essere cedute obbligatoriamente le aree per il soddisfacimento della dotazione prevista dall'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale Lombardia 15-04-1975 n° 51.

Il piano dovrà comprendere oltre all'operazione di impianto anche la totalità delle operazioni, localizzate o no dal P.R.G.

Se all'interno del perimetro dell'area soggetta a P.Z. il P.R.G. ha localizzato delle aree da destinare a verde pubblico o a parcheggi, la cessione delle stesse e la loro urbanizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.(vedi articolo 13 presenti N.T.A.).

Le aree cedute di cui sopra sono scomputabili dalla dotazione di spazi pubblici previsti dall'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge Regione Lombardia 15/04/1975 n°51.

Oltre alle aree ad attrezzature funzionali all'intervento dell'articolo 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n°51 all'interno di ogni azienda dovranno essere garantite le ulteriori seguenti dotazioni:

- area a parcheggio privato di almeno il 10% della superficie fondiaria
- area drenante di almeno il 20% della superficie fondiaria con piantumazione di alto fusto nella quantità minima di una ogni 80 mq.
- piantumazione di una cortina verde costituita da piante di alto fusto una ogni 10,00m circa sull'intero perimetro dei vari lotti e/o lungo la rete viaria dell'intero P.A.

Destinazione d'uso:

- attività terziarie e di servizio:
 - silos per sfusi secondo la normativa vigente;
- attività artigianali ed industriali:
 - secondo la normativa vigente.

Art. 47 - Zona territoriale omogenea D4

Zona industriale di espansione o di nuovo impianto soggetta a Piano Attuativo convenzionato

In detta zona l'intervento si attua previa approvazione di un piano attuativo esteso all'area perimetrata al fine di definire, di concerto con il Comune la collocazione planovolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti, l'andamento e il dimensionamento della viabilità interna, la collocazione e configurazione delle aree ad attrezzature funzionalmente all'intervento nel rispetto dell'art. 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge regionale 15/04/1975 n° 51 fatta salva la facoltà per il Comune di autorizzare l'assunzione da parte dell'operatore degli oneri sostitutivi di cui all'art.13 delle presenti N.T.A. Il piano attuativo dovrà comprendere oltre all'operazione di impianto anche la totalità delle operazioni, localizzate o no dal P.R.G..

Alla zona si applicano le seguenti prescrizioni :

Uz	= 1,00
Uz massimo totale	= 1,00 più superficie lorda di pavimento virtuale trasferita dall'area a standard di P.R.G. compresa nel perimetro di P.A., qualora in eccesso rispetto alla dotazione minima di cui all'articolo 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n°51 (articolo 13 presenti N.T.A.)
Q minimo	= 60%
Q massimo totale	= 60% più superficie coperta virtuale trasferita dall'area a standard di P.R.G. compresa nel perimetro di P.A., qualora in eccesso rispetto alla dotazione minima di cui all'articolo 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n°51 (articolo 13 presenti N. T.A.)
H max	= 12 m per attività terziarie di servizio = 12 m per attività logistiche = 12 m per attività artigianali e industriali sono comunque ammesse le maggiori altezze determinate da esigenze tecniche
Dc	= minimo m 5,00

De	= minimo m 10,00
Ds	= minima m 5,00 fatte salve le prescrizioni di P.R.G. e del D.M. 02/04/68 n° 1444 e i limiti di arretramento e di contenimento degli edifici

Per le Dc-De-Ds i piani attuativi potranno definire misure e prescrizioni diverse ed anche minori di quelle qui prescritte

Volume residenziale	= 10% del volume dell'intero complesso (con un massimo di mc 1000,00 per azienda, distribuiti su due alloggi, per il titolare e/o per il custode, ciascuno per un massimo di mc 500,00)
---------------------	---

Se all'interno del perimetro dell'area soggetta a P.A. il P.R.G. ha localizzato delle aree da destinare a verde pubblico o a parcheggi, la cessione delle stesse e la loro urbanizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.

Le aree cedute di cui sopra sono scomputabili dalla dotazione di spazi pubblici previsti dall'art.7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge Regione Lombardia 15/04/1975 n°51.

Oltre alle aree ad attrezzature funzionali all'intervento dell'articolo 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n°51 all'interno di ogni azienda dovranno essere garantite le ulteriori seguenti dotazioni:

- area a parcheggio privato di almeno il 10% della superficie fondiaria
- area drenante di almeno il 20% della superficie fondiaria con piantumazione di alto fusto nella quantità minima di una ogni 80 mq.
- piantumazione di una cortina verde costituita da piante di alto fusto una ogni 10,00m circa sull'intero perimetro dei vari lotti e/o lungo la rete viaria dell'intero P.A.

Destinazione d'uso:

- attività terziarie e di servizio:
 - quartieri fieristici ed espositivi,
 - centri congressi;
- attività logistiche e di deposito:
 - grandi depositi coperti e scoperti,
 - silos per sfusi secondo la normativa vigente;
 - attività artigianali ed industriali secondo la normativa vigente.

Art. 48 - Zona territoriale omogenea D5

Zona mista commerciale ricreativa, direzionale, ricettiva di secondo grado per aggregazione di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita soggetta a piano attuativo di iniziativa privata

In detta zona l'intervento si attua previa approvazione di un Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'area perimetrata per la definizione funzionale dell'intervento. Con il Comune verrà concertato, su proposta delle iniziative private, mirate alla migliore valorizzazione delle aree e delle iniziative stesse, il dimensionamento della viabilità interna e la collocazione e la configurazione delle aree ad attrezzature, nel rispetto delle norme del regolamento per il commercio comunale.

Tali aree destinate ad attrezzature funzionali all'insediamento produttivo ai sensi del regolamento per il commercio comunale dovranno essere individuate e reperite all'interno del perimetro del Piano attuativo con la possibilità di monetizzazione secondo le previsioni dell'art. 7 punto 9 del regolamento per il commercio e secondo le previsioni della L.R. 14/99 e ciò anche in deroga ai disposti dell'articolo 13 delle presenti N.T.A., ferme restando le altre facoltà per l'operatore specificate nel medesimo articolo.

Considerata l'ingente consistenza di tali aree, è consentita la loro collocazione nei piani interrati, seminterrati e sulle coperture piane dei futuri complessi commerciali, ricreativi e nelle aree cortilizie coperte e/o scoperte a raso strada e nelle zone di collegamento pedonale delle varie superfici di vendita e di servizio, siano esse coperte e/o scoperte purché opportunamente arredate e di uso pubblico, l'uso pubblico deve risultare da regolare atto di convenzione con il Comune.

L'ampiezza e la collocazione di tali aree a standard di cui al regolamento per il commercio comunale indicativamente individuate, verranno definite in sede di approvazione del Piano attuativo.

L'uso delle aree dovrà avvenire secondo i seguenti indici e prescrizioni specifiche:

Uz	= 1,00
Uz massimo totale	= 1,00 più superficie lorda di pavimento virtuale trasferita dall'area a standard di P.R.G. compresa nel perimetro di P.A., qualora in eccesso rispetto alla dotazione minima di cui al regolamento per il commercio (articolo 13 presenti N.T.A.)
Q minimo	= 60% di Sz
Q massimo totale	= 60% di Sz più superficie coperta virtuale trasferita dall'area standard di P.R.G. compresa nel perimetro di P.A., qualora in eccesso rispetto alla dotazione minima di cui al regolamento per il commercio (articolo 13 presenti N.T.A.)

H max	= 12 m sono comunque ammesse le maggiori altezze determinate da esigenze tecniche
Dc	= minimo 5,00m
De	= minimo 10,00m 5,00m fronti dello stesso edificio
Ds	= minimo 5,00m fatti salvi i limiti di arretramento e di contenimento degli edifici, le prescrizioni del P.R.G. e del D.M. 02/04/68 n°1444 .

Per le Dc-De-Ds i piani attuativi potranno definire misure e prescrizioni diverse ed anche minori di quelle qui prescritte

Volume residenziale	= 10% del volume dell'intero complesso (con un massimo di mc 1000,00 per azienda, distribuiti su due alloggi, per il titolare e per il custode, ciascuno per un max di 500 mc)
---------------------	--

Se all'interno del perimetro dell'area soggetta a P.A. il P.R.G. ha localizzato delle aree da destinare a verde pubblico o a parcheggi, la cessione delle stesse e la loro urbanizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.

Le aree cedute di cui sopra sono scomputabili dalla dotazione di spazi pubblici previsti dall'art.7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della legge Regione Lombardia 15/04/1975 n°51.

Oltre alle aree ad attrezzature funzionali all'intervento dell'articolo dell'articolo 7 del titolo III della L.R. 15-01-2001 n° 1 ex art. 22 della Legge Regionale 15/04/75 n° 51 all'interno di ogni azienda dovranno essere garantite le ulteriori seguenti dotazioni:

- area a parcheggio privato di almeno il 5% della superficie fondiaria
- area drenante di almeno il 20% della superficie fondiaria con piantumazione di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq.
- piantumazione di una cortina verde costituita da piante di alto fusto una ogni 10,00m circa sull'intero perimetro dei vari lotti e/o lungo la rete viaria dell'intero

P.A.

Destinazione d'uso secondo le prescrizioni del regolamento per il commercio comunale:

- aggregazione di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita servite da spazi e percorsi di uso pubblico anche coperti (l'uso pubblico dovrà risultare da regolare atto di convenzione);
- attrezzature per il commercio, bar, locali ed attrezzature per il divertimento, teatri e cinematografi, sedi di associazioni;
- alberghi, ristoranti e paninoteche.

Capitolo V - ATTIVITÀ AGRICOLA

Art. 49 - Destinazioni d'uso - Norme generali

In tutte le aree destinate dal P.R.G. a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, 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 collegati alla conduzione del fondo;
- c) costruzioni per il ricovero dei materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
- d) serre, vivai, silos, serbatoi idrici;
- e) abitazioni;
- f) accessori connessi alle precedenti costruzioni.

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni e/o attrezzature relative all'attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli non provenienti per almeno i 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Il consumo in loco dei prodotti agricoli potrà avvenire solo nell'ambito di attività agrituristiche e nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti in materia.

Sono vietati allevamenti intensivi di qualsivoglia natura non collegati alla conduzione dei fondi e comunque eccedenti le capacità produttive degli stessi.

Si definiscono allevamenti intensivi quelli nei quali il rapporto peso degli animali e superficie agricola utilizzata nel territorio comunale sia di proprietà che in affitto superi i seguenti limiti massimi:

- 2t/ha. per allevamenti suinicoli
- 3t/ha. per allevamenti avi-cunicoli
- 4t/ha. per tutti gli altri allevamenti.

I rapporti t/ha sopra indicati non sono cumulabili, ai fini della loro verifica sono conteggiabili anche le aree agricole poste in comuni limitrofi risultanti sia alla data di adozione del P.R.G. che a quella della richiesta di concessione ad edificare, di proprietà del richiedente la concessione stessa.

Sono fatti salvi gli allevamenti intensivi in atto alla data di adozione del P.R.G..

Per la disciplina dei residui di origine zootecnica e vegetale conseguenti all'esercizio dell'attività di allevamento si fa espresso riferimento alla L.R. n° 15/12/1993 n° 37 e al Regolamento Attuativo della medesima di cui alle Deliberazioni della Giunta Regionale 30/12/94 n° 5/62320 e del 12/6/95 n° 5/69318 e a tutte le norme vigenti in materia.

Non è ammessa nel territorio comunale la realizzazione di allevamenti ittici comportanti manomissione di canali esistenti, la creazione di nuovi, la formazione di nuovi specchi d'acqua; quelli esistenti possono essere ampliati secondo le concessioni già rilasciate dal Comune prima dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A. .

Nella zona agricola i terreni destinati a coltura possono essere delimitati esclusivamente con staccionate in legno, o con paletti dello stesso materiale e rete metallica in colori d'ambiente aventi altezza non superiore a m 1,20; entrambi i tipi di recinzione dovranno avere le parti di sostegno semplicemente conficcate nel terreno.

Le immediate pertinenze delle aree edificate sia per le attrezzature agricole che per gli edifici degli addetti potranno essere delimitate con recinzioni aventi altezza massima di m 1,80 di cui almeno la parte superiore di m 1,30 costituita da barriera metallica trasparente. La superficie cintata non potrà in ogni caso eccedere di 10 volte quelle di sedime dei fabbricati. Sono consentite le recinzioni stagionali delle aree destinate a pascolo e/o all'allevamento di animali nonché, anche in forma permanente, quelle per la protezione delle piantagioni dei vivai, queste ultime dovranno avere altezza non superiore a m 1,5 ed essere completamente trasparenti. In tutte le zone previste dal P.R.G. come agricole, la concessione e l'autorizzazione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto nell'albo di cui alla legge Regione Lombardia 13/4/74 n°18, per nuove costruzioni o per la ristrutturazione o l'ampliamento di quelle esistenti, a titolo gratuito ai sensi dell'art.9 lettera a) della legge 28/1/77 n°10.
- b) al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione o la ristrutturazione o l'ampliamento delle sole attrezzature o infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

La concessione è tuttavia subordinata:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata da varianti future del P.R.G.;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) alla presentazione al Sindaco contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione, che attesti in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa o dell'imprenditore agricolo. La presente norma trova applicazione limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del primo comma dell'art.3 della L.R. 93/1980.
- d) alla presentazione prima del ritiro della concessione di atto di vincolo di "non edificazione" debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari relativo alle aree computate ai fini edificatori, detto atto è modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. La localizzazione delle aree da vincolare è indicata dal Comune; essa non potrà interessare aree incluse nelle fasce di rispetto stradale.

Nelle zone agricole l'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Nel computo della superfici e delle volumetrie insediabili nonché in quelle da vincolare al mantenimento della destinazione e per i vincoli di inedificabilità di cui alla legge regionale n° 93/1980 sono da ricomprendere i fabbricati preesistenti.

Nel calcolo delle superfici di cui al comma 3° dell'art.2 della legge regionale 93/1980 devono essere conteggiate oltre alle superfici coperte anche le superfici dei silos per lo stoccaggio dei foraggi realizzate sia entro che fuori terra sia in opera che in elementi prefabbricati, le superfici dei paddock, le concimaie e letamaie.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi, ai sensi dell'art.8 della legge 28/2/1985 n° 47 e della legge regionale 9/5/1992 n°19 variante essenziale. L'utilizzo di costruzioni residenziali da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'art.3 della legge regionale 7/6/1980 n° 93 è considerato variante essenziale.

Nelle zone agricole sono consentite operazioni di bonifica consistenti in contenuti movimenti di terra nei limiti necessari per una corretta e diffusa irrigazione o per un concreto e documentato miglioramento pedologico.

Nel rilascio delle necessarie concessioni o autorizzazioni edilizie il Comune avrà cura di verificare che l'intervento di bonifica non rechi il minimo pregiudizio all'ambiente.

Nel caso la bonifica contempli asportazione di materiale inerte trovano applicazione i disposti della legge regionale 08-08-1998 n° 14.

Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di quelle esistenti il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà dettare le necessarie prescrizioni per uniformare i fabbricati alle tipologie agricole caratteristica dei luoghi nonché per attenuarne l'impatto ambientale.

Nelle zone agricole la cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commercializzati, né ricopribili con riporti di qualsivoglia tipo di materiale.

Sono ammesse operazioni di prelievo e/o di riporto del terreno coltivo solo nei casi direttamente connessi alle pratiche culturali e nel caso di opere edificatorie e urbanizzative debitamente autorizzate, oltre che nell'ambito dei vivai.

Sono fatte salve specifiche norme contenute nei successivi articoli.

Art. 50 - Zona territoriale omogenea E1

Aree a destinazione agricola

NUOVE COSTRUZIONI

L'edificazione di nuove costruzioni ai fini abitativi o l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è soggetta alle seguenti prescrizioni specifiche.

- If = 0.06 mc/mq su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata
- = 0.01 mc/mq su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a prato-pascolo permanente
- = 0.03 mc/mq sugli altri terreni agricoli
- Hmax = 7.5 m
- Dc = 5.0 m
- De = 25.0 m da edifici destinati ad allevamento.
- = 15.0 m da edifici destinati a funzioni non di allevamento con esclusione delle abitazioni
- = 10.0 m da altre abitazioni
- Ds = 10.0 m da strade vicinali e consorziali
- = 20.0 m da strade comunali, provinciali, statali, salvo prescrizioni di P.R.G..

Quanto sopra fatte salve le maggiori distanze prescritte dal regolamento d'igiene Locale.

Parcheggi pertinenti le costruzioni: 1 mq/10 mc.

Il volume abitativo di nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo, in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione di nuove volumetrie abitative potrà essere assentita successivamente all'avvenuta documentazione circa l'impossibilità o l'inopportunità di recupero dei fabbricati inutilizzati già nella disponibilità dell'azienda.

L'edificazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è soggetta alle seguenti prescrizioni specifiche:

- Q = 40 % per le serre
- = 10 % per le rimanenti attrezzature
- Hmax = 7.0 m ammettendosi anche altezze superiori (sino ad un massimo di m 10) per documentate esigenze tecnologiche.

Dc	= 20.0 m	
De	= 25.0 m	dalle abitazioni
	= 10.0 m	tra le attrezzature
Ds	= 10.0 m	da strade vicinali e consorziali
	= 20.0 m	da strade comunali, provinciali, statali, salvo prescrizioni di P.R.G..

Quanto sopra fatte salve le maggiori distanze prescritte dal regolamento d'igiene Locale.

Le edificazioni di nuove costruzioni è subordinata alla dimostrata impossibilità o inopportunità di utilizzo dei fabbricati inutilizzati già nella disponibilità delle aziende.

COSTRUZIONI ESISTENTI

Oltre a quanto previsto all'art. 34 grado 9 punto 7 delle presenti N.T.A. si stabilisce e si prescrive quanto segue.

Sulle costruzioni ad uso abitativo annesse a fondi agrari sono consentiti interventi di restauro, di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento delle superfici utili di calpestio nella misura evidenziata dalle necessità abitative dovute alla evoluzione dei nuclei famigliari già insediati.

L'ampliamento può avvenire anche attraverso l'utilizzazione del volume di annessi agricoli esistenti, riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Sulle costruzioni di annessi agricoli esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti ampliamenti funzionali nel rispetto degli indici di fabbricabilità previsti dal P.R.G..

Sulle esistenti costruzioni ad uso abitativo rurale e di annessi agricoli non più utilizzati, alla data di adozione del P.R.G. ai fini della conduzione dei fondi e su quelle trasferite a soggetti privi dei titoli di cui all'art.3 della L.R. 7/6/80 n° 93, **secondo i disposti dell'art. 4 punto 1 del titolo I della L.R. 15-01-2001 n°1** sono consentiti allo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini della riutilizzo abitativa, interventi di restauro, di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di variazione parziale o totale di destinazione d'uso di residenza rurale o di annesso agricolo, i quali non comportino aumento di volume.

Per le opere di cui al presente comma la concessione viene rilasciata ai proprietari anche in assenza dei titoli di cui all'art.3 della L.R. 7/6/1980 n° 93.

La demolizione totale e parziale di annessi agricoli e di abitazioni esistenti in zona agricola è autorizzata dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia comunale, per comprovati motivi di sicurezza, di miglioramento fondiario o di ambiente naturale.

La eventuale ricostruzione degli annessi agricoli e delle abitazioni demolite è concessionata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

La ricostruzione deve essere tale da non superare in termini di superficie coperta e volume i manufatti demoliti sempre che venga mantenuta la destinazione d'uso a scopo agricolo e che il richiedente documenti il possesso dei requisiti richiesti dall'art.3 della legge Regione Lombardia 7/6/80 n°93.

Art. 51 - Zona territoriale omogenea E2

Aree agricole di salvaguardia ambientale

Il P.R.G. individua con apposito segno grafico le aree che per la loro ubicazione sono da salvaguardare per il rispetto degli insediamenti residenziali, produttivi, di servizio pubblico, delle cascine, dei centri agricoli, delle rogge, dei bocchelli e delle strade vicinali e campestri.

In tali aree è fatto divieto di realizzazione di nuove costruzioni, ad eccezione delle fasce di contorno e di salvaguardia delle cascine e dei centri agricoli produttivi, nel qual caso gli ampliamenti concessi dalle presenti N.T.A. comporteranno la modifica delle fasce anzidette e la conseguente loro riperimetrazione.

È ammesso l'ampliamento delle esistenti costruzioni collegate con l'esercizio dell'agricoltura per una sola volta e nel limite del 20% della volumetria e della superficie coperta in essere e nel rispetto degli indici di cui al precedente art.50 e delle limitazioni di cui all'art.49.

Tali aree partecipano al computo ai fini edificatori nella zona territoriale omogenea E1 e dovranno essere ripiantumate con alberi di alto fusto e di essenze autoctone con la densità di uno ogni mq. 20,00 minimo di area da attuarsi secondo i dettagli del piano particolareggiato e dei progetti unitari d'intervento di cui all'art. 34 grado 9 delle presenti N.T.A. e secondo i tempi e i modi stabiliti dai suddetti strumenti attuativi e dal Comune in sede di rilascio delle concessioni edilizie, che stabilirà l'estensione e le modalità delle piantumazioni qualora le stesse non siano state ancora definite con i metodi sopraelencati.

Agli edifici esistenti si applicano le norme per le costruzioni esistenti contenute nel precedente articolo.

Art. 52 – Zona Territoriale omogenea E3

Aree agricole per la ricostruzione ambientale *e corridoi ecologici*

Oltre a quanto stabilito dall'art. 49 e 54 il P.R.G: individua con apposito segno grafico una grande area che ha una lunghezza di circa ml. 1.592,00 una *larghezza* minima di circa ml. 400,00 e massima di circa ml. 638,00 ed una superficie di circa mq. **717.000**, essa ha lo scopo primario di proteggere le valenze naturali in essa contenute dalla futura presenza dell'autostrada e della ferrovia attraverso un'azione graduale ma costante di recupero ambientale a scopi sociali e di riqualificazione dei luoghi del vivere.

Il progetto di dettaglio troverà le sue linee guida nel prossimo piano particolareggiato del P.R.G., che in continuità con le previsioni e le prescrizioni dell'art. 34 grado 9 delle presenti N.T.A. indicherà le modalità per tutte le operazioni di costruzione del parco che dovrà comunque permettere la continuità delle attività agricole e contemporaneamente l'utilizzo sociale dell'ambiente naturale ricostruito.

Occorre innanzitutto precisare che il progetto si svilupperà tenendo conto delle nuove infrastrutture viarie di interesse sovracomunale: collegamento autostradale Milano - Brescia e ferrovia ad alta velocità, che qualora confermate in sito, comporterà la costruzione di barriere antirumore e di mascheramento.

In dettaglio il Piano Particolareggiato prima ed il progetto esecutivo poi indicheranno:

- il disegno complessivo della zona;
- la ricostruzione dell'ecosistema con la ripiantumazione delle varie essenze e dei vari cespugli autoctoni;
- la regimentazione delle acque nelle rogge e quindi la risistemazione degli alvei, delle sponde e dei vari manufatti di presa e di attraversamento (chiaviche – ponti – ponti canale);

- il tracciato dettagliato dei percorsi ciclo – pedonali e la natura dei materiali di realizzo;
- la rotazione delle colture di cereali e foraggiere, impedendo all'interno della zona la monocoltura secca e ripetitiva;

In attesa del nuovo piano particolareggiato, delle sue norme e del progetto esecutivo in questa zona sono ammesse:

- le colture agricole;
- ***l'uso controllato degli antiparassitari fino a m. 5,00 dalle sponde delle rogge;***
- la manutenzione degli alvei e dei fondi delle rogge ***in particolare sui canali irrigui esistenti e le rogge non possono in alcun modo essere eseguiti interventi di cementificazione indiscriminata. Tali interventi resi necessari solo per quei casi dove risulta dimostrata la forte percolazione del fondo e l'impossibilità di un funzionale intubamento completamente interrato, dovranno essere limitati al fondo del canale con il rialzo laterale delle sponde dal fondo di non più di 30 cm e comunque per i canali meno profondi le sponde dovranno rimanere almeno 15 cm al di sotto della sponda naturale (piano di campagna). Il rivestimento in calcestruzzo deve avvenire all'interno dell'alveo esistente senza provocare l'abbattimento o il danneggiamento delle alberature principali esistenti sulle sponde che devono essere quindi fatte salve in ogni modo. Le richieste di concessione o di autorizzazione edilizia dovranno essere sottoposte al parere consultivo della Commissione Comunale per l'ambiente. Sono consentiti altresì, previa autorizzazione sindacale, gli interventi di modifica della vegetazione volti a migliorare l'ambiente favorendo la diffusione di specie locali;***
- la manutenzione dei manufatti esistenti di presa e di attraversamento delle rogge;
- la scalvatura, la potatura delle piante dovrà comunque essere sempre autorizzata dal Comune previa presentazione di una mappa del sito con il posizionamento degli elementi oggetto di taglio e di ripiantumazione;
- gli accumuli di stallatico dovranno distare almeno m.25 dalle sponde delle rogge;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cascine e dei centri agricoli produttivi secondo quanto prescritto all'art. 34 grado 9 delle presenti N.T.A.

L'attuazione della zona sarà a carico degli enti attuatori delle infrastrutture viarie sovracomunali testè elencate ed in mancanza dal Comune di Fara Olivana con Sola che recupererà i fondi necessari dai proventi derivanti:

- dagli oneri di urbanizzazione (secondari);
- da contributi regionali – statali europei;
- da enti pubblici e privati con il versamento di contributi volontari poiché interessati al recupero ambientale (istituti bancari e di credito);
- l'attuazione dovrà avere inizio subito dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato del P.R.G.; del progetto esecutivo da parte del Comune di Fara Olivana con Sola e dal reperimento dei fondi per la prima fase dei lavori secondo il programma di progetto;
- la nuova costruzione di edifici rurali e la modifica sostanziale di quelli esistenti (ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione) gli interventi di bonifica e livellamento rimangono sospesi fino all'approvazione del nuovo Piano Particolareggiato del P.R.G.

Corridoi ecologici

Nell'azzonamento del P.R.G. è individuata una rete di Corridoi Ecologici, costituiti da ambiti interessati da strade e/o percorsi alberati, ovvero filari arborei e/o arbustivi e della vegetazione spontanea prodottasi sulle rive dei corsi d'acqua o ai margini delle strade.

Detti complessi costituiscono valore ambientale e paesistico da mantenere, riqualificare e potenziare, anche ai fini di nuova formazione di equipaggiamento arboreo.

Essi dovranno pertanto essere mantenuti, a cura e spese dei proprietari o possessori o detentori, nel migliore stato di conservazione culturale.

Non è consentita l'eliminazione della predetta vegetazione arborea o arbustiva mediante fuoco o impiego di sostanze erbicide.

Sono consentiti i normali interventi di sfalcio, fresatura e pulizia, nonché gli interventi imposti dalle autorità competenti, onde consentire il regolare deflusso delle acque di irrigazione, la conservazione e la ricostruzione della vegetazione.

Gli alberi abbattuti e le ceppaie divelte devono comunque essere rimpiazzati con nuovi elementi di essenze autoctone nel rapporto di tre a uno, con altezza minima fuori terra pari cm 150.

Previa autorizzazione comunale sono ammesse nuove piantumazioni e interventi di modifica della vegetazione volti a migliorare l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie locali.

Lungo tali corridoi devono essere rispettati, per ogni manufatto, rispettivamente un arretramento di m **10 dai cigli superiori delle ripe** dei corsi d'acqua o **dei cigli** delle strade che li determinano, salvo che nelle zone di insediamento edificabile previste dal P.R.G..

Ricostruzione ambientale

Il P.R.G. individua con apposito segno grafico alcune fasce poste a lato della nuova viabilità. Queste fasce hanno lo scopo primario di proteggere le valenze naturali limitrofe attraverso un'azione graduale ma costante di recupero ambientale e di riqualificazione dei luoghi del vivere.

Il progetto di dettaglio troverà le sue linee guida nel prossimo Piano Particolareggiato del P.R.G., che indicherà le modalità per tutte le operazioni di costruzione delle fasce che dovranno permettere l'utilizzo sociale dell'ambiente naturale ricostruito.

Occorre innanzitutto precisare che il progetto si svilupperà tenendo conto delle nuove infrastrutture viarie di interesse comunale.

In dettaglio il Piano Particolareggiato prima ed il progetto esecutivo poi indicheranno:

- il disegno complessivo delle fasce;
- la ricostruzione dell'ecosistema con la ripiantumazione di varie essenze e di vari cespugli autoctoni;
- il tracciato dettagliato dei percorsi ciclo-pedonali e la natura dei materiali di realizzo da prevedere all'interno delle fasce.

Art. 53 - Zona territoriale omogenea E4

Zona per attività agricole speciali per lo stoccaggio e la lavorazione di prodotti provenienti dall'agricoltura.

In sede di azionamento è stata individuata con apposita simbologia un'area per lo svolgimento di attività di stoccaggio e di lavorazione di prodotti provenienti dall'agricoltura.

Le strutture edilizie produttive sono vincolate ad attività connesse alla produzione agricola, ferma restando l'impossibilità di impieghi legati ad altri settori produttivi di tipo secondario o terziario.

L'edificazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è soggetta alle seguenti prescrizioni specifiche:

Q = 50 %

Hmax = 12.0m ammettendosi anche altezze superiori per documentate esigenze tecnologiche.

Dc = 5.0 m

De = 10.0 m

Ds = 7.50m da strade vicinali e consorziali

= 10.0 m da strade comunali, provinciali, statali, salvo prescrizioni di P.R.G..

Quanto sopra fatto salve le maggiori distanze prescritte dal regolamento d'igiene Locale.

Art. 54 - Tutela della flora in zona agricola

Nelle zone agricole E1, E2, E3, E4 è fatto divieto di distruzione o danneggiamento dei complessi boschivi, delle macchie, dei filari arborei o arbustivi e della vegetazione spontanea prodottasi sulle rive dei corsi d'acqua o ai margini delle strade. Detti complessi dovranno essere mantenuti a cura e spese dei proprietari, o possessori o detentori nel miglior stato di conservazione colturale. Non è consentita l'eliminazione della predetta vegetazione arborea o arbustiva mediante fuoco o impiego di sostanze erbicide. Sono consentiti i normali interventi di sfalcio, fresatura e pulizia nonché gli interventi imposti dalle autorità competenti onde consentire il regolare deflusso delle acque di irrigazione, la conservazione e la ricostruzione della vegetazione.

In particolare sul fiume Serio, sui canali irrigui esistenti e su tutte le rogge non possono in alcun modo essere eseguiti interventi di cementificazione indiscriminata, *fatto salvo quanto previsto all'art. 52 precedente.*

Le richieste di concessione o di autorizzazione edilizia per eventuali manufatti di messa in sicurezza, di consolidamento e di presa dovranno essere accompagnati da idonei studi idrogeologici e dovranno essere sottoposte al parere consultivo della Commissione Comunale per l'ambiente.

Sono consentiti altresì, previa autorizzazione sindacale, gli interventi di modifica della vegetazione volti a migliorare l'ambiente favorendo la diffusione di specie locali.

Capitolo VII - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 55 - Zone territoriali omogenee F1-F2-F4-P

Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate dal P.R.G. e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.

Fanno eccezione alla localizzazione le aree e le attrezzature da realizzarsi all'interno delle zone soggette a P.A., per le quali il P.R.G. ne indica in alcuni casi la localizzazione, ed in altri casi, tramite le presenti Norme di Attuazione, l'obbligatorio inserimento o l'obbligatoria assunzione degli oneri sostitutivi di cui all'art.13 delle presenti N. A.

Fermo restando il carattere prescrittivo del dimensionamento e reperimento, la collocazione delle aree per pubbliche attrezzature all'interno dei piani attuativi è puramente indicativa e quindi la loro esatta collocazione verrà di volta in volta definita di concerto fra il Comune ed i singoli operatori in sede di adozione ed approvazione dei vari piani attuativi.

Ferme restando ***altresì*** le caratteristiche degli edifici esistenti al momento dell'adozione delle presenti N.T.A.

I limiti massimi di edificazione sono:

Hmax = 12,0m

Q = 30%

Dc = 5,0m

De = 10,0m

Gli edifici dovranno rispettare oltre le norme dei precedenti articoli anche quelle di legge specifiche per ogni singola categoria di attrezzatura.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, fatta salva, in ogni caso, la facoltà generale di deroga al P.R.G. e al R.E. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al precedente art.5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Le principali classi d'uso sono le seguenti:

F1 - aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzate di pertinenza).

F2 - aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc..)

F4 - aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato.

P - aree per parcheggi.

F4R-F4P - aree attrezzate funzionalmente agli insediamenti residenziali e produttivi.

Comprendono: parcheggi, verde ed attrezzature e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Fino alla formazione degli inerenti progetti esecutivi è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.

Nelle more di acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione comunale è consentita la prosecuzione delle attività in essere sulle medesime purché conformi alla normativa sanitaria.

Le zone a verde pubblico sono inedificabili, in esse la costruzione di cabine elettriche fuori terra potrà essere consentita solo eccezionalmente e nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche della zona, sono pure consentite modeste attrezzature di servizio all'utilizzo del verde.

In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, il Comune ne potrà individuare l'ubicazione e autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici L.R. 70/1983-DPR 08-06-2001, n° 327 ovvero, ove trattasi di notevoli insediamenti, il Comune potrà individuare l'ubicazione mediante apposita variante di P.R.G..

Poiché in tutte le aree urbane ed extraurbane destinate a trasformazione urbanistica:

C2-C3-D3-D4-D5 viene applicato il principio perequativo quale strumento pervasivo di regolamentazione dell'uso dei suoli al fine di permettere la compartecipazione della gestione del territorio di tutte le proprietà dei suoli, sia quelle effettivamente indicate nel piano come edificabili, che quelle individuate come aree a standard F4, viene stabilito su queste ultime un indice di edificabilità potenziale *territoriale* e zonale che genera capacità edificatoria utilizzabile sui lotti delle aree residenziali e produttive (vedi anche articolo 13 delle presenti N.T.A. **da sommare alla capacità edificatoria normalmente assegnata ai lotti delle aree residenziali produttive**):

- per le aree a standard residenziale F4 R:	<i>It - Iz</i> = 1,00mc/mq
- per le aree a standard produttivo F4 P:	<i>Uz</i> = 1,00
	<i>Q</i> = 50%

Prevedendo tramite la stipula di convenzione, la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e la concentrazione dei loro volumi e delle loro superfici edificabili potenziali nelle zone residenziali C2-C3 e nelle zone produttive D3-D4-D5.

Quanto sopra fermo restando l'obbligo per ogni superficie edificabile di corrispondere comunque le aree a standard previste dalle norme vigenti e delle presenti N.T.A. poiché tali aree non sono sostituibili da quelle già configurate e cedibili al Comune secondo il criterio perequativo esposto.

Resta quindi inteso che il beneficio della edificabilità totale risulta compensato dalla cessione gratuita al Comune delle aree a standard dovute più quelle acquisite con il presente criterio perequativo.

Art. 56 - Zona territoriale omogenea F3

Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse comune

Il P.R.G. individua con la presente zona omogenea gli impianti tecnologici di interesse comune, localizzando quelli a livello urbano esistenti e di previsione.

Nelle aree di nuovo impianto è consentita l'edificazione nei limiti riportati dall'art.55 delle presenti N.T.A. Fatte salve le maggiori esigenze tecnologiche che il Comune potrà definire di volta in volta avvalendosi delle leggi vigenti in materia dei LL.PP. e della Regione Lombardia.

Nelle aree esistenti è consentito l'ampliamento degli impianti esistenti sino al limite massimo del raddoppio dei volumi o delle superfici coperte esistenti.

Tutti gli impianti tecnologici di telefonia mobile dovranno essere realizzati sull'apposita area individuata nell'azzonamento del P.R.G. vigente con apposito simbolo. Su tale area dovranno essere collocati il traliccio porta antenne e l'edificio necessario ad accogliere le attrezzature delle varie ditte del settore.

Art. 57 - Zone territoriali omogenee F5

Aree private attrezzate a verde di uso pubblico.

Le aree esistenti e di proprietà privata, con destinazione di interesse pubblico (secondo le specificazioni della nomenclatura del P.R.G.) sono consolidate alla loro destinazione d'uso.

Per tali aree sono ammesse opere di manutenzione.

Le edificazioni su aree di nuovo impianto dovranno uniformarsi alle prescrizioni analogicamente corrispondenti di cui all'art.55.

Per tali nuovi impianti si dovrà convenzionare con il Comune la servitù di pubblico uso accompagnando tale convenzione con un progetto o un impianto unitario esecutivo.

Art. 58 - Zona territoriale omogenea F6

Verde di rispetto per la viabilità, i corsi d'acqua, i cimiteri e per la salvaguardia ambientale soggetto a inedificabilità e non computabile ai fini edificabili.

Il P.R.G. individua con apposito segno grafico le aree che per il loro ecosistema determinato dalla presenza di acque superficiali costituiscono patrimonio naturalistico e ambientale di rilevante valore e significato, meritevole di tutela.

Le aree possono essere computate ai fini edificatori nella sola zona territoriale omogenea E1.

È fatta salva la possibilità d'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria o ampliamento delle strade nonché quelle per la regimentazione delle acque.

È altresì ammessa, nelle sole fasce di rispetto stradale, la realizzazione di recinzioni anche stagionali nel rispetto delle distanze stabilite all'art. 20 delle presenti N.T.A. e delle norme relative alla zona omogenea di volta in volta attigua alla fascia di rispetto.

Le recinzioni che verranno realizzate all'interno della zona omogenea F6 saranno comunque concesse senza alcun diritto di indennizzo in caso di esproprio per ampliamento della sede stradale o per la realizzazione di opere connesse alla viabilità e/o comunque conformi alla destinazione di zona.

Sui fabbricati esistenti, riutilizzati da non aventi titolo, ai fini abitativi sono consentiti solo interventi di ristrutturazione.

Ogni intervento edilizio dovrà essere eseguito nel rigoroso rispetto delle tipologie locali.

In tali zone è ammesso l'esercizio dell'agricoltura secondo le pratiche tradizionali dell'avvicendamento delle colture cereali e foraggere, della coltura agricola e florivivaistica che non richieda serre nonché coltivazioni arboree a rapido accrescimento nelle sedi già impiantate alla data di adozione del P.R.G..

Entro una fascia di m 50,0 lungo l'argine delle risorgive e dei corsi d'acqua non potranno essere accumulati stallatici o liquami zootecnici né è consentito l'uso di antiparassitari.

Nell'intera zona F6 non sono ammissibili: gli interventi di bonifica; le opere comportanti l'alterazione dell'ambiente ***con la sola esclusione delle fasce di rispetto stradale***; la realizzazione di qualsivoglia tipo di recinzione o delimitazione anche stagionale; lo spandimento sul suolo di fanghi biologici ed industriali nonché la fertirrigazione nei canali che interferiscano con le zone di tutela; l'impiego di sostanze diserbanti per le quali i controlli analitici abbiano rilevato il superamento di 0.1 microgrammo/litro per ciascuna sostanza; i prelievi e/o riporti di terreno coltivato.

I proprietari o possessori o detentori dei fontanili, delle rogge, dei canali e delle aree circostanti interessate da vegetazione spontanea dovranno conservare lo stato attuale dei luoghi impedendone il degrado mediante interventi colturali e di contenimento della vegetazione

spontanea e di mantenimento e potenziamento dell'alimentazione idrica anche a mezzo di spurgo delle teste di fontanili.

Art. 59 - Aree per attrezzature per la protezione civile

- 1) Sulla base degli orientamenti per la protezione civile il P.R.G. indica nella planimetria di azzonamento e viabilità le aree e attrezzature necessarie nel caso di dichiarata situazione di emergenza mediante apposito simbolo di azzonamento con le seguenti destinazioni d'uso funzionali:
 - il comando operativo, localizzato nella sede municipale che ospita l'organismo di coordinamento per la protezione civile e le necessarie attrezzature;
 - l'ospedale da campo;
 - gli alloggiamenti di emergenza;
 - gli alloggiamenti di emergenza di rapido allestimento;
 - lo scarico e smistamento degli approvvigionamenti;
 - il deposito mezzi operativi;
 - l'eliporto.
- 2) Nel caso di dichiarata situazione di emergenza le destinazioni d'uso normali, quali il campo di calcio e il municipio compresi nelle zone omogenee F2-F4 indicata nel P.R.G. restano automaticamente sospese, fatta eccezione di quella del municipio, e sono operanti le destinazioni d'uso funzionali previste nel presente articolo.
- 3) Le aree per gli alloggiamenti d'emergenza devono essere dotate di opere di urbanizzazione tecnica idonee a consentire la permanenza anche prolungata di un numero cospicuo di persone in situazione di disagio, cioè: servizi igienici; collegati alla rete fognaria comunale; erogatori di acqua potabile indipendenti dalla rete dell'acquedotto comunale; erogatori di energia elettrica anche indipendenti dalla rete dell'Enel; impianto di telecomunicazione.
- 4) Le aree per gli alloggiamenti d'emergenza di rapido allestimento devono essere suscettibili, secondo le indicazioni di un piano di studio preventivo, di rapida realizzazione dell'urbanizzazione tecnica.
- 5) L'area per l'eliporto deve avere le caratteristiche e relativa segnaletica corrispondenti alla normativa vigente.

TITOLO V - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Art. 60 - Recinzioni, accessi carrali

È consentito eseguire recinzioni in tutte le zone omogenee esistenti e di completamento a carattere residenziale, produttivo, terziario.

I tracciati e le caratteristiche di tali manufatti verranno fissate dal Responsabile di settore, sentita la Commissione Edilizia, tenuto conto della sicurezza della viabilità e del decoro; esse non potranno comunque avere altezza superiore a m 1,80 di cui almeno m.1,30 superiori trasparenti l'altezza è riferita alla quota di marciapiede o in mancanza alla quota stradale.

Le recinzioni da eseguirsi all'interno delle aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi sono assoggettate alle prescrizioni specifiche dettate dagli strumenti medesimi.

In ogni caso gli accessi carrali dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della recinzione fronteggiante vie o piazze di un minimo di m 5.0; detta norma non si applica nelle zone omogenee A e B nelle quali potranno essere autorizzate soluzioni alternative per motivate ragioni di inserimento ambientale e/o di evidente impraticabilità verificate dalla Commissione Edilizia Comunale.

Non potrà essere ammesso più di un accesso carrale per lotto e/o per fabbricato anche plurialloggio e/o polifunzionale.

Sono fatte salve le prescrizione di cui al precedente art. 20.

Il Regolamento Edilizio Comunale potrà dettare specifiche ed integrative norme in materia.

Art. 61 - Aree libere

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente la concessione edilizia e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.R.G., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate.

Si considera stralciata l'area frazionata catastalmente e/o a mezzo di recinzione in muratura alla data di adozione del P.R.G..

Art. 62 - Depositi a cielo aperto

Al di fuori delle zona omogenee D non sono consentiti le occupazioni di suolo mediante depositi a cielo aperto di qualsivoglia materiale o merce, ne in forma permanente ne in forma temporanea.

Sono consentiti i temporanei accumuli di prodotti agricoli nelle zone E1, E2,E3, E4.

Art. 63 - Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione consigliare di adozione del P.R.G. e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n°1902 e successive modificazioni e integrazioni sono obbligatorie.

Tali misure di salvaguardia hanno comunque efficacia non oltre il termine di cinque anni dalla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G..

Art. 64 - Sovrapposizione di campiture.

Qualora nelle tavole di azionamento del P.R.G. siano presenti alcune aree interessate da una doppia campitura, dette aree si intenderanno assoggettate alle norme specifiche, ai vincoli e alle limitazioni di entrambe le zone afferenti alle diverse campiture; qualora dette norme, vincoli e limitazioni siano tra loro in contrasto si assumeranno quelli più restrittivi.

Art. 65 - Lotti insufficienti o planimetricamente irregolari.

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

Art. 66 - Edifici non regolamentari.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentare per le distanze o per il rapporto di copertura, esistenti all'atto di adozione del P.R.G., purché lo consentano le norme sul numero dei piani fuori terra e sull'altezza massima consentita relative alla zona in cui l'intervento ricade. Ove la regolamentarità concerna la distanza da una strada, l'autorizzazione al sopralzo è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada ed alla stipulazione di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca il non indennizzo del sopralzo eseguito, in caso di esproprio, per attuazione di opere di viabilità che richiedono la demolizione del fabbricato.

Art. 67 - Adempimenti comunali preventivi a qualsiasi fase espansionistica

L'Amministrazione Comunale, prima dell'approvazione di qualsiasi Piano Attuativo del P.R.G. che comporti comunque un aumento insediativo sia residenziale che produttivo, dovrà adempiere ai seguenti provvedimenti:

1) BILANCIO IDRICO

dovrà essere previsto idoneo calcolo di bilancio idrico che individui il fabbisogno di risorsa idrica potabile conseguente alle previsioni di espansione (incremento previsto di abitanti e fluttuanti); il fabbisogno per gli usi produttivi; le risorse disponibili per soddisfare le nuove esigenze; la previsione e l'adeguatezza delle reti acquedottistiche. L'indicazione delle risorse aggiuntive dovrà essere effettuata in termini corretti ed espliciti (litri/secondo rapportati al consumo medio pro-capite);

2) IMPIANTO DI DEPURAZIONE

dovrà essere prevista la revisione e l'adeguamento del sistema di collettamento e di depurazione delle acque reflue provenienti dalle civili abitazioni e dalle zone produttive, circa la capacità e l'idoneità dei sistemi finali di collettamento e depurazione di ricevere e trattare i carichi inquinanti (idraulici ed organici) derivanti dalle previsioni di Piano.

I carichi vanno chiaramente individuati e definiti in termini di Abitanti/Equivalenti;

3) ZONIZZAZIONE ACUSTICA

prevedere aggiornamento della zonizzazione acustica comunale vigente in funzione delle nuove aree di espansione residenziale e industriale e del nuovo sistema di viabilità.

REGOLAMENTO PER IL SETTORE DEL COMMERCIO
TITOLO I
ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Art. 1 - Ambito di applicazione e criteri di programmazione

- 1) Il presente regolamento disciplina gli interventi del Comune in materia di commercio in attuazione della Legge Regionale 23 Luglio 1999 n. 14 e del D.L.go. 114/98.
- 2) I criteri di programmazione commerciale comunale sono prioritariamente intesi:
 - alla tutela delle compatibilità definite negli atti di pianificazione comunale;
 - alla tutela delle compatibilità oggetto di valutazione di impatto ambientale nei casi prescritti;
 - alla ammissibilità urbanistica degli insediamenti.

Fatto salvo il prioritario rispetto di tali compatibilità, gli ulteriori criteri comunali sono intesi a promuovere la libertà di iniziativa economica nei limiti di una evoluzione equilibrata dell'apparato distributivo ed a fornire un quadro di orientamenti ai soggetti pubblici e privati interessati.

In tal senso, si prevede:

- l'individuazione dei casi nei quali il parere del Comune è comunque favorevole;
 - la predeterminazione, al di fuori di tali casi, di criteri, tra loro concorrenti, di valutazione specifica delle singole domande che perseguono:
 - l'equilibrio tra le diverse tipologie di vendita;
 - l'equilibrio tra la domanda della popolazione residente e l'offerta commerciale nel suo complesso;
 - la gradualità dell'evoluzione della rete distributiva garantendo la funzione di prossimità svolta dei piccoli esercizi nei confronti della fasce più deboli di popolazione e nei contesti di maggiore degrado urbano e sociale evitandone la massima e incontrollata espulsione dal mercato;
 - l'equilibrio nelle relazioni tra gli insediamenti residenziali e la localizzazione delle strutture di vendita in modo da limitare gli effetti di mobilità aggiuntiva e di modificazione della morfologia insediativa consolidata;
- 3) In applicazione di quanto disposto dal precedente comma 2, il Comune formula parere non favorevole nei casi di:
 - contrasto con espresse disposizioni in atti di pianificazione e programmazione territoriale regionale o non ammissibilità derivante dalla V.I.A.;
 - non ammissibilità urbanistica dell'insediamento proposto; ossia la non previsione della tipologia dell'intervento nel P.R.G.
 - motivata valutazione non favorevole da parte del rappresentante della Provincia derivante da specifiche indicazioni di cui all'art. 4 con particolare riferimento al sistema della viabilità, del traffico e delle principali vie di comunicazione in ambito provinciale;
 - se il P.T.C.P. è operante il provvedimento sopra indicato fa altresì riferimento alle prescrizioni in esso contenute ritenute applicabili.

- 4) Se non ricorrono le cause impeditive di cui al comma 3, il Comune formula parere favorevole nei casi di:
- trasferimento senza aumento di superficie nell'ambito dello stesso Comune;
 - apertura di centri commerciali costituiti da una media struttura e da esercizi di vicinato;
 - apertura di nuovi servizi di vicinato;
 - apertura di nuove medie strutture di vendita;
 - apertura di nuove grandi strutture di vendita;
 - apertura di nuovi centri commerciali.

Art. 2 - Osservatorio sul Commercio

- 1) Ai fini di un monitoraggio permanente della rete distributiva, è istituito l'Osservatorio Comunale sul Commercio.
- 2) L'Osservatorio Comunale opera, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia, in raccordo con l'Osservatorio regionale e in collaborazione con il sistema delle autonomie locali e funzionali e con altri soggetti pubblici e privati operanti nel settore. A questo scopo con apposite deliberazioni sono successivamente individuate, le modalità e le forme di tali collaborazioni anche attraverso la stipula di apposite convenzioni.
- 3) Compiti dell'Osservatorio sono la raccolta, l'elaborazione, l'analisi e la diffusione di informazioni sia quantitative che qualitative sull'entità e l'efficacia della rete distributiva comunale.

Più in particolare l'Osservatorio deve:

- Mantenere aggiornata ed implementare la base dati relativa alla consistenza e alle caratteristiche della rete commerciale.
- Sviluppare un modello territoriale per l'analisi delle interazioni tra domanda e offerta definendo ed affinando i parametri di valutazione.
- Provvedere alla identificazione e costruzione di sistemi di indicatori in grado di rappresentare puntualmente i fenomeni di maggiore interesse.
- Rappresentare su base cartografica i dati di maggiore interesse relativi alla rete distributiva comunale attraverso una loro georeferenziazione e connessione con altri dati significativi per descrivere aspetti relativi alla tipologia del territorio comunale.
- Avviare e coordinare ricerche ad hoc ed indagini settoriali per aspetti di difficile individuazione e che richiedono approfondimenti specifici nonché per promuovere altri scenari.
- Verificare gli effetti prodotti dalla applicazione del presente regolamento.

Per lo svolgimento di tali compiti sono assegnati all'Osservatorio, con provvedimenti della Giunta Comunale, gli strumenti e le risorse umane e finanziarie atte a garantirne il funzionamento.

Art. 3 - Adempimenti del Comune in rapporto alle funzioni di pianificazione.

- 1) Tenuto conto del piano territoriale di coordinamento provinciale se vigente, tenuto conto dei criteri per l'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui al titolo II del regolamento per il commercio regionale con particolare riguardo al sistema della viabilità, del traffico e delle principali vie di comunicazione in ambito provinciale. Il Comune definisce lo sviluppo del proprio sistema distributivo.
- 2) L'adeguamento dello strumento urbanistico comunale è disposto in funzione del conseguimento degli obiettivi indicati all'art. 4 comma 3 L.R. n. 14/99 e nel rispetto dei criteri di programmazione urbanistica di cui al successivo titolo II e, se formulate, delle indicazioni contenute nei predetti provvedimenti della Provincia.

TITOLO II
CRITERI DI URBANISTICA COMMERCIALE
CAPO I
MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO
COMUNALE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI
COMMERCIALI

Art. 4 - Indagini conoscitive di carattere urbanistico - territoriale e commerciale

- 1) Ai fini della individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali lo strumento urbanistico comunale è supportato da una ricognizione della struttura distributiva presente nel territorio comunale, con i necessari riferimenti anche ad una visione sovracomunale, con la valutazione degli aspetti critici esistenti e la conseguente individuazione delle più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale.
- 2) Le indagini conoscitive di carattere urbanistico - territoriale e commerciale, predisposte al fine di adeguare lo strumento urbanistico generale ai presenti criteri di urbanistica commerciale, ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 114/98, sono articolate con riferimento ai seguenti contesti territoriali.
 - a) Il contesto urbano comunale:
 - analisi della domanda commerciale comunale mediante appropriate indagini sulla popolazione residente e la popolazione fluttuante, quali turisti, pendolari e simili, sulla relativa composizione (età, condizione socio-economica, composizione professionale e altro) e valutando l'incidenza della componente gravitazionale rivolta all'esterno del territorio comunale;
 - analisi dell'offerta globale del settore commerciale riferita alle categorie delle strutture di vendita previste dal D.Lgs. 114/98 e formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, la loro funzionalità urbanistica, le tipologie localizzative;
 - esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali, riferite almeno all'ultimo decennio, e valutazione delle conseguenti ricadute sull'offerta commerciale al dettaglio necessaria per un conveniente assetto urbanistico comunale e dei diversi quartieri;
 - confronto tra la domanda e l'offerta commerciale;
 - indagini sulle caratteristiche della viabilità urbana, in accordo con il Piano urbano del traffico, dei flussi origine-destinazione e verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, in relazione alla tematica commerciale. Le suddette indagini sono riferite all'intero territorio comunale.
 - b) Il contesto territoriale sovracomunale:
 - nel caso di previsioni di grandi strutture di vendita, le indagini conoscitive sono estese a livello sovracomunale, con particolare riferimento alla verifica della presenza di grandi strutture di vendita o di centri commerciali localizzati o previsti nelle aree di gravitazione dei suddetti insediamenti programmati;
 - l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione per documentare sia lo stato di criticità della rete infrastrutturale

esistente, sia l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto derivante dagli insediamenti programmati;

- deve inoltre essere evidenziato il livello di accessibilità derivante dai servizi pubblici di trasporto.
- 3) Sulla base delle indagini condotte, di cui viene dato riscontro negli elaborati dello strumento urbanistico, si è proceduto alla definizione delle conseguenti politiche di assetto urbanistico per il settore commerciale, in debito raccordo con le più generali scelte di sviluppo e con gli orientamenti di seguito espressi.

Art. 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso

1) Le previsioni di carattere commerciale sono classificate negli strumenti urbanistici comunali (generali ed attuativi) con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs. 114/98, e precisamente:

a) esercizi di vicinato:

- superficie di vendita non superiore a 150 mq;

b) medie strutture di vendita:

- superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a:
 - 1500 mq;
 - aggregazione di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita e/o aggregazione di medie strutture di vendita servite da spazi e percorsi di uso pubblico anche coperti. (L'uso pubblico deve risultare da regolare atto di convenzione con il Comune);

c) grandi strutture di vendita:

- superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

d) centro commerciale:

- una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

2) La specifica previsione commerciale, secondo le categorie delle strutture di vendita sopra richiamate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

CAPO II
LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI REQUISITI DI
NATURA URBANISTICA

Art. 6 - Localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita e delle aggregazioni di esercizi

- 1) Le previsioni di carattere commerciale nel Piano Regolatore Generale sono disciplinate in modo differenziato in relazione ai seguenti contesti:
 - a) tessuto urbano consolidato: ci si riferisce ai tessuti urbani esistenti, classificati nelle zone territoriali omogenee A) e B) di cui al D.M. 1444/1968, che non necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica (che caratterizzano, invece, gli ambiti di trasformazione urbana), ma che sono interessati prevalentemente da micro-trasformazioni, quali interventi di riuso, di recupero, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione o di ampliamento, limitati al completamento di singoli lotti, e dotati di un adeguato livello di urbanizzazione; le zone territoriali omogenee C) del D.M. 1444/1968 sono assimilate alle precedenti nel caso di già avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal PRG;
 - b) ambiti di trasformazione urbana: si intendono quei comparti urbani ove il Piano Regolatore Generale prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano e finalizzati alla riqualificazione urbanistica di parti strategicamente rilevanti della città;
 - c) ambiti extraurbani: si intendono quegli spazi prevalentemente inediticati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione.
- 2) Nel tessuto urbano consolidato il Piano Regolatore Generale consente, oltre agli esercizi di vicinato, esclusivamente l'insediamento di medie strutture di vendita, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 12 del presente regolamento; l'ammissibilità delle medie strutture di vendita non è necessariamente assoggettata ad una specifica localizzazione, poiché nelle norme di piano si contempla esplicitamente tale tipologia distributiva.
- 3) Negli ambiti di trasformazione urbana e in quelli extraurbani, oltre alle strutture commerciali sopra indicate, il Piano Regolatore Generale può prevedere grandi strutture di vendita e aggregazione di esercizi.
- 4) L'insediamento di grandi strutture di vendita e aggregazione di esercizi nell'ambito extraurbano è indirizzato al riuso di un ambito già urbanizzato e degradato da recuperare.
- 5) Negli ambiti di trasformazione urbana e in quelli extraurbani il Piano Regolatore Generale individua puntualmente le aree da destinarsi a medie o grandi strutture di vendita e aggregazione di esercizi di nuova previsione, assoggettandole a pianificazione attuativa.
- 6) Nel caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita e comunque nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del D.Lgs. n. 114/98, o di grandi strutture di vendita, non superiori al 20% della superficie esistente di vendita, è possibile non assoggettare l'intervento a pianificazione attuativa, ferma restando la necessità della puntuale individuazione in azionamento del relativo ambito di ampliamento, nonché della verifica della dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

- 7) Con riferimento alle grandi strutture di vendita, i Piani territoriali di coordinamento provinciali dettano specifiche disposizioni tenuto conto delle indicazioni fornite ai successivi articoli 8, 9, 10, 11 e 13; in assenza del P.T.C.P. le varianti di adeguamento concernenti dette strutture sono trasmesse alla provincia dopo l'adozione, contestualmente al deposito della medesima, al fine di consentire alla provincia la presentazione di osservazioni nei termini di legge.
- 8) L'ammissibilità dei suddetti interventi viene verificata sulla base dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati.

Art. 7 - Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

- 1) Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le condizioni per garantire un'adeguata dotazione di standard urbanistici indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate ed esistenti ed una loro corretta integrazione urbana.
- 2) Il Piano Regolatore Generale prevede un incremento della dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico in misura superiore rispetto a quella derivante dall'applicazione delle prescrizioni relative agli standard minimi di cui all'art. 22 della L.R. 51/1975; l'incremento della dotazione minima di parcheggi è invece indispensabile per le previsioni di medie e grandi strutture di vendita negli ambiti di trasformazione urbana.
- 3) Per le medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, da attuarsi attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento *in loco* di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche, evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.
- 4) Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq., da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione; mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 600 mq. vengono reperiti *in loco* almeno gli standard a parcheggio.
- 5) Nella valutazione dell'ammissibilità delle medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati:
 - 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.
- 6) E' comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 12 della L.R. 60/1977, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

- 7) Il piano regolatore generale prevede che le aree destinate a grandi strutture di vendita ed aggregazioni di esercizi siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico, nel rispetto di quanto disposto dal quinto comma, dell'art. 4 della L.R. 14/1999; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento *in loco* dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.
- Nei casi di centri commerciali, la dotazione di cui al comma precedente è calcolata in riferimento alle sole superfici commerciali; in riferimento agli spazi per i quali si prevedano destinazioni diverse si applica la relativa dotazione di standard prevista dal P.R.G..
- 8) Per le grandi strutture di vendita ed aggregazioni di esercizi localizzate in ambiti extraurbani, deve essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento; pari al 10% della superficie per attrezzature pubbliche di cui al punto 7 precedente.
- 9) E' comunque ammessa per le grandi strutture di vendita e per le aggregazioni di esercizi la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera e) della L.R. 14/99, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:
- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:
 - per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
 - per accorpamento di medie strutture di vendita;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
 - b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Art. 8 - Mobilità urbana e sovracomunale

- 1) In considerazione della stretta interdipendenza esistente tra la rete commerciale e la mobilità dell'area da essa servita, viene garantito, attraverso lo studio della mobilità urbana e sovracomunale, un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale agli esercizi commerciali; tale livello di accessibilità dipende dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalle possibilità di separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali e simili.(vedi allegato al P.R.G. comunale).
- 2) Relativamente alle medie strutture di vendita, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare con riferimento alla specifica zona urbanistica di riferimento relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.
- 3) Relativamente alle grandi strutture di vendita e per le aggregazioni di servizi, deve essere operata una attenta valutazione della rete di grande comunicazione su cui si attesta

l'insediamento; l'attestazione sugli assi di grande scorrimento urbano ed extraurbano è funzionale principalmente ad agevolare l'accesso mediante idonee infrastrutture di collegamento. Sono di norma escluse:

- le localizzazioni giustificate unicamente da funzionalità comunicative come ad esempio individuazione di aree collocate lungo arterie viarie a grande scorrimento non direttamente accessibili e giustificate solo a fini promozionali;
- la localizzazione di insediamenti in prossimità di nodi di traffico al fine di non turbare la circolazione veicolare;
- la localizzazione di strutture che si fronteggiano sullo stesso asse viario al fine di rendere compatibili gli insediamenti con le esigenze di funzionalità della viabilità;
- l'uso delle fasce di rispetto stradali per il reperimento degli spazi a parcheggi funzionali all'impianto commerciale; tali fasce sono da destinarsi ad interventi di qualificazione ambientale, fatti comunque salvi i disposti di cui all'art. 22, comma 2, lett. c) della L.R. 51/75.

Art. 9 - Integrazione funzionale

Agli insediamenti commerciali sono associabili quote significative di altre destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza, attrezzature produttive e simili, al fine di favorire processi di riqualificazione urbana, evitando la creazione di luoghi monofunzionali.

Art.10 - Qualità della progettazione urbanistica ed architettonica

- 1) Per gli insediamenti commerciali destinati alla media e alla grande distribuzione occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale vengono opportunamente valutati dalla commissione edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.
- 2) Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 60/1977.
- 3) Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi sono prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, sono comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.
- 4) Una particolare attenzione viene posta dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi in relazione alle esigenze di riqualificazione di insediamenti commerciali della media e grande distribuzione, ovvero di agglomerazioni di insediamenti commerciali, che risultino di scarsa

qualità architettonica ed ambientale, non abbiano una sufficiente dotazione di servizi e non presentino adeguate condizioni di accessibilità dall'esterno e di organizzazione urbanistica interna; per tali insediamenti il Piano Regolatore Generale prescrive la stesura di piani attuativi di riassetto o sistemazione urbanistica ed ambientale, onde garantire una loro idonea funzionalità complessiva.

- 5) Gli insediamenti commerciali esistenti distribuiti lungo le principali arterie viabilistiche, compresi nei piani attuativi suddetti, devono garantire per quanto possibile:
- il massimo contenimento della diffusione lineare lungo la viabilità e la previsione di complessi organizzati a sviluppo areale, adeguatamente dotati di servizi;
 - la revisione delle modalità di accesso ai fini della sicurezza e della fluidità del traffico;
 - il controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico - ambientale;
 - la limitazione della visibilità diretta dalle strade, anche attraverso congrue sistemazioni a verde.

CAPO III

TUTELA DEI VALORI STORICI, ARTISTICI, CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

Art.11 - Centri storici

- 1) Si considerano centri storici quelle parti del territorio comunale, classificate in zona territoriale omogenea A) di cui al D.M. 1444/1968 e disciplinate dal Piano regolatore generale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 51/1975, interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
- 2) Per quanto possibile deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico; gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione.
- 3) Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.
- 4) Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto; su tali aspetti la presente è integrata normativa, per quanto necessario, dal Regolamento Edilizio.
- 5) Gli strumenti urbanistici comunali, il P.R.G. e i piani attuativi favoriscono:
 - a) la conservazione, nonché l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, capaci di valorizzare particolari percorsi e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, trasporti pubblici, arredi urbani, e simili;
 - b) la creazione di centri commerciali, agevolando l'insediamento di esercizi di vicinato già presenti nel Comune secondo le seguenti modalità:
 - apertura di un centro commerciale con superficie di vendita e fino a 2.500 mq. mediante rilocalizzazione, concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
 - apertura di un centro commerciale con superficie di vendita superiore a ai limiti delle medie strutture di vendita che preveda la rilocalizzazione, la concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.
- 6) La creazione dei suddetti centri commerciali deve comunque avvenire nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale, privilegiando gli interventi in aree interessate da fenomeni di degrado urbano e sociale, nel quadro di programmi di riqualificazione urbana ed ambientale anche mediante la promozione di "Programmi integrati di intervento" di cui alla L.R. 12.04.1999, n. 9.
- 7) E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera g) della L.R. 14/99, da definirsi in apposita convenzione.
- 8) Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle,

pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 60/1977; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Art.12 - Aree di rilevanza paesistico-ambientale

La realizzazione di grandi strutture di vendita va esclusa in ambiti di tutela paesistico ambientale, quali i parchi naturali regionali, le riserve naturali regionali, i monumenti naturali e i parchi locali di interesse sovracomunale.

Art.13 - Aree agricole

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 1 della legge regionale 07.06.1980 n.93: "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole", la localizzazione di grandi strutture di vendita in aree agricole, coltivate o incolte, va effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 7, comma 4, del presente regolamento.

TITOLO III

AUTORIZZAZIONI DI ESERCIZIO RELATIVE ALLE STRUTTURE DI VENDITA

CAPO I

Disposizioni procedurali

Art.14 - Procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 9 del D.Lgs. n. 114/98 per le grandi strutture di vendita

- 1) La procedura per l'attivazione da parte dei comuni della Conferenza dei Servizi è quella prevista dall'art. 9 del D.Lgs. n. 114/98 e dall'art. 5 della L.R. n. 14/1999. La Conferenza dei Servizi si riunisce, di norma, presso la sede della Provincia salvo che il Comune interessato indichi la Regione. Ai sensi della L.R. n. 16/96 nelle Conferenze dei Servizi la Regione Lombardia è rappresentata dal Direttore Generale competente per materia. L'eventuale conferimento del punteggio aggiuntivo previsto all'art. 1 del regolamento per il commercio regionale, è deciso dalla Giunta Regionale con deliberazione motivata.
- 2) Le domande sono presentate al Comune che da corso immediato, anche se la data di indizione della Conferenza non è fissata, alla trasmissione della domanda stessa, corredata dai relativi allegati, alla Provincia e alla Regione nei modi previsti all'art. 5 comma 6 della L.R. 14/99.
L'ordine in cui vengono decise le domande è stabilito dalla Regione in applicazione dei criteri dettati agli artt. 5 e 6 della L.R. n° 14/99.
Fatta salva l'adozione di una apposita modulistica regionale le domande, per le quali viene utilizzata la modulistica adottata dal Ministero competente, debbono comunque essere corredate degli elementi essenziali di cui all'art. 5 comma 3 della L.R. 23 luglio 1999 n° 14 e di ogni altro elemento previsto dal presente regolamento e dalle leggi in vigore in relazione ai contenuti dell'istanza.
- 3) Il Comune procede all'istruttoria della domanda e può richiedere l'integrazione della stessa fatte salve, anche nei casi in cui l'integrazione non è stata richiesta, le determinazioni della Conferenza in ordine all'ammissibilità di cui all'art. 5 comma 12 della L.R. 14/99.
La richiesta di integrazione non interrompe i termini per l'indizione della Conferenza la cui prima riunione deve svolgersi tra il 45° e il 60° giorno dalla presentazione della domanda.
La produzione di elementi essenziali mancanti vale come presentazione di una nuova domanda fatte salve le determinazioni della Conferenza in ordine al procedimento già avviato.
La deliberazione della Conferenza è adottata entro 90 giorni dalla data della prima riunione. Se alla scadenza del termine per la deliberazione la Conferenza non ha concluso i lavori, essa si intende automaticamente convocata il 90° giorno presso la Regione.
- 4) La Conferenza può comunque validamente deliberare anche nei successivi 30 giorni.
- 5) Entro 120 giorni dalla data della prima riunione della Conferenza il Comune comunica al richiedente la decisione sulla domanda. Il procedimento, che si avvia con la presentazione della domanda al Comune e si conclude con la comunicazione della decisione al richiedente, può dunque assumere in via ordinaria una durata massima di 180 giorni, fatto salvo in ogni caso l'obbligo della comunicazione finale all'interessato entro 120 giorni dalla prima riunione della Conferenza.
- 6) Se il Comune non indice la Conferenza nel termine prescritto, a tale adempimento è tenuta la Regione previo invito al Comune a provvedere e in tal caso, se cioè la Conferenza non è

stata indetta entro il 60° giorno dalla presentazione della domanda, il termine di 90 giorni per la conclusione dei lavori e il termine di 120 giorni per la comunicazione al richiedente decorrono dal 60° giorno successivo alla trasmissione della domanda alla Regione.

- 7) Oltre che dal Comune, la trasmissione della domanda alla Regione può essere validamente effettuata dal richiedente a condizione che sia fatta risultare l'avvenuta presentazione al Comune. La domanda e i relativi allegati sono inviati ai soggetti invitati a titolo consultivo alla Conferenza preliminarmente o unitamente alla convocazione della prima riunione.

Art.15 - Ordine di trattazione delle pratiche

Le domande sono decise secondo l'ordine cronologico di ricevimento da parte della Regione, desunto dalla data del protocollo regionale.

Fra domande concorrenti, vale a dire fra domande ricevute dalla Regione nel medesimo mese di calendario, l'ordine con cui le stesse vengono decise è determinato dalle priorità dettate all'art. 6 della L.R. n. 14/99.

Art.16 - Effetti della trasmissione della domanda alla Regione da parte del richiedente

- 1) In relazione al contenuto delle norme sopra richiamate:
 - il termine massimo per la conclusione del procedimento è determinato in via ordinaria dalla data di presentazione della domanda al Comune;
 - se la prima riunione della Conferenza non si svolge nel termine prescritto, il termine per la conclusione del procedimento può essere determinato in relazione alla data di trasmissione della domanda alla Regione;
 - l'ordine con cui le domande vengono decise è stabilito in base alla data di ricevimento da parte della Regione ai sensi dell'art. 15 comma 1.
- 2) La trasmissione della domanda alla Regione da parte del richiedente può pertanto assumere rilievo ai seguenti fini:
 - determinazione della data in base alla quale la domanda viene inserita nell'ordine di trattazione (se il Comune non ha già provveduto alla trasmissione);
 - determinazione della data dalla quale possono utilmente decorrere i termini di 90 giorni e di 120 giorni rispettivamente per la deliberazione della Conferenza e per la comunicazione conclusiva (se la Conferenza non è stata convocata nel termine prescritto).

Art.17 - Priorità fra domande concorrenti

- 1) La priorità nell'ordine di trattazione fra domande concorrenti di cui al comma 1 dell'art. 6 della L.R. n. 14/99, ossia fra domande ricevute dalla Regione nello stesso mese di calendario, è stabilita dalla Regione in base alle dichiarazioni contenute nelle domande. Ai fini della determinazione della priorità, le superfici di vendita richieste sono raffrontate con le superfici assegnate all'allegato 3 tav. 3 all'Unità Territoriale e non attribuite alla conclusione del mese di calendario nel quale è stata ricevuta la domanda, indipendentemente dalle superfici richieste con altre domande pendenti. L'accertamento di tale priorità è distinto e non pregiudica pertanto la valutazione di ammissibilità commerciale della domanda che viene effettuata in sede di Conferenza e che deve tenere conto delle decisioni relative alle domande che precedono nell'ordine di esame.

- 2) Per l'applicazione delle priorità di cui al comma 2 dell'art. 6 della L.R. 14/99, in caso di parità rispetto ai criteri di cui al comma 1, la Regione si atterrà ai contenuti delle domande salvo le verifiche da effettuarsi anche in sede di Conferenza. In particolare i criteri di cui alle lett. a), c), d) ed e) art. 6, comma 2, della L.R. 14/99 saranno applicati in base alle dichiarazioni contenute nella domande o nella documentazione allegata salvo che Provincia e Comune segnalino l'insussistenza delle condizioni richieste. Per quanto concerne l'applicazione dei criterio di cui alla lett. b) dell'art. 6 della L.R. 14/99 Comune e Provincia potranno esprimere valutazioni di massima, con riferimento ai rispettivi ambiti di competenza che, per consentire comparazioni con le altre domande, dovranno riassuntivamente e alternativamente indicare:
- la presenza di criticità;
 - la compatibilità dell'insediamento;
 - il miglioramento delle condizioni di traffico e ambientali che interventi previsti in connessione all'insediamento potrebbero determinare.
- 3) Ai fini sopra indicati la Regione in sede di Conferenza, ove ricorra l'applicazione dei criteri di cui al comma 2 dell'art. 6 della L.R. n. 14/99, richiede a Provincia e Comune le verifiche e valutazioni sopra indicate ai fini dell'eventuale revisione dell'ordine di priorità stabilito, assegnando un termine compatibile con i tempi di conclusione dei diversi procedimenti.
- 4) A parità di ogni altro criterio vale l'ordine cronologico riferito al giorno di trasmissione della domande alla Regione.

Art.18 - Termine anticipato di conclusione dei lavori della Conferenza

Ai sensi dell'art. 5, comma 7 della L.R. 14/99 le Conferenze individuano, su segnalazione della Regione, il termine anticipato di conclusione dei rispettivi lavori in modo che siano comunque rispettati sia il termine massimo dei lavori della prima Conferenza avviata che l'ordine di esame in base ai criteri di priorità fra domande concorrenti.

Art.19 - Partecipazione della Regione alla conferenza di servizi

Il rappresentante della Regione partecipa alla deliberazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. n. 114/98 esprimendo voto favorevole oppure non favorevole.

Se il voto espresso dal rappresentate della Regione non è favorevole, l'autorizzazione non può essere rilasciata.

In attesa della definizione delle informazioni e indicazioni concernenti la consistenza, i caratteri e le possibili linee evolutive del sistema distributivo derivanti dall'attività dell'Osservatorio di cui all'art. 2 del presente regolamento, dai Piano Territoriali di Coordinamento delle Province e dalle ricognizioni a scala locale da effettuare in funzione dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, la Regione si attiene ai criteri di cui all'art. 1 del presente regolamento.

Art.20 - Modificazioni di esercizi preesistenti

Quando a seguito di modificazioni di esercizi preesistenti si superano i limiti delle medie strutture di vendita, è richiesta l'autorizzazione all'apertura di una nuova grande struttura di vendita e viene computata per gli effetti la superficie complessiva risultante indipendentemente da quella preesistente.

CAPOII

Correlazione tra i procedimenti relativi alle autorizzazioni di esercizio di cui agli artt. 7, 8 e 9 D.Lgs. N. 114/98 e i procedimenti abilitativi di natura urbanistico - edilizia.

Art.21 - Esercizi di vicinato

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 22/99 (dichiarazione di inizio attività) ovvero alla procedura di cui all'art. 26, L. 47/1985 per le opere interne, alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 2, comma 60 della L. 662/96 (sostitutivo dell'art. 4 del D.L. 5/10/93, n. 398, convertito con modificazione nella l. 4/12/93 n. 493) ovvero dal citato art. 26.

Art.22 - Medie strutture di vendita

- 1) Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
- 2) Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 22/99, ovvero della procedure prevista per le opere interne dall'art. 26 della L. 47/1985, alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 2, comma 60 della l. 662/1996 (sostitutivo dell'art. 4 del D.L.5/10/93, n. 398, convertito con modificazione nella L. 4/12/93 n. 493) ovvero dal citato art. 26.
- 3) Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui al comma precedente, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. 114/98 va presentata istanza per il rilascio dell'atto abilitativo richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:
 - nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 4 della legge n. 493/1993 e successive modificazioni, la concessione edilizia è rilasciata negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui al sesto comma del predetto art. 4;
 - l'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia sono contenute in unico atto. Tale provvedimento abilitativo è emanato con applicazione dell'art. 7, commi secondo, terzo, quarto e quinto della L.R. n. 60/1977 per quel che attiene all'avviso di concessione edilizia ed alla determinazione del relativo contributo concessorio;
 - l'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti anche di concessione edilizia, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare la concessione edilizia: in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto va sottoscritto congiuntamente dai responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.
- 4) Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs.490/1999, di competenza comunale, in base alla L.R. 18/1997, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, rispettando, comunque, le specifiche procedure di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 e i criteri regionali contenuti nella D.G.R.L. 6/30194 del 25, luglio 1997, in BURL del 17 ottobre 1997, III Suppl. Ord. al n. 42; in

particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico, è espresso dalla Commissione edilizia, integrata ai sensi del comma 1 del medesimo art. 5 della L.R. 18/1997, secondo le particolari modalità contemplate dal comma 2 dello stesso art. 5; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene, poi, 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 di cui all'art. 151, comma 4, D.Lgs.490/1999.

- 5) Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
- 6) La sola approvazione del P.R.G. comunale da parte degli organi preposti può avvenire in deroga al criterio della contestualità dei procedimenti, eventuali ulteriori casi di deroga saranno oggetto di espressa individuazione nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio; in tali casi, la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale e non pregiudicano al di fuori di tali profili le verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico - edilizia.
- 7) Ad eccezione dell'approvazione da parte degli organi preposti del P.R.G. comunale la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114 /98.

Art.23 - Grandi strutture di vendita ed aggregazione dei servizi

- 1) Di norma va garantita la contestualità dei procedimenti relativi alle autorizzazioni di esercizio e dei procedimenti abilitativi di natura urbanistico - edilizia.
- 2) Alle domande di autorizzazione di esercizio va allegato il progetto esecutivo dell'intervento proposto.
- 3) La verifica della ammissibilità urbanistica dell'intervento è svolta dagli uffici comunali che producono alla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 114/98 apposito referto sottoscritto dal responsabile della competente struttura organizzativa; di tale referto dà atto il rappresentante della Regione nell'esprimere la sua valutazione nell'ambito della Conferenza.
- 4) Le determinazioni della Conferenza da assumersi nei termini fissati in base all'art. 5 della L.R. n. 14/99 producono, in caso di esito favorevole, effetti di concessione edilizia e in tal caso al verbale della Conferenza va allegata la quantificazione degli oneri concessori effettuata dagli uffici comunali competenti; tale verbale è, altresì, assoggettato alla medesima forma di pubblicità previste per la concessione edilizia.
- 5) Nei casi di immobili sottoposti a vincoli paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della Conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione sotto il profilo della specifica disciplina vincolistica solo se alla Conferenza stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; nell'ipotesi di mancata partecipazione dei soggetti competenti alla tutela dei vincoli, le determinazioni assunte dalla Conferenza assumono

efficacia, in caso di esito positivo, solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

- 6) Nel caso di vincolo paesistico il verbale della Conferenza dei Servizi, avente effetto di autorizzazione paesistica, deve essere trasmesso alla Sovrintendenza ai fini del controllo di cui all'art. 151, comma 4, D.Lgs.490/1999, qualora la Sovrintendenza stessa non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi.
- 7) L'esito negativo della Conferenza preclude la realizzazione del progetto, comportando effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo urbanistico-edilizio.
- 8) Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
- 9) La sola approvazione del P.R.G. comunale da parte degli organi preposti può avvenire in deroga al criterio della contestualità dei procedimenti, eventuali ulteriori casi di deroga saranno oggetto di espressa individuazione nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio; in tali casi, la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale e non pregiudicano al di fuori di tali profili le verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico - edilizia.
- 10) La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 9 del D.Lgs. 114/98.
- 11) Se avvalendosi della facoltà di deroga al principio di contestualità dei provvedimenti nei casi previsti ai commi 8 e 9 al momento della presentazione della domanda di autorizzazione all'esercizio, il richiedente non abbia allegato alla stessa gli elaborati costituenti il Piano Attuativo o, in alternativa, il progetto edilizio dell'intervento, ai parametri: qualità progettuale dell'intervento, presenza di funzioni diverse da quella commerciale nel piano o programmazione di intervento complessivo, previsione di interventi infrastrutturali di portata strategica, viene attribuito il punteggio minimo previsto, qualora dalla relazione illustrativa (di cui all'art. 5, c. 3, lett. b della L.R. 14/99) si possa desumere la sussistenza degli elementi qualitativi richiamati dai punteggi medesimi. Qualora, invece, alla domanda sia allegata la documentazione di Piano Attuativo o il progetto edilizio, ai fini della valutazione conclusiva dell'istruttoria da parte del Comune non è necessaria la preventiva adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

Art.24 - Disposizioni comuni per le medie e grandi strutture di vendita ed aggregazione di servizi e procedura di Valutazione di Impatto Ambientale

- 1) La correlazione dei procedimenti urbanistico - edilizi e commerciali, di cui al presente capo, comporta necessariamente che la concessione o l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita debba essere rilasciata contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

- 2) Nei casi di procedimenti non contestuali il Comune può, ricorrendone i presupposti, disporre la proroga dei termini fissati all'art. 22 comma 4 del D.Lgs. n. 114/98 per l'inizio dell'attività di vendita.
- 3) Qualora, per la realizzazione delle opere edilizie finalizzate all'apertura delle predette strutture di vendita, ci si avvalga della procedura di D.I.A., di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 22/99, ovvero della procedura prevista per le opere interne dall'art. 26 della L. 47/85, la denuncia di inizio attività e la comunicazione per la realizzazione di opere interne devono essere presentate contestualmente all'istanza di autorizzazione di esercizio con allegata una copia della stessa. I lavori potranno essere iniziati solo una volta ottenuta la suddetta autorizzazione.
- 4) Ai sensi della DIR. COM. 97/11 e della L.R. 20/99 per centri commerciali, indicati all'All. II del punto 10/b della direttiva stessa, si intendono le strutture di vendita di superficie territoriale pari a quelle indicate alla lett. b) del punto 7 dell'All. B del D.P.R. 12.04.1996; tali strutture sono assoggettate alle procedura di verifica o di V.I.A., ai sensi dell'art. 2 della citata L.R. 20/99, di competenza regionale, fatto comunque salvo quanto previsto all'art. 3, comma 4, della medesima L.R. 20/99.

CAPO III

Norme transitorie e di prima applicazione

Art.25 - Nulla Osta rilasciati ai sensi della L.426/71

- 1) I nulla-osta rilasciati ai sensi della L. 426/71, hanno validità di 180 giorni a partire dall'esecutività del presente regolamento o, se successive, a partire dalla data del loro rilascio. Entro tali termini, i Comuni dovranno provvedere alle determinazioni finali in ordine al rilascio delle autorizzazioni di cui alla L. 426/71.
- 2) A seguito di richiesta del soggetto cui è stato rilasciato il nulla-osta, entro la data di scadenza, la Giunta Regionale, ove ricorrano fondati motivi, può concedere la proroga della validità del nulla-osta. Le superfici di vendita così autorizzate, che configurino grandi strutture di vendita, saranno detratte dalle quote attribuite alle Unità Territoriali all'allegato 3 tav. 3. A tal fine il Comune dovrà tempestivamente comunicare le autorizzazioni eventualmente già rilasciate a seguito di nulla-osta a partire dalla data di pubblicazione del D.Lgs. n. 114/98 e di volta in volta le autorizzazioni che saranno rilasciate sino alla data di adeguamento dello strumento urbanistico.

Art.25 bis - Principio di contestualità

- 1) Il principio di contestualità di cui ai precedenti artt. 23 e 24 è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del precedente regolamento (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio della concessione edilizia costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.
- 2) Ai fini degli interventi commerciali compresi in strumenti di pianificazione attuativa già approvati all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento (9 agosto 2000), si intende assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 114/98, qualora l'adeguamento stesso non sia già intervenuto.
- 3) La dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita, stabilita dall'art. 4 comma 5 della L.R. 14/99 per l'adeguamento al presente regolamento dei piani regolatori e delle relative varianti, non deve essere garantita nei casi di cui al precedente comma 2.

Art.26 - Termini di presentazione ed esame delle nuove domande di autorizzazione

- 1) Le nuove domande di autorizzazione di esercizio di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 possono essere presentate, secondo quanto prescritto dell'art. 14, comma 4, della L.R. 14/99 soltanto a far tempo dall'espletamento degli adempimenti comunali previsti dall'art. 15 del Regolamento Regionale ovvero dalla scadenza del termine per tale adempimento. Per le domande relative alle medie strutture è, altresì, necessaria la previa esecuzione degli adempimenti comunali previsti ai commi 3 e 4 dell'art. 8 del D.Lgs. n° 114/98.
- 2) In base a quanto disposto ai commi 5 e 6 dell'art. 14 L.R. 14/99 i termini per l'esame di dette domande non possono comunque iniziare a decorrere prima di 1 mese dalla data di trasmissione alla Regione del provvedimento di P.R.G. ovvero dalla scadenza del termine per tale adempimento. Fino alla approvazione del P.R.G. da parte della Regione, la conformità urbanistica in sede di esame delle domande va accertata rispetto al P.R.G. vigente.

CAPO IV

Altre disposizioni

Art.27 - Esercizio attività congiunta

- 1) Nel Comune e nelle sue frazioni è autorizzato lo svolgimento congiunto in un solo esercizio dell'attività commerciale e di altri servizi di particolare interesse per la collettività anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.
- 2) Le forme di esenzione dei tributi regionali previste dall'art. 10 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 114/98, saranno previste con il successivo programma triennale in relazione alla piena attuazione delle disposizioni normative riguardanti l'IRAP.

Art.28 - Autorizzazioni quali atti dovuti

- 1) Fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia urbanistica, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. n. 114/98, l'autorizzazione è sempre dovuta nei seguenti casi:
 - a) apertura di una media struttura fino ai limiti di superficie previsti nel Comune per tale classe di esercizi per concentrazione di esercizi già autorizzati ai sensi dell'art. 24 della L.426/71 per generi di largo e generale consumo, con impiego di reimpiego di coloro che hanno esercitato l'attività e dei dipendenti; agli esercizi di vicinato interessati dalla concentrazione è attribuita la superficie massima prevista nel Comune per tali esercizi, mentre per gli altri esercizi interessati è computata la superficie di vendita risultante dall'autorizzazione;
 - b) ampliamento di una media struttura fino ai limiti previsti nel Comune per tale classe di esercizi per accorpamento di esercizi già autorizzati ai sensi dell'art. 24 della L.426/71 per generi di largo e generale consumo, con impiego di reimpiego di coloro che hanno esercitato l'attività e dei dipendenti; agli esercizi di vicinato interessati dall'accorpamento è attribuita la superficie massima prevista nel Comune per tali esercizi, mentre per gli altri esercizi interessati è computata la superficie di vendita risultante dall'autorizzazione ;
 - c) ampliamento di una grande struttura per accorpamento di esercizi già autorizzati ai sensi dell'art. 24 della L.426/71 per generi di largo e generale consumo, con impiego di reimpiego di coloro che hanno esercitato l'attività e dei dipendenti; agli esercizi di vicinato interessati dall'accorpamento è attribuita la superficie massima prevista nel Comune per tali esercizi, mentre per gli altri esercizi interessati è computata la superficie di vendita risultante dall'autorizzazione ;
- 2) Il numero degli esercizi di cui alle lettere a) , b) e c), compresi quelli di cui si chiede l'apertura o l'ampliamento, non deve essere inferiore a quattro.
- 3) Il rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo comporta la revoca dei titoli autorizzativi relativi ai preesistenti esercizi. Nei casi di ampliamento di grandi strutture è comunque necessaria la convocazione della Conferenza di Servizi.

Art.29 - Deroga al criterio della consistenza demografica per l'applicazione dei limiti massimi di superficie degli esercizi vicinato e delle medie strutture di vendita.

Il Comune con apposita delibera di giunta comunale potrà applicare il limite massimo di 250 m² per i negozi di vicinato e di 2500m² per le medie strutture di vendita in deroga al criterio della consistenza demografica.

Tale deroga sarà deliberata dal C.C. e la relativa delibera verrà trasmessa alla Regione Lombardia per la pubblicazione sul B.U.R.L.

Art.30 - Limite minimo di superficie di vendita riservata ai piccoli negozi per accedere alle priorità di cui all'art. 6, comma 2, lettera c) e lettera d) della L.R. n. 14/1999

- 1) Per accedere al titolo di priorità di cui all'art. 6, comma 2, lettera c) della L.R. n. 14/1999, i richiedenti l'autorizzazione per l'apertura di centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 5000 m², devono riservare agli operatori commerciali su aree pubbliche una quota coperta di almeno il 3% della superficie di vendita richiesta. I predetti operatori su aree pubbliche devono essere preferibilmente individuati tra quelli aventi sede nel Comune in cui viene realizzato il centro commerciale sulla base del criterio della maggiore anzianità di iscrizione al registro delle imprese.
- 2) Per accedere al titolo di priorità di cui all'art. 6, comma 2, lettera d) della L.R. n. 14/1999, i richiedenti l'autorizzazione per l'apertura di centro commerciali con superficie di vendita superiore ai 5000 m², devono riservare ai negozi specializzati di vicinato condotti da imprenditori autonomi in qualità di titolari d'azienda ed altre attività di servizio, almeno il 50% della superficie di vendita richiesta.

Art.31 - Superficie di vendita e classificazione delle strutture in relazione al rapporto intercorrente fra la superficie di vendita e la superficie di servizio

- 1) La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- 2) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. La variazione della superficie di vendita che comporta il passaggio da una all'altra delle singole tipologie distributive è soggetta a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto delle presenti disposizioni. La modifica o l'aggiunta del settore merceologico è soggetta a comunicazione, per gli esercizi di vicinato, ed a nuova autorizzazione nel caso di medie e grandi strutture di vendita.
- 3) La superficie di vendita delle grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita richiesta, con la domanda di apertura, viene incrementata, ai soli effetti delle valutazioni di cui all'art. 1 del regolamento regionale, di una quantità pari alla metà della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto. Nella superficie lorda non si computano le aree a disposizione dei consumatori (es.: le gallerie, le scale mobili, i moll, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).
- 4) La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici,

concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della slp quando questa non sia superiore a 2500 m² nei restanti comuni e nella misura di ¼ della slp quando questa sia superiore ai predetti limiti.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano, in conformità al presente Regolamento, le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98, per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.Lgs. n° 114/98.

Art.32 - Affidato in gestione di reparto

Il titolare di un esercizio organizzato in più reparti in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio può affidare uno o più reparti a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. 114/98 perché li gestiscano in proprio, previa comunicazione al Comune competente per territorio.

Art.33 - Modalità di esercizio del commercio all'ingrosso

Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 26 comma 2 del D.Lgs. n. 114/98, non si applica alla vendita dei seguenti prodotti:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

Art.34 - Centri Commerciali

1) Le autorizzazioni di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 devono essere riferite alla tipologia Centro Commerciale, se ricorrono tutti i seguenti elementi:

- unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- destinazione specifica o prevalente della struttura; è assimilabile a tale situazione quella dell'insediamento che assolve ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato il complesso, superiore al 20% della superficie lorda di pavimentazione;
- spazi di servizio gestiti unitariamente;
- infrastrutture comuni.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata dal promotore o dal titolare (outlet, factory outlet, centro

tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e simili) in sede di esame della domanda tenendo conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

L'autorizzazione per centro commerciale può comunque essere richiesta anche se non ricorrono tutti gli elementi di cui al presente comma.

- 2) A seguito dell'autorizzazione del Centro Commerciale, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 inseriti nel Centro Commerciale. Le superfici di vendita comunicate (nel caso degli esercizi di vicinato) o autorizzate dei singoli esercizi discendono dalla autorizzazione unitaria e il loro totale non deve superare quello della citata autorizzazione. Non è consentita l'allocatione di un esercizio di vicinato all'interno di un Centro Commerciale o il trasferimento di un esercizio già autorizzato oltre i limiti complessivi della superficie di vendita della autorizzazione unitaria rilasciata con le modalità e procedure di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/98. Qualora ciò avvenga, configurandosi un aumento della originaria superficie di vendita autorizzata, deve essere richiesta una nuova autorizzazione unitaria per tutto il Centro Commerciale. Non è consentito il trasferimento di singole autorizzazioni o di attività comunicate fuori dal Centro Commerciale. In caso di cessazione dell'attività di uno dei punti di vendita autorizzati o comunicati allocati nel C.C. ed in mancanza di un soggetto subentrante entro il termine di cui all'art. 22, comma 4 lettera b), del D.Lgs. n. 114/98 il Comune riduce la superficie di vendita complessiva del C.C. riportata nella autorizzazione unitaria.
- 2 bis) La domanda di nuova apertura, di trasferimento di sede, di variazione di superficie e di settore merceologico di un centro commerciale può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 5 della L.R. n° 14/99.
L'autorizzazione che viene rilasciata a seguito del procedimento di cui all'art. 9 del D.Lgs. n° 114/1998, fatto salvo il possesso dei predetti requisiti da parte dei richiedenti le singole autorizzazioni di cui al precedente comma.
Il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile neanche parzialmente, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.
- 3) La superficie di vendita di un Centro Commerciale è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- 4) Se non è richiesta e rilasciata l'apposita autorizzazione per il Centro Commerciale non sono consentite soluzioni strutturali o formali o informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, idonee a rappresentare gli stessi quali Centro Commerciale o, comunque, come unitario complesso commerciale e a determinare la maggiore attrattività propria di tale classe di esercizi.
- 5) Nei casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo che diano luogo svolgimento abusivo dell'attività, è applicata la sanzione di cui all'art. 22, comma 6, del D.Lgs. 114/98.
- 6) Le strutture commerciali attive e autorizzate alla data del 9 agosto 2000 e aventi, comunque, i requisiti del Centro Commerciale ai sensi del comma 1 possono richiedere al Comune entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione il rilascio di un'autorizzazione unitaria per la tipologia Centro Commerciale su una superficie complessiva di vendita pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi presenti nella struttura.

La richiesta di autorizzazione è presentata dal soggetto titolare del nulla-osta eventualmente rilasciato in base alla L. 426/71, dal titolare unico delle autorizzazioni ovvero se è intervenuto il frazionamento dal loro avente causa o dall'organismo associativo cui aderiscono gli operatori del centro o da tutti i titolari delle autorizzazioni. Tale autorizzazione costituisce atto dovuto e la superficie di vendita in essa considerata non viene dedotta dalla quota obiettivo dell'U.T..

Se l'autorizzazione non è richiesta si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
<i>Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</i>	<i>1</i>
<i>Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.</i>	<i>2</i>
<i>Art. 3 - Applicazione del P.R.G.</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.</i>	<i>3</i>
<i>Art. 5 - Deroghe</i>	<i>3</i>
<i>Art. 6 - Destinazioni d'uso.....</i>	<i>3</i>
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	4
<i>Art. 7 - Operatività del P.R.G.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo</i>	<i>4</i>
<i>Art. 9 - Intervento edilizio diretto</i>	<i>5</i>
<i>Art. 10 - Assunzione degli oneri.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 11 - Aree di pertinenza</i>	<i>6</i>
<i>Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: definizione e quantità.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 13 - Dotazione di spazi pubblici</i>	<i>8</i>
<i>Art. 14 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 15 - Perimetrazione, confini, arretramenti e allineamenti stradali.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 16 - Sinossi delle sezioni stradali tipo.....</i>	<i>11</i>
TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO.....	12
<i>Art. 17 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 18 - Tipologia edilizia</i>	<i>17</i>
<i>Art. 19 - Obbligatorietà di progettazione volumetrica e tipologica unitaria..</i>	<i>17</i>
TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI.....	18
Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI.....	18
<i>Art. 20 - Tipologia e distacchi</i>	<i>18</i>
<i>Art. 21 - Percorsi pedonali e/o piste ciclabili - viali alberati</i>	<i>19</i>
<i>Art. 22 - Parcheggi.....</i>	<i>19</i>
Capitolo II - VINCOLI.....	20
<i>Art. 23 - Aree interne al limite di rispetto cimiteriale</i>	<i>20</i>
<i>Art. 24 - Aree interne al limite di rispetto dell'impianto di depurazione (qualora esistente e/o di futura esecuzione).</i>	<i>20</i>

Art. 25 - Aree interne al limite di rispetto del vincolo ex legge 1497/29.0 vincolo ex D.LGS. 29-10-1990, n°490	20
Art. 26 - Aree F7 interne al limite di rispetto del vincolo ex legge n° 1089 del 01-06 1939 ora D.LGS. 29-10-1990 n°490.....	20
Art. 27 - Aree E5 ed altre interne al limite di rispetto del vincolo ex legge 431/08-08-1985.....	20
Art. 28 - Aree interne al limite di rispetto del vincolo ex D.P.R. 236/24-05- 1988 D.LGS. 258/2000 (qualora esistenti e/o di futura esecuzione), d.g.r. 7/12693 del 10 - aprile - 2003.....	20
Art. 29 - Vincoli ambientali e geologici	21
Capitolo III - EDIFICI ESISTENTI.....	22
Art. 30 - Edifici da demolire.....	22
Art. 31 - Immobili e cortine aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente	22
Capitolo IV - INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE.....	23
Art. 32 - Destinazione d'uso - norme generali	23
Art. 33 - Limiti di distanza tra le costruzioni	24
Art. 34 - Zona territoriale omogenea A.....	25
Art. 35 - Metodologia degli interventi sugli edifici e gli spazi aperti nella zona A.	37
Art. 36 - Zona territoriale omogenea B1.....	38
Art. 37 - Zona territoriale omogenea B2.....	40
Art. 38 - Zona territoriale omogenea B3.....	41
Art. 39 - Zona territoriale omogenea C1	43
Art. 40 - Zona territoriale omogenea C2.....	43
Art. 41 - Zona territoriale omogenea C3.....	45
Capitolo V - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI.....	46
Art. 42 - Destinazioni d'uso - norme generali.....	46
Art. 43 - Inseidiamenti esistenti artigianali e industriali non confermati dal P.R.G.	47
Art. 44 - Zona territoriale omogenea D1.....	48
Art. 45 - Zona territoriale omogenea D2.....	49
Art. 46 - Zona territoriale omogenea D3	50
Art. 47 - Zona territoriale omogenea D4	52
Art. 48 - Zona territoriale omogenea D5	54
Capitolo V - ATTIVITÀ AGRICOLA.....	56

<i>Art. 49 - Destinazioni d'uso - Norme generali.....</i>	<i>56</i>
<i>Art. 50 - Zona territoriale omogenea E1</i>	<i>59</i>
<i>Art. 51 - Zona territoriale omogenea E2</i>	<i>61</i>
<i>Art. 52 – Zona Territoriale omogenea E3</i>	<i>61</i>
<i>Art. 53 - Zona territoria omogenea E4.....</i>	<i>64</i>
<i>Art. 54 - Tutela della flora in zona agricola</i>	<i>65</i>
Capitolo VII - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	66
<i>Art. 55 - Zone territoriali omogenee F1-F2-F4-P</i>	<i>66</i>
<i>Art. 56 - Zona territoriale omogenea F3.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 57 - Zone territoriali omogenee F5.....</i>	<i>68</i>
<i>Art. 58 - Zona territoriale omogenea F6.....</i>	<i>68</i>
<i>Art. 59 - Aree per attrezzature per la protezione civile</i>	<i>69</i>
TITOLO V - NORME SPECIALI E TRANSITORIE	70
<i>Art. 60 - Recinzioni, accessi carrali.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 61 - Aree libere</i>	<i>70</i>
<i>Art. 62 - Depositi a cielo aperto</i>	<i>70</i>
<i>Art. 63 - Misure di salvaguardia.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 64 - Sovrapposizione di campiture.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 65 - Lotti insufficienti o planimetricamente irregolari.</i>	<i>71</i>
<i>Art. 66 - Edifici non regolamentari.....</i>	<i>71</i>
<i>Art. 67 - Adempimenti comunali preventivi a qualsiasi fase espansionistica.....</i>	<i>71</i>
REGOLAMENTO PER IL SETTORE DEL COMMERCIO	
TITOLO I	
ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE	72
<i>Art. 1 - Ambito di applicazione e criteri di programmazione</i>	<i>72</i>
<i>Art. 2 - Osservatorio sul Commercio</i>	<i>73</i>
<i>Art. 3 - Adempimenti del Comune in rapporto alle funzioni di pianificazione.</i>	<i>74</i>
TITOLO II	
CRITERI DI URBANISTICA COMMERCIALE	
CAPO I	
MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO	
COMUNALE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI	
COMMERCIALI.....	75
<i>Art. 4 - Indagini conoscitive di carattere urbanistico - territoriale e commerciale.....</i>	<i>75</i>
<i>Art. 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso.....</i>	<i>76</i>

CAPO II
LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI REQUISITI DI
NATURA URBANISTICA..... 77

- Art. 6 - Localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita e delle aggregazioni di esercizi..... 77*
- Art. 7 - Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico 78*
- Art. 8 - Mobilità urbana e sovracomunale 79*
- Art. 9 - Integrazione funzionale 80*
- Art.10 - Qualità della progettazione urbanistica ed architettonica..... 80*

CAPO III
TUTELA DEI VALORI STORICI, ARTISTICI, CULTURALI, PAESAGGISTICI E
AMBIENTALI..... 82

- Art.11 - Centri storici 82*
- Art.12 - Aree di rilevanza paesistico-ambientale..... 83*
- Art.13 - Aree agricole..... 83*

TITOLO III
AUTORIZZAZIONI DI ESERCIZIO RELATIVE ALLE STRUTTURE DI
VENDITA

CAPO I
Disposizioni procedurali 84

- Art.14 - Procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 9 del D.Lgs. n. 114/98 per le grandi strutture di vendita 84*
- Art.15 - Ordine di trattazione delle pratiche..... 85*
- Art.16 - Effetti della trasmissione della domanda alla Regione da parte del richiedente 85*
- Art.17 - Priorità fra domande concorrenti..... 85*
- Art.18 - Termine anticipato di conclusione dei lavori della Conferenza..... 86*
- Art.19 - Partecipazione della Regione alla conferenza di servizi 86*
- Art.20 - Modificazioni di esercizi preesistenti..... 86*
- Art.21 - Esercizi di vicinato..... 87*
- Art.22 - Medie strutture di vendita..... 87*
- Art.23 - Grandi strutture di vendita ed aggregazione dei servizi..... 88*
- Art.24 - Disposizioni comuni per le medie e grandi strutture di vendita ed aggregazione di servizi e procedura di Valutazione di Impatto Ambientale 89*

CAPO III
Norme transitorie e di prima applicazione 91

- Art.25 - Nulla Osta rilasciati ai sensi della L.426/71 91*

<i>Art.25 bis - Principio di contestualità</i>	<i>91</i>
<i>Art.26 - Termini di presentazione ed esame delle nuove domande di autorizzazione</i>	<i>91</i>
CAPO IV	
Altre disposizioni	92
<i>Art.27 - Esercizio attività congiunta</i>	<i>92</i>
<i>Art.28 - Autorizzazioni quali atti dovuti.....</i>	<i>92</i>
<i>Art.29 - Deroga al criterio della consistenza demografica per l'applicazione dei limiti massimi di superficie degli esercizi vicinato e delle medie strutture di vendita.</i>	<i>93</i>
<i>Art.30 - Limite minimo di superficie di vendita riservata ai piccoli negozi per accedere alle priorità di cui all'art. 6, comma 2, lettera c) e lettera d) della L.R. n. 14/1999.....</i>	<i>93</i>
<i>Art.31 - Superficie di vendita e classificazione delle strutture in relazione al rapporto intercorrente fra la superficie di vendita e la superficie di servizio.....</i>	<i>93</i>
<i>Art.32 - Affido in gestione di reparto.....</i>	<i>94</i>
<i>Art.33 - Modalità di esercizio del commercio all'ingrosso.....</i>	<i>94</i>
<i>Art.34 - Centri Commerciali.....</i>	<i>94</i>