

COMUNE DI PISOGNE

PROVINCIA DI BRESCIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEFINITIVE

**Approvate con Delibera di Giunta Regionale N° 3622 del 26.2.2001.
Modifica con aggiunta art. 52 approvato con D.G.R. N° 12953 del 9.5.03.
.Modificate con D.C.C. n° 25 del 8.7.2003 – D.C.C. n° 37 del 29.9.2003.
.Modificate in accoglimento delle osservazioni con D.C.C. n° del.....**

TITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, di cui posteggino la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/52 n°1902 e successive modificazioni, alla Legge Reg. 14/4/75 n°51, alla Legge Nazionale 28/1/77 n°10, alla Legge Reg. 5/12/77 n°. 60 modificata ed integrata con la legge reg. 5/12/77 n°61, alla Legge Reg. 19/7/78 n°. 44, alla Legge Nazionale 5/8/78 n°457 e successive modifiche e disposizioni in materia urbanistica.

Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di PRG

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17/8/42 n°1150 e successive modificazioni, le norme di PRG (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nelle zone in cui é consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e seguenti della legge urbanistica, sia di piani attuativi di qualsiasi tipo, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedono la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o recinzioni, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbano eseguirsi su edifici costruiti in periodo precedente l'attuale PRG in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

Art. 3 – Definizione delle categorie di attività costruttive

- A) Per **nuova costruzione** s'intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area libera a seguito di precedente demolizione.
- B) Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.
- C) Per **ampliamento** si intende il complesso dei lavori che determinano un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento di un qualunque edificio.
- D) Per **sopraelevazione** s'intende un ampliamento del volume della costruzione in senso verticale.

- E) Per **manutenzione ordinaria** si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- F) Per **manutenzione straordinaria** s'intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici (purché con materiali uguali e omogenei all'esistente), nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione del carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti. La realizzazione e la integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio: ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio, nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori per gli edifici superiori ai tre piani.
- G) Per **restauro** si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e la parziale sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e Modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrato in modo coerente con i caratteri architettonici, storici e ambientali dell'edificio.
- H) Per **consolidamento** si intendono le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.
- I) Per **ripristino** devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo edilizio, secondo lo schema originario.
- L) Per **rinnovo** devono intendersi due ordini di operazioni; la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici.

- M) Per **ristrutturazione edilizia** si intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere il mantenimento di tutta la struttura muraria esterna dell'edificio. Per le strutture portanti interne gli interventi saranno valutati caso per caso secondo i caratteri tipologici ed architettonici dei manufatti oggetto di intervento. E' consentita la ricostruzione dei nuovi muri perimetrali solo per porzioni di modesta entità a seguito di motivate preesistenti gravi condizioni statiche che rendono impossibile il loro mantenimento. In questa categoria di attività costruttive rientrano sempre gli interventi che prevedono cambio di destinazione d'uso, l'aumento del numero delle unità immobiliari componenti l'edificio interessato e/o l'aumento della superficie utile per la residenza e lorda per le altre destinazioni.
- N) Per **ristrutturazione urbanistica** si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; questi interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo.
- O) Per **restauro d'insieme** si intende il restauro applicato a scala di quartiere in sede di attuazione di piani urbanistici attuativi, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri del tessuto storico.

Art. 4 - Lotti di pertinenza

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione delle presenti norme sono di pertinenza degli edifici esistenti e, come tali, non frazionabili per la formazione di nuovi lotti edificabili, salvo che per le porzioni eccedenti rispetto all'area minima in relazione al volume esistente; ciò vale a maggior ragione per le future edificazioni.

Non è ammesso il trasferimento di volume tra aree a diversa destinazione, nonché tra aree non contermini, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Reg. 93/80 e le aree all'interno dei piani attuativi.

Art. 5 - Norme particolari per le ristrutturazioni

In tutte le zone destinate all'edificazione è ammessa la ristrutturazione, fatte salve le più restrittive norme di zona, di edifici esistenti come definita dal precedente art. 3, subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- A) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili, secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.;
- B) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente.

E' facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi e ricerche per gli edifici anteriori al 1928.

Art. 6 - Norme per la tutela e la conservazione del verde e del sistema idrografico

Nelle zone "B" e "C" nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde totalmente percolante una percentuale del lotto fondiario non inferiore al 35%.

Tale area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate ai passaggi veicolari ed ai parcheggi.

Nelle nuove edificazioni, di norma, le alberature d'alto fusto esistenti dovranno essere conservate. Nel caso di comprovata necessità, le alberature abbattute dovranno essere sostituite da altrettante nuove piantumazioni.

I corsi d'acqua naturali evidenziati nella Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico allegata al P.R.G. devono mantenere i caratteri di naturalità escludendo opere di intubamento e deve essere salvaguardata e potenziata la vegetazione di ripa; per le nuove costruzioni dev'essere rispettata la distanza di ml.10.

In qualsiasi intervento edilizio ricadente all'interno delle aree di esondazione evidenziate nella Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico e nella Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano allegate al PRG, si dovrà tenere conto della necessità di migliorare il sistema idraulico per la parte interessata. Per i piani attuativi si fa riferimento all'art. 10 punto A.f).

Art. 7 - Infrastrutture viarie di P.R.G.

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali, in progetto o esistenti da modificare, sono indicative.

La specificazione delle strade di accesso delle zone residenziali ed industriali di espansione è rinviata ai piani attuativi che ne stabiliranno i tracciati in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle singole zone interessate.

I tracciati per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di azionamento hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato che in sede esecutiva potrà subire eventuali modesti riallineamenti tecnici.

Gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti in sede esecutiva nell'ambito delle fasce di arretramento senza che tali assestamenti comportino variante al P.R.G. stesso.

Per quanto riguarda gli arretramenti si rimanda, dove non maggiormente indicato nella cartografia di PRG, al Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92) ed al relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 495/92 modificato dal D.P.R. 147/93).

Ai fini della classificazione delle strade si stabilisce quanto segue:

1. strada di tipo B: variante alla SS 510 (superstrada della Val Camonica)
2. strada di tipo C: strada statale n. 510 e strada provinciale n.1
3. strada di tipo E: tutte le altre strade

Per gli edifici esistenti nelle fasce di arretramento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

In caso di ricostruzione la nuova edificazione deve avvenire all'esterno delle fasce di arretramento.

Per gli edifici di cui al seguente art. 36 punto D3) ricadenti nelle fasce di arretramento, l'ampliamento ammesso, se in aumento della superficie coperta, deve essere realizzato accorpato all'edificio principale sul lato a maggior distanza dalla strada.

Art. 8 - Norme per la tutela, la conservazione e la creazione dei percorsi pedonali e ciclabili

In tutte le zone del territorio comunale, devono essere mantenuti i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali: questo in particolare per quanto riguarda le zone agricole e di montagna.

I nuovi percorsi pedonali e ciclabili saranno costruiti, di norma, a cura di chi compie gli interventi edilizi ovvero dall'A.C. e la loro larghezza minima deve essere di ml. 2,50 esclusa l'aiuola spartitraffico.

L'area dei percorsi pedonali e ciclabili può essere computata ai fini della volumetria e della superficie coperta realizzabile, purché sia su area indicata come edificabile. In casi opportuni, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico.

Sono tutelati tutti i muri in pietra e le siepi naturali continue di coronamento dei sentieri che non potranno essere rimossi salvo autorizzazione a fronte di esplicite e motivate richieste all'Amministrazione Comunale.

distanze minime	TIPO B	TIPO C	TIPO E		
	extraurbane principali	extraurbane secondarie	urbane di quartiere	locali	vicinali
EDIFICI					
Fuori dai centri abitati	40	30	NTA	NTA	NTA
Fuori dai centri abitati, ma all'interno di zone immediatamente edificabili o all'interno di P.A.	20	10	NTA	NTA	NTA
All'intero di centri abitati	NTA	NTA	NTA	NTA	NTA
MURI DI CINTA					
Fuori dai centri	5	3	NTA	NTA	NTA
All'intero di centri abitati	3	1,5	Arretramenti per uniformare il calibro e/o formazione marciapiedi e altro	Arretramenti per uniformare il calibro e/o formazione marciapiedi e altro	Arretramenti per uniformare il calibro e/o formazione marciapiedi e altro

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 9 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della vigente legge urbanistica 17/8/42 n. 1150 e successive modificazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- A) nelle zone del territorio comunale indicate nella planimetria di progetto del P.R.G. o nella normativa delle varie zone urbanistiche come soggette a piano attuativo (P.P. - P.E.E.P. - P.I.P. - P.L. - P.R.) il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso tali strumenti urbanistici attuativi. In queste zone, in mancanza di detti strumenti attuativi, sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti dai commi E, F, G, H, I, L del precedente art. 3.
- B) Per tutte le residue zone edificabili, in mancanza di obbligo di piano attuativo, la realizzazione di singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.
- C) In tutte le zone edificabili, di completamento e di espansione, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o comunque alla rifusione delle spese sostenute dal Comune per la loro realizzazione o all'impegno unilaterale d'obbligo a realizzare tali opere da parte di coloro che compiono l'intervento edilizio entro i tempi di realizzazione di detto intervento.
- D) Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PRG hanno valore indicativo e possono essere precisate integrate e modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera e/o di piano urbanistico attuativo e/o di piano viario comunale, purchè ci si mantenga all'interno delle previste fasce di arretramento stradale anche se non indicate nelle tavole di P.R.G.
- E) I piani attuativi, sia nelle zone di impianto residenziale che nelle zone di impianto produttivo, sono indicati con perimetro nelle tavole di piano. Gli operatori nel procedere alla elaborazione dei piani attuativi e conseguenti convenzioni urbanistiche di aree residenziali e/o produttive dovranno individuare e cedere gratuitamente all'A.C. le aree destinate a servizi pubblici (zone S), previste dallo azionamento all'interno del perimetro del piano attuativo. Le aree a servizi pubblici (art. 22 della L.R. 51/75) devono di norma essere cedute anche nei Piani

Attuativi per i quali l'azzonamento di P.R.G. nonne preveda l'individuazione o la preveda solo parzialmente; per tali piani attuativi, qualora l'A.C. lo giudichi urbanisticamente congruo e limitatamente ai soli piani attuativi a destinazione residenziale, le aree S potranno essere monetizzate integralmente o per la differenza fino al limite fissato dalla Legge; gli introiti della monetizzazione saranno destinati al recupero di aree S individuate dal PRG in altre parti del territorio comunale.

- F) La cubatura complessiva dei singoli piani attuativi P quella inserita negli elenchi per ogni singola zona urbanistica e dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari di aree incluse nel perimetro del Piano Attuativo prescindendo dalla destinazione urbanistica già individuata nella tavola dell'azzonamento del P.R.G..
- G) Nell'ambito dei perimetri dei Piani Attuativi le localizzazioni delle singole zone urbanistiche sono da intendersi come vincolanti.
- H) L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di attuare le singole operazioni di Piano perimetrato nell'azzonamento e contrassegnate sulle tavole di P.R.G. con l'indicazione di Piano Particolareggiato, anche mediante Piano Attuativo di iniziativa Privata.

Art. 10 - Documentazione per i piani attuativi

- A) ***Piani attuativi in aree libere***
 - a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
 - b) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
 - c) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
 - d) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
 - e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere. Il progetto planivolumetrico deve essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con l'indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione,

della sistemazione della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe.

- f) Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e progetto di sistemazione del sistema idraulico ed irriguo con particolare attenzione alle aree di esondazione evidenziate nella Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico e nella Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano allegate al P.R.G.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- h) Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui alla legge 1497/39 o che siano riconosciute dal PRG come aree meritevoli di tutela ambientale, devono essere seguite anche le seguenti indicazioni oltre a quelle previste al precedente punto e). La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti convisivi percepibili. Prima dell'approvazione del piano attuativo, la corretta collocazione planivolumetrica delle sagome degli edifici deve essere verificata mediante la predisposizione in sito di riferimenti spaziali atti ad identificare e valutare l'impatto dei futuri edifici sull'ambiente circostante. Il piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:
 - le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;
 - le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori;
 - nonché documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici fra l'area e il territorio circostante.
- i) Relazione geologica con preciso riferimento alla Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano allegata al PRG.

B) *Piani attuativi in aree edificate*

- a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.
- b) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.

- c) Estratto catastale e planimetrie catastali con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto anche in relazione con gli spazi pubblici, sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro ed ristrutturazione edilizia.
- g) Profili regolatori di progetto anche in relazione con gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- h) Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie di intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
 - le norme di attuazione relative alla definizione delle categorie di intervento, alle destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie, alla qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori;
 - le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie, con indicazione della destinazione fissata dal PRG, dei dati catastali e dimensionali, della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari, della destinazione d'uso di progetto dei singoli edifici o parti di essi.
- i) Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.
 - l) Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1497/39, il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto f) deve essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche o d'uso pubblico sia private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della piantumazione e della pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.
 - m) Relazione geologica con preciso riferimento alla Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano allegata al PRG.

- n) Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area ed il territorio circostante con particolare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici circostanti.

Art. 11 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo (Piano Attuativo), l'edificazione dei singoli lotti è consentita dopo rilascio di concessione edilizia.

Nelle aree non soggette a piani urbanistici attuativi l'intervento edilizio diretto è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Ove il terreno non sia servito dalle opere di urbanizzazione, l'opera progettata può essere autorizzata nel caso in cui i concessionari si impegnino a realizzare le opere a propria cura e spese, in conformità con le prescrizioni impartite dal Comune ed a cederle alla A.C. una volta collaudate.

Fermi restando gli oneri di urbanizzazione stabiliti dalle tabelle parametriche adottate dall'Amministrazione Comunale, le spese, anche se di importo superiore, sostenute dal concessionario richiedente potranno essere scomutate dalla somma dovuta per le urbanizzazioni primarie.

Gli oneri, le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree, verranno stabiliti con impegnativa unilaterale (sottoscritta davanti al notaio e trascritta nei pubblici registri a propria cura e spesa del concessionario richiedente), alla quale è subordinata l'edificabilità dell'area.

Comunque, l'A.C. può richiedere la cessione dell'area relativa ad ampliamenti stradali per adeguare la viabilità al maggior calibro esistente e per potenziare gli incroci con raggio più adeguato.

La concessione sarà inoltre condizionata al versamento di un contributo per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria la cui misura è indicata con apposita delibera comunale.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39, prima del rilascio della concessione edilizia degli edifici, la corretta collocazione planimetrica delle sagome degli edifici deve essere verificata mediante la predisposizione in sito di riferimenti spaziali atti ad identificare e valutare l'impatto dei futuri edifici sull'ambiente circostante.

Art. 12 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli seguenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso originaria è subordinato a nuova concessione edilizia.

Art. 13 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade veicolari e ciclabili e pedonali, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, la rete telefonica.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, aree per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione a livello comunale e le relative aree e quant'altro specificato nella legislazione vigente.

Art. 14 - Elettrificazione dell'area

Per quanto riguarda l'elettrificazione dell'area, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto, in merito alle opere di urbanizzazione primaria, nella Circolare del Ministero LL.PP Dir. Gen. Urb. del 13/1/1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda la tipologia edilizia e l'inserimento nell'area, rilasciando la relativa concessione edilizia.

TITOLO III ***GLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI***

Art. 15 - Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

- A) **St = Superficie territoriale**
Per superficie territoriale (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I.t.), s'intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento, comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria non previste nel PRG e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti internamente all'area.
- B) **Sf = Superficie fondiaria**
Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria I.f.) si intende quella parte di area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria.
- C) **Sm = Superficie minima di intervento**
Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.
- D) **Q = Rapporto di copertura**
E' misurato in frazione (superficie coperta/superficie zona edificabile di PRG) in riferimento a tutti gli edifici esistenti e/o da edificare.

- E) It = Indice di fabbricabilità territoriale**
Per la residenza esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. (mc/mq). Per le aree produttive esprime la percentuale massima di superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mq.S.l.p./mq.).
- F) If = Indice di fabbricabilità fondiaria**
Per la residenza esprime volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S.f. (mc/mq). Per le aree produttive esprime la percentuale massima di superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq.S.l.p./mq.).
- G) H = Altezza del fabbricato**
Media dell' altezza dei vari fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona). Per la misurazione vedi art. 16.

Art. 16 - Parametri edilizi

- A) Slp = Superficie lorda di pavimento**
- a) La superficie lorda di pavimento dell'edificio è data dalla somma delle superfici di tutti i piani abitabili, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.
- b) Nel computo della Slp, salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche di zona, devono includersi:
- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
 - le canne di ventilazione;
 - le scale esterne, anche se scoperte che servono più di due piani abitabili;
 - i sottotetti con altezza interna superiore a m 2,00 al colmo e 0,30 all'intradosso.
 - i bow-windows o corpi a sbalzo coperti;
 - le logge rientranti;
 - gli spazi porticati aperti di uso privato;
 - i locali seminterrati e interrati che eccedono il 30% della Slp calcolata come somma dei punti precedenti; la superficie al di sotto del 30% non è computata nel calcolo della Slp solo se l'altezza dei locali non è superiore a mt. 2,40.
- Per gli edifici esistenti con locali seminterrati o interrati il volume di detti locali viene computato come sopra.
- c) Dal computo della Slp sono esclusi, salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche zone o insediamenti:
- gli spazi porticati aperti, destinati ad uso pubblico, di qualsiasi altezza;
 - le tettoie a sbalzo aperte a protezione di spazi esterni di soggiorno a condizione che la copertura sia realizzata con strutture leggere, con esclusione del cemento armato, che non sia praticabile o che, se praticabile sia sprovvista di parapetti;

- le cabine elettriche, telefoniche e di distribuzione gas e gli altri locali destinati a centrali di servizi tecnologici.
- i sottotetti non praticabili solo se le differenze di quota fra l'ultimo solaio orizzontale e l'intradosso della struttura che sostiene il manto di copertura sia inferiore a m. 0,30 e l'altezza al colmo non sia superiore a ml. 2.00.

B) **V = Volume (mc.)**

- a) Il volume degli edifici si computa, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti della SIp dei vari piani abitabili per un'altezza convenzionale così stabilita:
- per i piani fuori terra abitabili m. 2,70 (o altezze minime dei locali in relazione all'altitudine art. 17);
 - per i piani con altezza interna maggiore di m. 2,70 si computa nel caso di copertura piana l'effettiva altezza da pavimento a soffitto, nel caso di coperture inclinate si computa l'altezza media tra l'intradosso ed il colmo con minimo di ml. 2,70 per ogni singolo locale, salvo maggiori specifiche come da art. 17.
 - per i piani interrati e seminterrati l'altezza convenzionale è di m. 2,40;
 - nel caso di altezze superiori e inferiori alle convenzionali si moltiplica la SIp per la altezza reale da pavimento e soffitto.
- b) Per gli edifici esistenti si computano, comunque, le altezze effettive da pavimento a soffitto e quelle medie interne per le parti di sottotetto di altezza interna superiore a m. 0,30 all'intradosso in gronda e mt. 2,00 al colmo.
- c) Per il calcolo del volume dei locali seminterrati o interrati esistenti, vedere la normativa inerente il calcolo della SIp.
- d) Per i vani scala e ascensore e per le scale interne si considera un volume pari alla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti per l'altezza convenzionale di m. 2,70 o per l'altezza effettiva in caso di edificio esistente.
- e) al fine di migliorare la coibentazione termica ed acustica il volume dei fabbricati e il rapporto di copertura, in caso di spessore dei muri superiori a 0,30 cm va calcolata come stabilito dalla l.r. 26/95
- f) sono esclusi dal volume tutti i tunnel completamente interrati finalizzati a servire i box di un'insieme sistematico di edifici o che servano più di 3 posti macchina in un singolo edificio. Tali tunnel dovranno avere larghezza massima di mt 6.00 e scivolo di accesso di larghezza massima di mt. 3.50. i tunnel sono altresì esclusi dal pagamento degli oneri e quindi soggetti alla sola applicazione del costo di costruzione.

C) **H = Altezza degli edifici**

L'altezza del fabbricato a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona è l' H massima tra le altezze dei vari fronti, misurate dalla quota minima della linea di base all'imposta del tetto come più sotto definita.

La definizione della linea di base dei fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati, in caso di sbancamento autorizzato, la definizione della linea di base deriverà dall'andamento del terreno conseguente allo stesso sbancamento.

Per l'imposta del tetto si intende l'intersezione della falda di tetto più alto con il muro perimetrale ricordando che la pendenza del tetto non può superare l'inclinazione del 45% .

D) S.c. = superficie coperta

Si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione principale e accessori sovrastanti il piano di campagna, compresi i corpi e gli elementi chiusi a sbalzo, porticati, tettoie e verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: balconi aperti, cornicioni, gronde fino alla sporgenza massima di ml. 2,00, pensiline d'ingresso e di servizio entro la superficie di mq.10. Le eccedenze verranno computate.

Eventuali autorimesse a servizio del fabbricato sono escluse dal computo qualora abbiano un'altezza interna max di ml. 2,40, risultino completamente interrato e abbiano copertura praticabile, pavimentata o sistemata a verde, direttamente accessibile dal piano terreno, comunque nel rispetto di quanto previsto all'art. 6 relativamente al verde percolante.

Sono parimenti escluse dal computo: piscine e vasche all'aperto, campi da tennis ed attrezzature similari, concimaie, piani scaricatori scoperti in zona D (purché con una sporgenza max di ml. 3,00 dal perimetro dell'edificio e con l'altezza massima di ml. 1,50 dal piano di campagna).

E) Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, alle differenti quote, tra superfici coperte definite dall'art. 15 D).

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiamo allineamenti paralleli.

Nei Piani esecutivi possono essere fissati distacchi diversi da definirsi in sede di planivolumetrico.

F) Distanze dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta definita dall'art. 15 D), dai confini del lotto edificabile, con esclusione dello sporto di gronda e delle pensiline sino alla sporgenza di ml. 2,00, le cui eccedenze verranno invece computate.

Le superfici totalmente interrate possono essere realizzate a confine.

G) Distanze dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggi, il tutto come determinato con criteri di cui all'art. 2 D.M. 1/4/1968 e del D.P.R. 30/4/92 n. 285.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale e non siano previsti nell'azzonamento del P.R.G..

Le distanze minime indicate per ciascuna zona urbanistica lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

In caso di ampliamento in parallelo alle strade esistenti si potrà mantenere l'allineamento preconstituito purché la distanza minima sia di mt. 5.00 dal ciglio stradale come sopra definito e la proprietà si impegni, in caso di allargamento futuro a cedere l'area gratuitamente (indicata come prescrizione in concessione edilizia).

H) Distanza tra zone urbanistiche

E' la distanza minima (mt.5,00) da rispettare nei casi di nuova edificazione tra le zone urbanistiche residenziali (A, B1, B2, B3, B4, C, CV) e le zone produttive (D1, D2, D4) e le zone S, ad esclusione delle zone S all'interno dei Piani Attuativi.

Art. 17 – (depennato)

Art. 18 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale (It) si applicano nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo (P.A.).

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani attuativi, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) specificano rispettivamente i volumi e/o la superficie lorda di pavimento costruibile su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiario sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di esecuzione.

Art. 19 - Lotto edificabile

Per area e lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprensiva di eventuali aree di arretramento, con l'esclusione delle zone pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PRG ed altresì delle strade serventi i lotti diversi.

In sede di rilascio della singola concessione, possono essere computate, al fine del calcolo del volume e della superficie coperta edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PRG che i proprietari cedano gratuitamente al Comune per

opere pubbliche e per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo non previsti dall'azzonamento del presente P.R.G..

Nei piani attuativi sono computabili, ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree di proprietà del lottizzante che vengano destinate a strade e servizi pubblici non localizzati dell'azzonamento del P.R.G..

Comunque sono escluse le zone indicate nell'azzonamento di P.R.G. come non edificabili.

Art. 20 - Quantificazione degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici

A) Gruppo residenziale:

- residenza in edifici prevalentemente residenziali;
- studi professionali in edifici prevalentemente residenziali con s.l.p. fino a mq. 50 ognuno;
- attività terziarie e di artigianato di servizio non nocivo e non molesto con s.l.p. fino a mq.50, comprese le destinazioni accessorie.

Per la destinazione d'uso indicata deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari a 1 mq./10 mc.

In caso di P.A. gli standards urbanistici devono essere ceduti e/o monetizzati, come previsto dall'art.9 punto E), nella misura di almeno 26,5 mq./100 mc.

B) Gruppo produttivo:

- artigianato di produzione;
- industrie con relative diverse destinazioni accessorie (uffici, magazzini, residenze di servizio, prima vendita);
- attrezzature legate all'autotrasporto;
- depositi di imprese di costruzioni e installazione di impianti;
- autodemolizioni e trattamento rifiuti.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari al 30% della s.l.p. In caso di P.A. gli standards urbanistici devono essere ceduti nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto.

C) Gruppo terziario:

- commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie;
- commercio all'ingrosso;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali e uffici aperti al pubblico;
- servizi alla produzione;
- attrezzature collettive per l'istruzione.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari almeno al 100% della s.l.p.; di tali pertinenze almeno il 70% dovrà essere segnalato e facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Parimenti gli standards urbanistici in caso di P.A. devono essere ceduti nella misura di almeno 100 mq./100 mq lordi di pavimento.

D) Gruppi centri commerciali ed attrezzature collettive:

- supermercati al dettaglio;
- attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sala giochi, biliardo, ecc.);
- strutture alberghiere e di ristorazione.

Per le destinazioni d'uso indicate, gli spazi destinati a parcheggi di pertinenza devono essere pari al 200 % della s.l.p.; di tali pertinenze almeno il 90% dovrà essere segnalate e facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.

In caso di P.A., gli standards devono essere ceduti almeno nella misura di 100 mq/100 mq. lordi di pavimento.

E) Le quantità pertinenziali devono essere previste, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, nei seguenti casi:

a) cambi della destinazione attuale con destinazioni diverse, comportanti maggiore quantità di parcheggi pertinenziali, siano essi attuati con opere che senza opere;

b) nelle operazioni di ristrutturazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto;

c) nelle operazioni di ampliamento per la parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti;

d) nelle operazioni di nuova edificazione.

F) depennato

G) La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9 della L. 24/3/89 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dal presente art. 20 e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

H) Per gli edifici esistenti non dotati di autorimesse nella misura di n. 1 box per unità abitativa, se ne concede la costruzione, interrata o seminterrata (anche in deroga al rapporto di copertura di zona e/o alla percentuale di verde percolante) nella misura massima di mq. 25,00.

Detta costruzione, la cui richiesta di concessione deve essere corredata da adeguato progetto di impermeabilizzazione e drenaggio, non deve superare l'altezza massima fuori terra di mt. 1,00.

TITOLO IV

SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 21 - Attività edilizie su edifici esistenti

A) Edifici esistenti conformi alle norme di P.R.G.

Sono considerati conformi alle Norme di P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e con una consistenza in volume per la residenza e superficie lorda di pavimento per le zone produttive e/o agricole minore od uguale a quella prevista da tali Norme.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme, su tali edifici sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, fatte salve le più restrittive norme di zona.

Per gli interventi di ricostruzione e ampliamento, nei casi specifici previsti dalle norme di zona, il volume ricostruibile potrà essere superiore a quello proprio dell'edificio esistente, purché contenuto entro gli indici di zona.

B) Edifici esistenti conformi alle sole norme di destinazione d'uso del P.R.G.

Si tratta di edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e con una consistenza in volume per la residenza e s.l.p. per le zone produttive e/o agricole superiore a quella prevista da tali norme.

Su tali edifici, fermo restando quanto previsto dall'art. 13 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti E,F,G,H,I,L,M, art. 3 presenti norme.

Nel caso di intervento di ricostruzione il volume ricostruibile non potrà essere superiore a quello previsto dalle Norme di zona.

C) Edifici esistenti con una consistenza conforme alle norme di zona del P.R.G. Ma in contrasto come destinazione d'uso.

Si tratta di edifici con una consistenza in volume (o superficie coperta e s.l.p. per le zone produttive e/o agricole) minore od uguale a quella prevista dagli indici di zona, ma in contrasto con le norme per quanto riguarda la destinazione d'uso.

In questo caso qualsiasi intervento, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria deve prevedere l'adeguamento della destinazione d'uso alle prescrizioni delle norme di zona; per quanto riguarda volume realizzabile, vale quanto previsto dal precedente punto A.

D) Edifici esistenti in contrasto totale con le norme di P.R.G.

Si tratta di edifici che contrastano con le norme di zona quanto alla destinazione d'uso e che hanno una consistenza in Volume superiore a quelle previste da tali norme.

In tali situazioni si applica quanto disposto nei precedenti punti B e C.

Art. 22 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste zone sono pertanto esclusi: depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri plurimi per animali, laboratori artigianali insalubri di prima classe e di seconda classe con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono altresì ammessi:

a) per le nuove costruzioni:

i laboratori artigianali e di servizio potranno essere ammessi purché all'interno di ogni intervento edilizio diretto non rappresentino una superficie lorda di pavimento superiore al 30% della s.l.p. complessiva per il quale si richiede il rilascio della Concessione e con un massimo di 150 mq. per ogni singola attività, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 decibel misurati all'interno dei locali), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo.

Nelle zone residenziali le attività di commercio al dettaglio e le attività direzionali sono ammesse nella misura massima rispettivamente del 30% dell'intera superficie lorda di pavimento (Slp) dell'intervento per il quale si chiede il rilascio di concessione; qualora siano presenti anche le attività di cui al precedente comma (laboratori artigianali) si può giungere ad un totale non superiore al 40%.

b) per gli edifici esistenti sono inoltre ammessi negozi e attività commerciali (compatibilmente con le previsioni del Piano Commerciale ed esclusivamente al piano terra); studi professionali ed attività direzionali e terziarie (al piano terra ed al 1° piano); alberghi; laboratori artigianali di servizio (esclusivamente ai piani terra) che non producano emissioni moleste o nocive e comunque compatibili con la destinazione delle zone residenziali.

Per la zona A - nuclei di antica formazione - valgono le norme del successivo art. 23 punto A2).

Art.23 - Zona A nuclei di antica formazione

A) Criteri generali di intervento

1. Il P.R.G. fissa il perimetro delle zone e degli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.

La delimitazione è fissata nelle apposite tavole di P.R.G. anche per quanto riguarda gli edifici sparsi (A*) per i quali valgono le seguenti norme e prescrizioni, a prescindere dalla zona urbanistica in cui ricadono.

Tali zone (definite zone A nuclei di antica formazione), ai sensi dell'art.27 della legge 457 del 5.8.78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.

2. La destinazione d'uso consentita (con Concessione singola) è quella residenziale; sono inoltre ammessi negozi e attività commerciali (compatibilmente con le previsioni del Piano Commerciale ed esclusivamente al piano terra); studi professionali ed attività direzionali e terziarie (al piano terra ed al 1° piano); alberghi; laboratori artigianali di servizio (esclusivamente ai piani terra) che non producano emissioni moleste o nocive e comunque compatibili con la destinazione delle zone residenziali.
In caso di Piano Attuativo (P.P. o P.R.) le destinazioni d'uso dei singoli piani degli edifici interessati è stabilita dal piano attuativo stesso all'interno di quelle compatibili con la zona omogenea.
3. Nella zona A il P.R.G. si attua mediante Piani Attuativi (P.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.).
 - a) In caso di P.A. (piani di recupero, piani particolareggiati), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con possibilità di trasposizioni volumetriche, (fatto salvo il rispetto delle norme per le categorie A1, A2, dei fronti tutelati e delle facciate di valore architettonico tutelate).
In sede di Piano Attuativo verranno stabilite le norme specifiche relative ai rapporti tra spazi privati e pubblici, alle destinazioni d'uso, ai caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto urbano.
In sede di formazione di Piano Attuativo possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare attenzione ad uso di residenza di volumi destinati ad altri usi che ora non trovano più un loro logico mantenimento.
I Piani Attuativi (P.A.) sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente.
In sede di formazione di Piano Attuativo (P.A.) vengono definiti gli standards da cedere e/o monetizzare, come previsto dall'art.9 punto E), il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità, i percorsi interni e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie mancanti.
 - b) In caso di I.E.D. (concessione singola) gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria di edifici, nel rispetto del volume esistente.
4. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o ritrovabili quali: volti, soffitti in legno, logge, portici, androni, portali, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti degli edifici, affreschi e dipinti, fontane, scale; eventuali decorazioni di facciata devono essere mantenute e/o recuperate.
5. E' ammesso il mantenimento delle altezze interne e dei rapporti aeroilluminanti preesistenti, è possibile variare la posizione dei solai, salvo più restrittiva indicazione delle singole categorie, in senso migliorativo (qualora tale modifica

non alteri i prospetti per quanto riguarda le facciate tutelate) anche senza raggiungere il minimo di seguito prescritto.

- a) ml. 2,70 per i nuclei di Pisogne centro, Gratacasolo, Toline, Govine e, comunque, per gli edificati sotto i mt. 600 di altitudine;
 - b) è inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti esistenti ai sensi della L. R. n° 15/96.
6. Il criterio informatore di carattere generale di ogni intervento sull'esistente sarà in genere ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
- a) non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per le categorie A1 e A2 anche se inclusi in Piano Attuativo;
 - b) non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante (anche in deroga alla normativa esistente) sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate;
 - c) non è ammessa l'alterazione del parametro di facciata continua lungo le strade mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bowindow, pensiline ecc.);
 - d) sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici nonché paramenti in cemento a vista; l'altezza dei rivestimenti e delle zoccolature esterne deve essere compatibile con i caratteri architettonici della facciata;
 - e) è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale;
 - f) è sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica, tegole in cemento;
 - g) non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale; è vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione della A.C.;

- h) non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona;
- i) gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno con caratteristiche omogenee all'esistente, cancellate di disegno tradizionale semplice che si armonizzi con tutte le strutture in ferro esistenti nell'edificio. Sono vietate serrande metalliche esterne per i negozi al P.T., se non all'interno dell'infixo principale;
- l) i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali;
- m) la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori tradizionali scelti in accordo con gli uffici Comunali e la Commissione Edilizia previa campionatura e, di norma, sarà costituita da colori in pasta.
- n) è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi.
- o) le controsoffittature sono ammesse compatibilmente con la qualità e il pregio del solaio esistente; tale possibilità è verificata dalla Commissione Edilizia a seguito di presentazione di idonea documentazione e/o di specifici sopralluoghi;
- p) l'Amministrazione Comunale (previo l'accordo con la proprietà interessata prima del rilascio della Concessione e/o Autorizzazione edilizia) può richiedere assaggi su intonaci esterni ed interni per verificare la struttura preesistente delle murature e la presenza di eventuali affreschi o decorazioni;
- q) l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione.

B) Fronti stradali di valore ambientale tutelati, fronti liberi, spazi inedificati, facciate tutelate.

1. Nelle tavole n. 4 sono individuati i fronti tutelati prospicienti su spazi pubblici e privati che, pur composti da edifici che normalmente rivestono un limitato carattere storico, contribuiscono complessivamente a valorizzare la morfologia dell'impianto urbanistico ancora evidente. A tal fine questi fronti, prescindendo dalle norme specifiche di categoria degli edifici, dovranno essere mantenuti nel rispetto delle linee planialtimetriche, di sedime e di gronda. Nei fronti tutelati, in caso di interventi su edifici rinnovati con compromissione della struttura precedente, è ammesso il ripristino dei caratteri originari

dell'ambiente circostante. L'indicazione grafica dei fronti tutelati può riguardare strade interessanti dal punto di vista storico e ambientale che devono essere mantenute o ripristinate in forma originale per quanto riguarda il tracciato, le dimensioni, la pavimentazione ed eventuali muri in pietra in confine.

2. I fronti liberi possono essere modificati nel rispetto delle norme specifiche di categoria; comunque nel rispetto dei caratteri dell'ambiente circostante.
3. Gli spazi inedificati individuati nella tavola di piano sono da considerarsi come parte integrante dell'ambiente storico e pertanto sono da considerarsi inedificabili e da conservare a cortile, orto e giardino.
4. Sono individuate le facciate tutelate di valore architettonico per le quali è richiesto il rispetto non solo delle linee planialtimetriche, ma anche dei prospetti nel loro complesso ivi compreso l'apparato decorativo, indipendentemente dalla categoria dell'edificio a cui appartengono.

C) Norme relative alle categorie d'intervento

1. CATEGORIA A1: Fabbricati di valore monumentale

Sono gli edifici soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni e più precisamente la Torre Civica e tutte le chiese e santuari del territorio comunale.

E' ammesso il restauro conservativo nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa, altresì, la ricostruzione di elementi architettonici - decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

E' vietata la chiusura di logge, altane e portici definiti.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

2. CATEGORIA A2: Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di restauro e di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico e sanitario che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo (P.A.) e comunque è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di cat. A2 compresi nei Piano Attuativo stessi.

Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con Piano Attuativo, l'aumento volumetrico.

Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

3. CATEGORIA A3: Fabbricati di valore storico e ambientale

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione, interventi di restauro.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico e ristrutturazione che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo).

E' ammessa la chiusura di logge, altane e porticati (salvo per le facciate tutelate); tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio.

Eventuali modifiche di prospetto dovranno essere realizzate nel contesto di soluzioni architettoniche che tengano conto dell'insieme edilizio esistente.

4. CATEGORIA A4: Fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi privi di valore ambientale.

Per tali fabbricati sono consentiti interventi di manutenzione e restauro; la ristrutturazione con la possibilità di trasposizioni planivolumetriche, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, è ammessa solo se finalizzata al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante, e sempre fatto salvo il rispetto dei fronti tutelati.

E' ammessa la chiusura di logge, altane e porticati (salvo per le facciate tutelate), tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio.

5. CATEGORIA A5: Fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Sono edifici che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Per tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione solo se finalizzati a ristabilire un corretto rapporto con l'ambiente circostante.

E' pure ammessa previa approvazione di P.A. la demolizione e la ricostruzione a pari volume e la trasposizione volumetrica con materiali adeguati sempre al fine del ripristino delle caratteristiche dell'impianto urbanistico e architettonico originario.

D) Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con

1. rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 per eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio particolare;

2. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200, compiutamente quotati;
3. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
4. dati stecheometrici relativi allo stato di fatto;
5. documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
6. eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
7. rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
8. progetto esecutivo (scala 1/50) con piante, sezioni, prospetti, con le campiture in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
9. progetto esecutivo (scala 1:50) con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti.
10. relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare; destinazione di uso dei vari piani; dati stereometrici relativi al progetto.
11. indagine geologica per gli edifici ricompresi nel vincolo idrogeologico è necessario presentare idonea documentazione.

E) Norme per i parcheggi e box

1. Nelle zone A è consentito l'uso di spazi privati di superficie per autorimesse pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza purchè gli stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio. La realizzazione della autorimessa è vietata negli spazi attualmente trattati a giardino.
2. Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare:
 - a) nei piani terreni degli edifici di categoria A3 con apertura esterna, chiusura con portone in legno con caratteristiche tradizionali e purché ciò non comporti modifiche all'impianto strutturale interno e non rechi danno all'assetto esterno;

b) nei piani terreni degli edifici di categoria A2 esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali;

c) nei piani terreni degli edifici di categoria A4 qualora essi non presentino dignità architettonica;

3. Nelle zone S è consentita, previa convenzione con l'A.C., la realizzazione di autorimesse anche private nel sottosuolo, a condizione che l'estradosso della copertura sia destinato rispettivamente a giardino pubblico o parcheggio pubblico, risulti a quota strada e venga predisposta la messa a dimora di adeguate piantumazioni.

Art. 24 - Zona B1

Denominazione:

zona residenziale di contenimento

Interventi ammessi:

- art. 3 casi E,F,G,H,I,L,M tramite intervento edilizio diretto;
- art. 3 casi N, O, tramite preventivo P.A.

Indice di fabbricabilità:

- in caso di ristrutturazione con concessione singola: volume esistente
- in caso di ricostruzione: 2,5 mc./mq.
- in caso di P.A.: 3,0 mc./mq.

Altezza massima delle costruzioni:

esistente; in caso di P.A.: ml. 12,00 e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. n. 1444/68.

Distanza dei confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00 salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9 D.M. 2.4.68 nr. 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a mt. 7,50 = mt 5,00

per strade oltre i mt 7,50 = mt 10,00, salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.68 n°. 1404 e D.P.R. 495/92 e salvo allineamento precostituito e/o diversa prescrizione nello azionamento di P.R.G.

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore di mt. 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444.

Altre norme:

- 1) Obbligo di piano attuativo qualora si prevedano interventi interessanti più di 5000 mc. complessivamente
- 2) In caso di P.A., cessione e/o monetizzazione standards, come previsto dall'art.9 punto E) e reperimento spazi pertinenziali come da art. 20.

Art. 25 - Zone B2- B3- B4

Denominazione:

zone residenziali di completamento

Interventi ammessi:

tutte le categorie di intervento di cui all'art. 3; per i casi N, e O dell' art.3 tramite preventivo P.A.

Indice di fabbricabilità:

- **Zona B2** (completamento residenziale intensivo) mc/mq 2,00 (fond.) H=12,00 ml e comunque nel rispetto dei disposti dell' art. 8 del D.M. n. 1444/68
- **zona B3** (completamento residenziale estensivo) mc/mq 1,50 (fond.) H=10,00 ml e comunque nel rispetto dei disposti dell' art. 8 del D.M. n. 1444/68
- **zona B4** (completamento residenziale rado) mc/mq 1,20 (fond.) H=10,00 ml e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 8 del D.M. n. 1444/68

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt 5,00 salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a mt. 7,50 = mt.5,00;

per strade da mt. 7,50 = mt. 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.68 n. 1404 e D.P.R. 495/92 e salvo allineamento precostituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azzonamento P.R.G.

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a ml 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

Altre norme:

1. obbligo di Piano attuativo qualora si prevedano interventi interessanti più di 5000 mc. complessivamente o una superficie edificabile superiore a mq.4.500. In caso di P.A. cessione e/o monetizzazione standards, come previsto dall'art.9 punto E) e reperimento spazi pertinenziali come da art. 20;
2. negli interventi edilizi diretti obbligo di cessione di eventuali aree per allargamenti stradali e formazione di marciapiede, come da art.11;
3. nelle nuove costruzioni e ampliamenti obbligo di reperimento spazi pertinenziali come da art. 20.
4. l'area perimetrata ed indicata con simbolo "X" in zona B2 (Pisogne – via Caduti) deve essere edificata previa la costruzione di 2 piani (piano interrato e piano terra) di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico da inserire in un progetto unitario.

5. l'area perimetrata ed indicata con simbolo "Y" in zona B4 (Pisogne - Govine) deve essere edificata prevedendo a piano interrato un deposito di mq.300 di S.l.p., in deroga alla normativa di P.R.G. Sul lastrico solare di detto deposito dovrà essere realizzato a livello strada un parcheggio di uso pubblico.

Art. 26 - Zona C

Denominazione:

zona residenziale di espansione a volume definito

Interventi ammessi:

tutti i casi di cui all'art. 3 con obbligo di piano attuativo nelle zone perimetrata nello azionamento di PRG

Rapporto di copertura: 1/4

Indice di fabbricabilità:

i volumi previsti sono quelli predefiniti e contenuti nella tabella seguente.

La numerazione si riferisce alle tavole di azionamento di PRG.

L'altezza massima delle costruzioni è definita per ogni singolo intervento.

L'indice territoriale è indicativo.

PIANI ATTUATIVI DA ATTUARE							
N° PIANO ATTUATIVO	LOCALITA'	DENOMINAZIONE	VOL MC	ZONA C e Altre MQ	ZONA S MQ	H. MAX EDIF.	INDICE TERRITORIALE INDICATIVO MC/MQ
P.P. 1	PISOGNE	LAGO		AREA ATTREZZATA	19.800 nuovo + 12.000 esistenti		
P.P. 2	PISOGNE	STANGHE	6.500	13.000	605	9	0,5
P.P. 2 BIS	PISOGNE	COMMERCIALE DIREZIONALE	2.730	2.730		9	200% STANDARD
P.A. 6	PISOGNE	PIEVE	8.500	8.500	1.500	9	0,85
P.A. 9	PISOGNE	EX LAGES	9.510	6.340		10	1,5
P.A. 10	PISOGNE	MANDOLOSSA	2.400	2.400	460	7	1
P.A. 11	PISOGNE	EX LAMINAR	10.000	8.360		10	1,2
P.A. 18	PISOGNE	EX FABBRICA PE'	11.000	9.200		10	1,2
PP. 22- P.A. 50	ZONA B1 MQ 3.800	EX PALINI - EX BROLO PALINI	11.500	3.800	3.800	14,5	3,0
P.A. 39	FRAINE	VIA ROMAGNOLI	9.800	9.750		10	1
P.A. 40	FRAINE	NEGRINI	2.200	2.200	800	8	1,0
P.A. 42	SONVICO	SAN MARTINO	3.400	3.400	450	8	1,2
P.A. 44	GRIGNAGHE	IMAVILLA	6.800	6.800		8	1,0
P.A. 45	GRIGNAGHE	S.MICHELE	14.400	14.400	1.200	8	1,0
P.A. 46	SONVICO	VIA EX FRAINE	1.400	1.400		7	1,0
P.A. 46 BIS	SONVICO	P.L. SUPERIORE	2.300	2.300		7	1,0
P.A. 48	PISOGNE	CA' S.MARCO	10.000	7.090	29.770	8	0,7
P.A. 51	PISOGNE	BOSCHETTA 2	2.385	2.280	4.670	8	1,0
P.A. 54	NEZIOLE	D3- COMM. DIR.-	8.800	12.000		9	2,3
P.A. 55	NEZIOLE	PRODUTTIVO					
P.A. 56	PISOGNE	RONCHI	13.500	16.130	16.570	5.5	DISTRIBUITA COMPARTI
P.P. 57 (EX P.R. 15)	PISOGNE	CENTRO STORICO	6.184	3.362		8	2,1

P.A. 58	PISOGNE	MOTTA	4.475	11.000		5.5	0,4
P.A. 50	SOPPRESSO VEDI P.A. 22						
P.R. 60	PISOGNE	VIA MARCONI	5.500	2.328	534	10	2,5
T O T A L E			153.284	148.770	60.359		

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00, salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9. D.M. 2/4/68 n. 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a mt. 7,50 = mt. 5,00;
per strade oltre i mt. 7,50 = mt. 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.68 n. 1404 e D.P.R. 495/92 e salvo allineamento precostituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azzonamento P.R.G..

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a metri 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

Altre norme:

1. obbligo di cessione e/o monetizzazione standards, come previsto dall'art.9 punto E) e di reperimento spazi pertinenziali come da art.20.
2. Per gli edifici inclusi nei perimetri dei P.A. o P.P. sono ammessi interventi di cui nei casi E,F,G,H,I,L dell' art. 3

Art. 27 - Zona CV

Denominazione:

zona a verde privato

Interventi ammessi:

- tramite intervento edilizio diretto art. 3 casi A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M;
- nei casi di cui ai punti N e O dell'art.3 tramite preventivo P.A.

Indice di fabbricabilità:

fondario 0,3 mc/mq

Rapporto di copertura: 1/10

Altezza massima delle costruzioni: ml. 5,50

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00, salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9. D.M. 2/4/68 n. 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a mt. 7,50 = mt.5,00;
per strade oltre mt. 7,50 = mt. 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M.1.4.68 n°. 1404 e D.P.R. 495/92 e salvo allineamento precostituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azzonamento di P.R.G..

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a metri 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n°. 1444.

Altre norme:

1. le aree destinate a verde privato devono essere mantenute a giardino con salvaguardia delle piante ad alto fusto.
2. eventuali inserimenti volumetrici potranno essere valutati dalla A.C. secondo la conformazione del verde preesistente.

Art. 28 - Zone produttive

Le zone produttive sono destinate ad edifici ed attrezzature per le corrispondenti attività produttive.

E' ammessa ogni attività industriale e artigianale di carattere manifatturiero, con la conseguente esclusione dell'industria estrattiva. E' consentito inoltre l'insediamento, purché con carattere di completamento all'attività produttiva vera e propria, di magazzini, depositi, rimesse, laboratori uffici e mostre, nonché di edifici per attività ricreativa e sociale del personale impiegato.

E' ammessa la realizzazione per ogni azienda di una abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare in misura non superiore ai 200 mq. di S.l.p.

In ogni caso la S.l.p. residenziale non può superare la S.l.p. adibita all'attività produttiva vera e propria.

Gli scarichi industriali devono essere recapitati alla rete fognante e devono rispettare i limiti ammissibili e la disciplina degli scarichi liquidi per la tutela delle acque dall'inquinamento di cui alla legge 319/1976 e Legge 650/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Le emissioni inquinanti atmosferiche dovranno essere depurate con impianti autorizzati dagli uffici competenti in base alla legge 615/1966 e successive modifiche e integrazioni.

I residui delle lavorazioni dovranno essere smaltiti come stabilito dalla L.R. 94/1980 e D.P.R. 915/1982 e altra legislazione in materia.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale nelle aree obsolete e congestionate da insediamenti industriali, richiedere e subordinare l'intervento edilizio diretto alla preventiva redazione di piano urbanistico, mirante a riorganizzare l'attività produttiva nonché l'assetto urbanistico.

Negli interventi edilizi diretti deve essere garantita la dotazione minima di spazi pertinenziali di cui all'art. 20.

Negli interventi soggetti a preventivo P.A. obbligo di cessione aree standards, come previsto dall'art.9 punto E) e reperimento spazi pertinenziali di cui all'art.20.

In caso di edifici destinati, in ottemperanza alla presente norma, ad uffici o esposizioni, o locali di dimostrazioni tecniche di prodotto, la dotazione di standards relativa dovrà essere pari al 100% della s.l.p.

Art. 29 - Zona D1

Denominazione:

zona produttiva di ristrutturazione e/o completamento

Destinazione:

vedi art. 28

Interventi ammessi:

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto nei casi A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M dell'art. 3; nei casi N e O tramite preventivo P.A.

Superficie coperta realizzabile:

60% del totale del lotto.

Altezza massima delle costruzioni:

ml.12,00, misurati all'intradosso dell'ultima soletta, ad esclusione dei volumi tecnici, degli impianti tecnologici e dei coronamenti.

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00, salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9. D.M. 2/4/68 n°. 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a mt. 7,50 = mt.5,00;

per strade oltre mt. 7,50 = mt. 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.68 n°. 1404 e D.P.R. 495/92 e salvo allineamento precostituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azonamento P.R.G..

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a mt. 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

Altre norme:

1. Obbligo di reperimento spazi pertinenziali (art. 20) negli interventi di nuova costruzione e negli ampliamenti.
2. I capannoni di nuova realizzazione devono avere un coronamento di tamponamento oltre l'intradosso, coprente la linea di colmo.
3. La zona perimetrata ed indicata con il simbolo grafico "Z" ha carattere di area pertinenziale della limitrofa attività produttiva; tale area è priva, però, di capacità volumetrica; non sono ammesse, altresì, opere e strutture di carattere tecnologico; è obbligatoria la piantumazione lungo i confini del lotto.e la cessione come standard al comune

Art. 30 - Zona D2

COMUNE DI PISOGNE

Denominazione:

zona produttiva di espansione

Destinazione:

vedi art. 28

Interventi ammessi:

In tale zona il P.R.G. si attua attraverso piano attuativo o piano per gli insediamenti produttivi, elaborato ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971.

Superficie coperta realizzabile:

60% del totale dell'area edificabile.

Altezza massima delle costruzioni:

ml. 12,00, misurati all'intradosso dell'ultima soletta, ad esclusione dei volumi tecnici, degli impianti tecnologici e dei coronamenti.

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00, salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9. D.M. 2/4/68 n°. 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a mt. 7,50 = mt.5,00;

per strade oltre mt. 7,50 = mt. 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.68 n. 1404 e D.P.R. 495/92 e salvo allineamento precostituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azzonamento P.R.G..

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a mt 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n°. 1444.

Altre norme:

1. obbligo di cessione aree standards, come previsto dall'art.9 punto E) e reperimento spazi pertinenziali come da art. 20, punto B.
2. i capannoni di nuova realizzazione devono avere un coronamento di tamponamento oltre l'intradosso, comprendente la linea di colmo.

Art. 31 - Zona D3

Denominazione:

zona commerciale - direzionale.

Destinazione - interventi ammessi:

In detta zona sono previste le seguenti destinazioni d'uso prevalenti:

- a) sedi di società ed istituti in genere;
- b) uffici privati (studi professionali, agenzie commerciali, rappresentanze e simili);

- c) attrezzature commerciali (supermercati, empori, ecc) di carattere comunale; commercio al minuto ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale; in ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni della deliberazione di Giunta Regionale n. 50416 del 28/3/1994.
- d) attrezzature culturali; circoli culturali e simili;
- e) attrezzature ricettive alberghiere e turistiche e di pubblico spettacolo (alberghi, ristoranti, agenzie turistiche, teatri e cinematografi e simili);

La destinazione residenziale è ammessa nella misura massima del 40% della superficie lorda di pavimento dell'intervento complessivo.

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3; là dove indicato nelle tavole di P.R.G. e per i casi N, e O dell'art.3 è necessaria la formazione di piani attuativi.

Indice di fabbricabilità:

- territoriale 2,30 mc/mc (si applica solo in caso di PA)
- fondiaria 2,50 mc/mq.

Superficie coperta realizzabile:

1/3 del totale dell'area edificabile.

Altezza massima delle costruzioni: 10 mt

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00, salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9. D.M. 2/4/68 n° 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

- per strade fino a mt. 7,50 = mt. 5,00;
- per strade oltre mt. 7,50 = mt. 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.68 n°. 1404 e D.P.R. 495/92 e salvo allineamento precostituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azzonamento P.R.G.

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a mt 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

Altre norme:

1. In caso di P.A. cessione aree a standards, come previsto dall'art.9 punto E) e recupero spazi pertinenziali di cui all'art. 20.
2. In caso di intervento edilizio diretto devono essere, comunque, recuperati gli spazi pertinenziali (art. 20).
3. I P.A. vigenti seguono i contenuti delle convenzioni in atto.

Art. 32 – Zona D4

Denominazione:

zona destinata all'attività estrattiva.

Destinazione:

I contenuti del Piano Provinciale Cave sono in ogni caso prevalenti sulle presenti norme.

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla L.R. 8.8.98 n. 14.

Oltre agli adempimenti di tale legge, la proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto.

Per le modificazioni del suolo e degli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti e al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione.

L'incidenza di tali opere è determinata ai sensi degli art. 5 e 10 della legge 28/1/77, n. 10.

Il contributo afferente a questa concessione dovrà essere corrisposto interamente all'atto del rilascio.

Le cave sono consentite, fatti salvi gli adempimenti di cui sopra, soltanto nelle zone urbanistiche a tale destinazione previste nell'azzonamento del presente PRG e previa convenzione con l' A.C.

Le convenzioni vigenti relative ad interventi in atto mantengono la loro efficacia.

ZONA D 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (norme adottate ai sensi della L.R. 12/89 per il P.L.U. NEZIOLE)

ART. 1 - NORME GENERALI E NORME TECNICHE PARTICOLARI PER IL P.L.U.

Le norme del P.R.G. vigente costituiscono il quadro di riferimento generale per la realizzazione del P.L.U.; oltre a queste, che si ritengono qui applicabili ad ogni effetto, sono previste norme specifiche, valide all'interno dell'area del P.L.U.. Esse tendono ad armonizzare gli atti di quadri diversi, pubblici e o privati, per la formazione di un insediamento con caratteri unitari.

La realizzazione del P.L.U. avverrà attraverso un consorzio di gestione fra Amministrazione Comunale ed operatori privati sulla base di una convenzione da stipularsi in sede di primo programma attuativo del P.L.U.. In essa verranno indicati i modi ed i tempi di realizzo delle singole opere, le parti del piano da realizzarsi, le aree in quantità e porzione da cedere al Comune e da edificare per conto del Comune.

ART. 2 – AREE EDIFICABILI

Il P.L.U. individua le aree edificabili a forma di fasce continue entro le quali devono essere eseguiti gli immobili a destinazione produttiva e per soli uffici.

Entro dette aree la possibilità edificatoria è destinata secondo profili regolatori, fra edifici destinati alla produzione ed al magazzinaggio, e corpi destinati ad uffici e abitazioni annesse agli stessi.

ART. 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Entro le aree edificabili possono prevedersi edifici solo a cortina continua.

In tutti i casi entro le fasce edificabili possono essere previsti edifici a confine di proprietà.

ART. 4 - RECINZIONI E MURI DIVISORI

Le recinzioni dovranno essere uniformi su tutti i lati del perimetro dei singoli lotti al fine di contribuire a realizzare caratteristiche tipologiche ed estetiche omogenee nell'intero insediamento.

L'altezza dovrà essere max di mt. 2 con un muretto di mt. 0.50 e soprastante ringhiera metallica zincata con elementi verticali metallici. Non sono ammesse barriere chiuse in c.l.s. in opera e/o prefabbricate.

ART. 5 - ALTEZZE E SAGOME DI SVILUPPO

Le altezze max del pannello di rivestimento ammonteranno a mt. 12,50 per il blocco parallelo alla S. Provinciale, mentre il blocco oltre la strada di lottizzazione potrà raggiungere l'altezza max di mt 15.

I silos e gli impianti tecnologici dovranno essere previsti e installati solo all'interno delle aree adibite a capannoni e/o sull'area produttiva retrostante il capannone nel seguente modo:

- a) per i capannoni prospicienti la S.P. si intende il lato retrostante la strada interna;
- b) per i capannoni del blocco posto a ovest si intende il lato retrostante la strada interna;

I manufatti tecnologici verranno mascherati con pannelli uguali a quello del fabbricato principale.

ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE ED EDIFICABILITA'

Sono ammessi nel presente P.L.U. impianti di tipo industriale con presenza di uffici a supporto dell'attività artigianale e/o industriale.

La lottizzazione è dotata di reti per acque nere e bianche con impianto separato di raccolta acque di prima pioggia. Sono ammessi gli scarichi nella rete bianca dei tetti e dei piazzali, purchè la ditta, per dimensioni e obblighi di legge debba provvedere autonomamente alla realizzazione di un pre-impianto di trattamento ai sensi della L.R. n° 62/85 e successive integrazioni e modificazioni.

In ogni caso gli scarichi dovranno essere conformi alle leggi vigenti in materia e in deroga alle norme del Consorzio Tutela Ambientale del Sebino.

Il rapporto di copertura e la sagoma dei capannoni sarà pari a quella prevista nel P.L.U. vigente, con esclusione delle balconate da realizzarsi su piloties della stessa forma dei supporti in ferro colorato del porticato del Centro Servizi (sezione quadra) finalizzati a dare accesso al piano superiore dei manufatti.

Le balconate di accesso, di dimensioni ridotte e proporzionate su tutti i prospetti saranno collocate alla stessa altezza dal suolo per tutti gli edifici, con forma e parapetti in ferro di disegno semplice uguali per tutti i fabbricati; queste strutture non potranno essere chiuse con pareti.

Le rampe di accesso alle balconate potranno essere inserite anche all'interno dei capannoni.

Non sono ammesse pensiline di copertura alle balconate.

Sono ammesse pensiline leggere solo in metallo tipo "corten" e spazio con tettoia per biciclette e moto come da elaborato grafico allegato.

ART. 7 - AREE VERDI PUBBLICHE

Il piano individua, entro il perimetro delle aree produttive, aree verdi di uso pubblico. Esse hanno lo scopo di soddisfare le esigenze delle aree produttive (nella misura del 15% delle stesse, depurate delle superfici per strade e parcheggi) e contemporaneamente di formare un polmone verde attrezzato per servizi ad uso pubblico.

A questo scopo è previsto un accesso pedonale e ciclabile da est (su strada esistente).

Le aree verdi nella quantità prevista dal P.L.U. saranno realizzate direttamente dai lottizzanti e dalla SECAS nell'ambito delle opere di urbanizzazione del piano stesso.

I percorsi veicolari pubblici e pedonali sono interessati da attrezzature che verranno contestualmente alla formazione dei percorsi stessi.

ART. 8 - AREE VERDI PRIVATE

Il Piano di Lottizzazione d'Ufficio prevede aree private da non occupare con costruzioni. Dette aree dovranno essere piantumate nella misura del 40% con alberature di alto fusto, cespugli e tappeti erbosi, mentre la restante parte potrà essere pavimentata per piazzali di carico e scarico, di manovra, spazi per stoccaggio materiali all'aperto.

La posizione delle parte verdi e di quelle pavimentate sarà definita dai singoli progetti di intervento avendo particolare attenzione a disporre le zone alberate e verdi in modo tale da realizzare un effettivo diaframma fra gli spazi pubblici e le attrezzature eliminandone o riducendone gli aspetti di incombenza più marcati.

ART. 9 - PERCORSI VEICOLARI - CICLABILI - PEDONALI

Il piano individua percorsi distinti per il traffico veicolare e pedonale.

E' inoltre prevista una pista ciclabile adiacente alla Strada provinciale. Detti percorsi avranno inderogabilmente le caratteristiche dimensionali di sezione e tipo indicate nelle tavole di piano.

ART. 10 - AREE DI PARCHEGGIO

Il piano individua due tipi di aree di parcheggio, una per veicoli merci, l'altra per veicoli passeggeri.

Le loro dimensioni e porzioni sono indicate nelle tavole di piano in posizione e forma.

ART. 11 - DISTANZA DAI CONFINI - ALTEZZE - PARAMETRI EDILIZI -

Le distanze minime di edificazione, dai confini ecc. sono così definiti:

a) distanza dai confini di proprietà (escluso tra confini dei fabbricati) ml 5,00

b) distanza dai confini dei parapetti delle balconate ml 1,50

c) distanza dai confini dei piloties delle balconate max ml 3,00

d) distanza dalle aree verdi di P.L.U. e di zona urbanistica ml 5,00

e) *distanza dei capannoni dal ciglio della viabilità di comparto* ml 10,00

f) *distanza delle rampe di accesso dal confine di proprietà parallelo alla strada di lottizzazione* ml 5,00

g) *distanza dal ciglio della S. Provinciale* ml. 30,00

h) *distanza dai fabbricati* ml 10,00 (o pari all'altezza)

L'edificazione dei fabbricati contigui dovrà avvenire in aderenza come da tipologia progettuale.

ART. 12 - ONEROSITA' DELL'INTERVENTO

La realizzazione di due piani comporta il pagamento degli oneri primari e secondari e dei rifiuti, oltre alla monetizzazione degli standards eventualmente mancanti.

ART. 13 - FINITURE ESTERNE

I prospetti degli edifici saranno realizzati con finiture complessivamente unitarie (pannelli larghi mt 2,00 e/o 2,50, partitura delle facciate con rivestimento in composito di graniglia martellinata opaca o simile; infissi colore blu e grigio; sono ammesse eventuali facciate continue in vetro per gli uffici, spogliatoi, alloggio custode, e comunque in accordo con l'U.Tecnico.

Art. 33 - Zona TC

Denominazione:

zona riservata a campeggio

Destinazione:

Detta zona è riservata alla realizzazione di complessi ricettivi all'area aperta (campeggi) per ospitare turisti provvisti di tenda o di altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria.

Per la regolamentazione si applica quanto disposto dalla L.R. 71/1981 e successive modificazioni e regolamenti con le seguenti specificazioni: gli allestimenti di cui all'art. 3 comma 2 e art. 4 della legge sopra citata dovranno avere tassativamente caratteristiche di mobilità o comunque saranno realizzati con strutture non fisse al suolo.

La superficie coperta totale delle strutture di cui all'art. 4 comma 1 della citata legge dovrà essere inferiore ad 1/20 della superficie fondiaria e l'altezza delle stesse non potrà superare i 5 mt.

Sono esclusi da quanto previsto dai precedenti commi gli impianti tecnici e le strutture igienico sanitarie.

Gli scarichi e le reti fognarie sono soggetti alle disposizioni di cui alla Legge 619/1976 e successive modifiche e integrazioni.

Obbligo di piano attuativo come indicato nelle tavole di azionamento di P.R.G.

Art. 34 - Zona TS

Denominazione:

zona turistica sportiva

(attuazione previo stralcio area ai sensi art. 1 ter L. 431/85)

Destinazione:

Detta zona è riservata alla installazione di attrezzature sportive invernali con particolare riferimento alle piste sciistiche ed ai relativi impianti a fune di risalita.

La superficie complessiva occupata dalle piste non potrà essere superiore ad 1/10 (un decimo) della superficie territoriale.

Oltre ai manufatti edilizi relativi agli impianti di risalita ed annessi accessori sono ammesse costruzioni finalizzate alla realizzazione di posti di ristoro e sosta in relazione alla portata orarie dell'impianto scioviario e alla sua lunghezza.

La volumetria massima ammissibile è data dalla formula:

$$\text{Volume} = P \times L/600 \text{ comprensivo dell'esistente}$$

dove:

P = portata oraria (persone/ora) dell'impianto di risalita

L = lunghezza in metri del' impianto di risalita

L'altezza massima delle costruzioni deve essere contenuta entro i 7 metri, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici.

Le piste devono possedere i seguenti requisiti tecnici:

- a) la pista deve essere tracciata in zone idrogeologicamente idonee e normalmente non soggette a frane o valanghe durante il periodo d'esercizio;
- b) la pista deve essere di una larghezza non inferiore a mt. 20 e presentare un franco verticale libero non inferiore a mt. 3,50 in condizioni di medio innevamento. Possono essere ammesse larghezze e franchi inferiori per brevi tratti appositamente segnalati, dove la pista non presenti alcun pericolo e possono essere imposte larghezze superiori o appositi ripari nei punti in cui la conformazione del terreno lo renda necessario;
- c) l'andamento della pista deve essere tale da non provocare, in condizioni di media velocità, l'involontario od improvviso stacco degli sci dal fondo; gli eventuali cambiamenti di pendenza dovranno essere opportunamente raccordati;
- d) il fondo non innevato del tracciato deve essere privo di ostacoli o di sporgenze tali che, durante il periodo di normale innevamento della pista, possano affiorare o comunque costituire pericolo per gli sciatori;
- e) la parte terminale della pista deve, per larghezza e profilo, essere tale da permettere l'agevole e sicuro arresto degli sciatori, tenuta presente anche la possibilità di stanziamento di persone in tale zona;
- f) qualora la complessità e la lunghezza della pista lo richiedano, possono essere imposti dei punti fissi di chiamata, dai quali sia possibile richiedere eventuale soccorso e stabilire opportuni collegamenti;
- g) la pista non deve avere attraversamenti con strade carrozzabili aperte al traffico invernale e con tracciati utilizzati da sciovie, slittovie e altri mezzi di risalita a livello. Qualora giustificati motivi richiedano l'attraversamento a livello di una strada carrozzabile, questo potrà essere consentito, caso per caso, subordinatamente all'adozione di misure atte a costringere lo sciatore ad arrestarsi prima di impegnare l'attraversamento;
- h) l'area comune a più piste deve presentare caratteristiche tali da consentire l'agevole scorrimento degli sciatori provenienti dalle piste confluenti.

- i) Per la progettazione degli impianti scioviari di risalita si fa riferimento a quanto disposto dal D.M. del Ministero dei Trasporti 15/3/1982 e dalla specifica normativa regionale in materia.
- l) Prima dell'ampliamento o nuovo progetto di qualsiasi impianto a fune o altro, dovrà essere verificato il grado di innevamento o insolazione e lo studio di impatto ambientale (V.I.A. vedi norme CEE e statali) oltre a preventivi studi sulla situazione geologica ed idrogeologica e di tutela possibile delle aree ad alto fusto.

ART. 35 - Depennato

(vedi variante approvata da Regione Lombardia con D.G.R. N° 43699 del 18.4.2000)

ART. 36 Disciplina delle zone agricole

A) Zone agricole di P.R.G.

Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole (conservazione, trasformazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli).

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee tipo "E" di cui all'art.2 del D.M. 02.04.1968.

In tutte le zone agricole il P.R.G.

- 1) individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli;
- 2) disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo.

B) Interventi nelle zone agricole

In tutte le zone agricole il Piano Regolatore Generale disciplina ogni intervento che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, riguardi le strutture produttive, il patrimonio edilizio esistente o/e comunque i beni naturali, ambientali artistici e storici del territorio agricolo.

Gli interventi previsti e regolamentati dal Piano Regolatore Generale nelle zone agricole sono dei seguenti tipi:

- 1) costruzione di abitazioni funzionali alla produzione agricola e cioè realizzate in funzione della conduzione del fondo;
- 2) costruzione di fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali depositi di attrezzi e materiali, rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali di allevamento aziendale, comprese le stalle, serre fisse e mobili ed ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- 3) costruzione di fabbricati per allevamento zootecnico con annessi fabbricati ed impianti di servizio necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica, ad esclusione dell'allevamento zootecnico intensivo di suini;

- 4) costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali;
- 5) costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla conduzione e sorveglianza dell'azienda;
- 6) interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare:
 - a) interventi di restauro conservativo e scientifico;
 - b) interventi per la modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici (così come definito nella Circolare 31.01.1973 n.2474) di cui all'art.9 lettera e) Legge 28.01.1977 n.10;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - d) interventi di ampliamento.

C) Soggetti concessionari

In tutte le aree previste dallo strumento urbanistico generale come zone agricole la concessione edilizia può essere rilasciata:

- 1) all'imprenditore agricolo singolo o associato iscritto all'albo di cui alla Legge Regionale 13 aprile 1974 n.18, per tutti gli interventi di cui al precedente articolo, a titolo gratuito ai sensi dell'art.9 lettera a) della Legge 28 gennaio 1977, n.10;
- 2) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, (casi: 2-3-4-5-6 del precedente punto B) subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

D) Indici di densità fondiaria, rapporti di copertura, asservimento di aree non contigue

Gli indici volumetrici indicati in ciascuna norma di zona valgono solo per gli interventi lettera 1) e 5) del punto B.

Gli interventi 2), 3) e 4) non sono sottoposti a limiti volumetrici, ma a un semplice rispetto del rapporto di copertura fissato nelle norme di zona.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

E) Superficie fondiaria minima aziendale di intervento

L'edificabilità delle aree in zona agricola è inoltre subordinata al rispetto della superficie fondiaria minima d'intervento, determinata in rapporto alla classificazione della qualità di coltura dei terreni dell'azienda stessa.

La classifica della qualità di coltura è quella risultante dal certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta di concessione edilizia, fatte salve le modifiche alla qualità delle colture introdotte nei fondi successivamente.

Tale classifica deve riguardare l'intero fondo rustico del richiedente.

E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture risulti difforme da quello censito dall'U.T.E., di produrre dichiarazione e documentazione asseverata dal Tecnico Progettista, attestante tale difformità e indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni.

Detto parametro non si applica per interventi di cui al punto B) 6) - a), b) e c).

F) Distanze e limiti di edificazione

Nelle zone agricole l'altezza massima dei fabbricati destinati all'abitazione è di m 7,00 con due piani fuori terra. Per le costruzioni o parti di esse destinate esclusivamente alle attività agricole l'altezza massima è fissata in m 7,00, ad esclusione dei silos e di eventuali impianti tecnologici.

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m 5,00 salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art.9 D.M. 02.04.1868 n.1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a m 7,00 = m 5,00;

per strade da m 7,00 a m 10,00 = m 7,50;

per strade oltre m 10,00 = m 10,00, salvo maggiori distanze come da D.M. 01.04.1968 n.1404 e Nuovo Codice della Strada e salvo allineamento precostituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azzonamento di P.R.G.

Distanza minima degli edifici:

Tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore di m 10,00 salvo maggiori distanze e deroghe art.9 D.M. 02.04.1968 n.1444.

G) Zonizzazione del territorio agricolo

Il territorio agricolo comunale è suddiviso nelle seguenti zone, classificate come E ai sensi dell'art.2 del D.M. 02.04.1944:

E1 zone seminative agricole

E2 zone boschive

E3 zone a prato e pascolo

E4 zone agricole di rispetto

H) Zone seminative agricole E1

Sono definite Zone Seminative Agricole le aree pianeggianti costituite dai depositi alluvionali del fiume Oglio sulle quali s'intende conservare potenzialmente la loro vocazione agricola.

Ai soggetti concessionari di cui al comma C) sono consentiti interventi secondo le seguenti prescrizioni:

Indice fondiario:

nuove costruzioni previste nei casi 1) e 5) del punto B): 0,03 mc/mq con un massimo di mc 500 per azienda intesa come unità funzionale.

Rapporto di copertura:

solo per interventi di tipo 2), 3), 4) punto B): 5% dei fondi asserviti con esclusione delle sole serre cui tale rapporto può essere elevato entro il 40% dei fondi asserviti. Per gli interventi di tipo 3) è necessaria la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e comunque la concessione è subordinata alla loro realizzazione.

Superficie fondiaria minima di intervento:

ha 3,00 per terreni a seminativo semplice, arborato ed irriguo, prato, prato arborato, irriguo, irriguo arborato, e marcita.

ha 1,50 per terreni a vigneto, frutteto, orto, orto irriguo, vivaio, serre.

Ai soggetti concessionari diversi sono consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di manufatti pertinenziali all'alloggio residenziale di dimensione massima di mq 12,0 di superficie lorda (di norma con le seguenti dimensioni m 3,0 x m 4,0 al fine di avere una tipologia uniforme insediata sul territorio) di superficie lorda posati su basamento in pietrame con sporto di cm 30 massimo e non infissi al suolo, con tetto inclinato a due falde o a falda unica inclinata, distanti dai confini m 5,0 e dalle abitazioni di altra proprietà m 10,0, di altezza massima all'estradosso di m 2,0 in gronda e m 2,5 in colmo, utilizzato esclusivamente per deposito attrezzi agricoli e per il ricovero di animali (vedere schema tipologico di cui all'allegato A);
- per gli edifici esistenti non dotati di autorimessa se ne concede la costruzione, interrata o seminterrata, nella misura di n.1 box per unità abitativa, (anche in deroga al rapporto di copertura di zona e/o alla percentuale di verde percolante) nella misura massima di mq 25,0. Detta costruzione, la cui richiesta di Autorizzazione deve essere corredata da adeguato progetto di impermeabilizzazione e drenaggio, non deve superare l'altezza massima fuori terra di m 1,00;
- è ammessa inoltre, anche in assenza di fabbricato principale, purché in presenza di una unità minima agricola di mq 2000, la realizzazione fuori terra di n.1 manufatto realizzato in legno e/o pietra, di dimensione massima di mq 21,0 di superficie lorda (di norma con le seguenti dimensioni m 6,0 x m 3,50 al fine di avere una tipologia uniforme insediata sul territorio) posati su basamento in pietrame con sporto di cm 30 massimo, con tetto inclinato a due falde o a falda unica inclinata, distanti dai confini m 5,0 e dalle abitazioni di altra proprietà m 10,0, di altezza massima all'estradosso di m 2,0 in gronda e m 2,5 in colmo (vedere schema tipologico di cui all'allegato A).

Al fine di razionalizzare l'uso del fondo, le baracche, le legnaie e i manufatti accessori in genere, che sono stati realizzati con regolare Concessione o condonati ai sensi della legislazione vigente, possono essere demoliti e ricostruiti e/o accorpati (a parità di superficie e volume) al fabbricato principale mediante richiesta di Concessione Edilizia onerosa corredata da progetto planivolumetrico da concordare con l'Ufficio Tecnico e sottoposto a parere della Commissione Edilizia. In presenza di manufatti abusivi, la realizzazione di nuovi accessori di cui ai punti precedenti, potrà essere effettuata solo previa demolizione delle pertinenze non regolarmente realizzate. Per consentire interventi di miglioramento dell'assetto urbanistico e viabilistico ecc. di interesse pubblico, richiesti dall'Amministrazione Comunale, saranno consentite operazioni di ristrutturazione di fabbricati esistenti con possibilità di trasposizione anche totale di volumi, nel limite della volumetria esistente, anche se in supero degli indici di zona.

I) Zone boschive E2

Sono definite Zone Boschive le parti del territorio comunale occupate o destinate ad alberature di tipo boschivo.

Gli eventuali edifici di civile abitazione esistenti devono essere dotati di impianto di depurazione delle acque di scarico come meglio specificato al successivo paragrafo N) Norma di tutela ambientale - punto 8) comma i).

L) Zone a prato e pascolo E3

Sono definite Zone a Prato e Pascolo le aree del territorio comunale delle quali si ritiene opportuno conservare e potenziare la vocazione agricola pastorale.

Ai i soggetti concessionari di cui al comma C) sono consentiti interventi secondo le seguenti prescrizioni.

Indice fondiario:

nuove costruzioni previste nei casi 1) e 5) punto B): 0,01 mc/mq per un massimo di mc 500 per azienda intesa come unità funzionale.

Rapporto di copertura:

solo per interventi di tipo 2), 3), 4) punto B): 5% dei fondi asserviti.

Per gli interventi di tipo 3) è necessaria la presenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Superficie fondiaria minima d'intervento (in proprietà o in affitto):

ha 3,00 per terreni a prato, prato arborato, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Ai soggetti concessionari diversi sono consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di manufatti pertinenziali all'alloggio residenziale di dimensione massima di mq 12,0 di superficie lorda (di norma con le seguenti dimensioni m 3,0 x m 4,0 al fine di avere una tipologia uniforme insediata sul territorio) posati su basamento in pietrame con sporto di cm 30 massimo e non infissi al suolo, con tetto inclinato a due falde o a falda unica inclinata, distanti dai confini m 5,0 e

- dalle abitazioni di altra proprietà m 10,0, di altezza massima all'estradosso m 2,0 in gronda e m 2,5 in colmo, utilizzato esclusivamente per deposito attrezzi agricoli e per il ricovero di animali (vedere schema tipologico di cui all'allegato A);
- per gli edifici esistenti non dotati di autorimessa nella misura di n.1 box per unità abitativa, se ne concede la costruzione, interrata o seminterrata (anche in deroga al rapporto di copertura di zona e/o alla percentuale di verde percolante) nella misura massima di mq 25,0. Detta costruzione, la cui richiesta di Autorizzazione deve essere corredata da adeguato progetto di impermeabilizzazione e drenaggio, non deve superare l'altezza massima fuori terra di m 1,00;
 - è ammessa inoltre, anche in assenza di fabbricato principale, purché in presenza di una unità minima agricola di mq 2000, la realizzazione fuori terra di n.1 manufatto realizzato in legno e/o pietra, di dimensione massima di mq 21,0 di superficie lorda (di norma con le seguenti dimensioni m 6,0 x m 3,50 al fine di avere una tipologia uniforme insediata sul territorio) posati su basamento in pietrame con sporto di cm 30 massimo, con tetto inclinato a due falde o a falda unica inclinata, distanti dai confini m 5,0 e dalle abitazioni di altra proprietà m 10,0, di altezza massima all'estradosso m 2,0 in gronda e m 2,5 in colmo (vedere schema tipologico di cui all'allegato A).

Al fine di razionalizzare l'uso del fondo, le baracche, le legnaie e i manufatti accessori in genere, che sono stati realizzati con regolare Concessione o condonati ai sensi della legislazione vigente, possono essere demoliti e ricostruiti e/o accorpati (a parità di superficie e volume) al fabbricato principale mediante richiesta di Concessione Edilizia onerosa corredata da progetto planivolumetrico da concordare con l'Ufficio Tecnico sottoposto a parere della Commissione Edilizia. In presenza di manufatti abusivi, la realizzazione di nuovi accessori di cui ai punti precedenti, potrà essere effettuata solo previa demolizione delle pertinenze non regolarmente realizzate.

Per consentire interventi di miglioramento dell'assetto urbanistico e viabilistico, richiesti dall'Amministrazione Comunale, saranno consentite operazioni di ristrutturazione di fabbricati esistenti con possibilità di trasposizione anche totale di volumi, nel limite della volumetria esistente, anche se in supero degli indici di zona.

M) Zone agricole di rispetto E4

Nelle Zone Agricole di Rispetto, per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di ampliamento e/o sovralzò in coerenza a quanto previsto per le singole categorie di appartenenza.

Le aree libere in tale zona sono computabili per la determinazione dell'edificabilità massima ammissibile nelle zone E1, E3 in rapporto alla superficie del fondo, con i parametri di edificabilità fissati per la zona agricola in cui sorgeranno gli edifici.

E' ammessa inoltre, anche in assenza di fabbricato principale, purché in presenza di una unità minima agricola di mq 2000, la realizzazione fuori terra di n.1 manufatto realizzato in legno e/o pietra, di dimensione massima di mq 21,0 di superficie lorda (di norma con le seguenti dimensioni m 6,0 x m 3,50 al fine di avere una tipologia uniforme insediata sul territorio) posati su basamento in pietrame con sporto di cm 30 massimo, con tetto inclinato a due falde o a falda unica inclinata, distanti dai confini m 5,0 e dalle abitazioni di altra proprietà m 10,0, di altezza massima

all'estradosso m 2,0 in gronda e m 2,5 in colmo (vedere schema tipologico di cui all'allegato A).

La realizzazione di detti manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale tra il privato e l'Amministrazione Comunale che preveda l'impegno alla demolizione dell'accessorio in oggetto, a carico del Concessionario, nel caso in cui lo stesso manufatto sia di intralcio alla realizzazione di future infrastrutture ed attrezzature di uso pubblico.

N) Norme di tutela ambientale per tutte le zone agricole

Nelle zone rurali ed agricole si perseguono i seguenti obiettivi:

- consolidamento della zona e tutela dell'attività agricola;
- conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche;
- esercizio di attività agricole anche innovative purché compatibili con gli obiettivi precedenti.

Ai sensi delle prescrizioni di cui alla L. 431/85 i territori montani da quota 1000 m s.l.m. sono sottoposti a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39.

In tali aree gli eventuali interventi di trasformazione del territorio sono assoggettati alle procedure ed ai criteri di attuazione di cui alle Norme vigenti concernenti lo stralcio di zone.

Indipendentemente dall'esistenza del vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n.3267/23, o di vincoli di tutela (Legge n.1497/39, R.D. n.523/04) ed a seconda del loro interesse e delle finalità che si intendono perseguire, le zone agricole sono soggette a vincolo di tutela agricola nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- In tutto il territorio agricolo non è ammessa la realizzazione di nuove attività del tipo: allevamenti, stalle, impianti di trasformazione dei prodotti, e similari a distanza inferiore a m 150 da aree a destinazione residenziale, terziaria, spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato. Tale divieto non riguarda gli ampliamenti delle attività esistenti alla data di adozione del Piano conformi alle norme vigenti in materia di igiene la cui localizzazione nell'ambito aziendale, non peggiori la qualità ambientale rispetto agli insediamenti residenziali e terziari circostanti esistenti e previsti. All'interno delle aziende agricole le concimaie devono essere situate a distanza non inferiore di m 20 dalle abitazioni e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, non minore di m 10 dalle strade, non minore di m 200 da cisterne e prese d'acqua potabile. Non sono ammessi gli allevamenti intensivi di suini e pollame in genere.
- Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a m 1,50.
- E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m 1,50 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni quando

queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

- Recinzioni diverse dalle presenti saranno ammesse, previa autorizzazione amministrativa, esclusivamente in presenza di frutteti specializzati, allevamenti di selvaggina ed attività agricole necessitanti di particolare protezione.
- Le siepi dovranno essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.
- La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo della viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.
Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc..

Al fine di facilitare l'accesso alle abitazioni è ammessa, nel rispetto di tutte le leggi di tutela ambientale e paesaggistica, la realizzazione in zone boschive E2, di strade della larghezza massima di m 2,50 con pavimentazione in acciottolato e/o trottatoie in lastre di pietra con l'inserimento di idonee canalette di legno per scolo acque meteoriche.

Prescrizioni particolari: oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, non è consentito:

- 1) eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con obbligo di realizzare muri di sostegno in pietra a vista;
- 2) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico.
- 3) costruire nuove strade veicolari in zone boschive, salvo quelle precedentemente descritte e quelle esplicitamente previste dal P.R.G. e quelle previste dai Piani di assestamento forestale; non è ammesso eliminare, interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali; nelle zone E è vietata inoltre la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. E' ammessa la realizzazione, lungo il confine di proprietà, di uno slargo per la sosta privata, definito da muri in pietra e pavimentazione in blocchi cavi di calcestruzzo e/o in plastica che consentano il rinverdire del suolo, per una superficie massima di mq 20,00 per ogni unità abitativa;

- 4) intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- 5) creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
- 6) esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
- 7) costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- 8) effettuare scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione (seguire comunque le disposizioni della Autorità Sanitaria – relative alla composizione chimica e organica delle acque – e le Leggi e i Regolamenti igienico - sanitari vigenti); per facilitarne la lettura si riportano per esteso le norme sanitarie vigenti:

- (a) ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R. 62/85 non possono essere attivati nuovi scarichi di categoria A in suolo e sottosuolo e corpi idrici nelle zone appartenenti al bacino idrogeologico dei laghi, delimitati nella fascia di un Km dalla linea di costa;
- (b) al di fuori di tale fascia di divieto assoluto sono ammessi esclusivamente in suolo o strati superficiali di sottosuolo nel rispetto sin dalla loro attivazione delle norme tecniche stabilite dalla Deliberazione 04.02.1977 del C.I.M.;
- (c) l'autorizzazione allo scarico dovrà essere subordinata a studio idrogeologico del sito atto a valutare l'idoneità del suolo a ricevere e smaltire i reflui e completato con lo studio delle falde acquifere presenti allo scopo di evitare danneggiamento delle caratteristiche delle acque di falda, soprattutto per quelle utilizzate a scopo idropotabile;
- (d) la Circolare 04.02.1977 detta le norme tecniche generali sugli impianti di smaltimento di nuova realizzazione;
- (e) i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni con esclusione delle acque meteoriche;
- (f) i pozzi neri possono essere utilizzati solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna con esclusione degli scarichi dei lavabi, bagni cucine e lavanderie;
- (g) le vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni;
- (h) le vasche settiche di tipo Imhof caratterizzate dal fatto di avere comparti distinti per il liquame e il fango devono essere costruite a regola d'arte e mantenute in perfetta efficienza;
- (i) il liquame chiarificato potrà essere disperso nel terreno mediante subirrigazioni, pozzi assorbenti o sub irrigazioni con drenaggio opportunamente dimensionato (secondo lo schema allegato);
- (l)** sono sempre ammessi impianti di depurazione previa approvazione da parte A.S.L.

Si sottolinea che lo studio di cui alla precedente lettera c) è obbligatorio esclusivamente per gli edifici che non abbiano una minima parte residenziale ed è indispensabile per esprimere il relativo parere igienico sanitario correlato da elaborati grafici che evidenziano le caratteristiche tecniche del manufatto.

Non è ammesso alcuno scarico nella fascia di rispetto delle sorgenti utilizzate per la captazione dell'acqua potabile.

9) Non è ammesso asportare rocce e fossili, salvo che per motivi di ricerca scientifica dichiarati e autorizzati.

Nelle aree E1 ed E3 la realizzazione di attrezzature agricole è consentita solamente per migliorare e razionalizzare lo sfruttamento delle risorse agro-forestali e per organizzare l'esercizio delle attività agrituristiche e escursionistiche, limitatamente ai seguenti tipi di insediamento:

- a) edifici accessori a zone riservate a vivai, colture e giardini sperimentali, con esclusione di qualsiasi forma di residenza;
- b) edifici per allevamenti zootecnici in genere e per l'attività agricola con annessi fabbricati di servizio necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica ed agricola;
- c) edifici esistenti per la residenza stagionale e l'attività agriturbistica.

I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a tutela e conservazione anche se non specificatamente individuati dal Piano Regolatore Generale.

Gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno, in generale, essere rispettosi della tipologia e dei materiali di finitura; in particolare si prescrive che:

- la copertura sia in coppi tradizionali;
- le facciate siano intonacate e dipinte con colori e tecniche tradizionali;
- vengano conservati gli elementi in pietra (portali, davanzali, contorni di finestre, sostegni alla vite, ecc.);
- i serramenti siano in legno con ante o griglie per oscurare i locali;
- eventuali essenze arboree circostanti vengano conservate e valorizzate.

Per tutte le categorie di intervento è comunque prescritta la eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale ed il ripristino delle parti alterate in epoche recenti ed in contrasto con i caratteri originari del fabbricato.

E' ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili nell'assoluto rispetto di materiali, forme e valori tipologico-estetici originari.

Non è subordinata a Concessione né Autorizzazione Comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

O) Edifici esistenti

Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante al P.R.G. sono classificati in 8 categorie, per ciascuna delle quali viene definita la destinazione d'uso e specificato il grado di intervento.

Gli edifici esistenti vengono così classificati:

- **Fabbricati di categoria I**

Sono i fabbricati per i quali l'indagine sul territorio ha rilevato destinazioni produttive di tipo agro-silvo-pastorale condotte da imprenditore agricolo (L.R. 93/80).

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici afferenti a questa categoria devono essere riferite all'attività agro-silvo-pastorale, alla conduzione del fondo, alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda, e possono essere rivolte anche alla tutela e al potenziamento delle infrastrutture ed attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli (secondo i criteri e le modalità previsti dall'art.3 L.R. 93/80). È inoltre ammessa l'attività agrituristica solo per i fabbricati ricadenti in zona E1 ed E3 e qualora sussistano i requisiti previsti dalla normativa vigente ed in particolare della Legge Regionale n.3/1992 e dal suo Regolamento di attuazione 27.12.1994 n.3.

Interventi edilizi

Per le costruzioni esistenti adibite ad attività agricola sono consentiti, a Concessione Edilizia semplice, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 20% dell'esistente sia per la residenza che per le attrezzature produttive qualora sia esaurito l'indice di zona. Le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio preesistente e uniformarsi nell'uso dei materiali. Per edifici tipologicamente definiti è prescritto il mantenimento e/o il recupero dei prospetti nel rispetto di materiali, forme, valori estetici e composizione originari.

• **Fabbricati di categoria II**

Sono i fabbricati per i quali l'indagine sul territorio ha messo in evidenza la loro natura, funzione o matrice agricola o comunque ad essa riconducibile. Si tratta di costruzioni con destinazione rurale di tipo agro-silvo-pastorale che comprendono fabbricati prevalentemente rurali non costituenti aziende agricole. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici afferenti a questa categoria devono essere riferite all'uso rurale. Per tali fabbricati è inoltre ammessa l'attività agrituristica solo per edifici ricadenti in zona E1 ed E3 secondo le prescrizioni della L.R. n.3/1992 e del suo Regolamento di Attuazione n.3/1994. L'intervento in questo caso dovrà essere disciplinato da una convenzione che preveda l'impegno del mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per almeno 10 anni.

Interventi edilizi

Per le costruzioni esistenti adibite all'uso agricolo sono consentiti, con Concessione Edilizia semplice, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione. Le ristrutturazioni dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio preesistente e uniformarsi nell'uso dei materiali. Per gli edifici esistenti che non abbiano alcun tipo di utilizzo agricolo da almeno 5 anni (in base ad attestazioni amministrative) è consentita la variazione della destinazione d'uso verso la residenza. L'intera area di proprietà su cui insistono tali edifici sarà resa inedificabile per ulteriori interventi anche di tipo agricolo, fatta salva la realizzazione di pertinenze di cui alle successive tipologie. Tale vincolo decadrà in caso di variazioni urbanistiche e/o regolamentari. I fabbricati con superficie utile minore a mq 25,00 dovranno mantenere la destinazione d'uso esclusivamente rurale.

Nelle zone E1 ed E3 è ammissibile il recupero dei ruderi di fabbricati per gli usi consentiti dalla presente categoria e secondo le seguenti condizioni:

- 1) presenza del sedime che individui con chiarezza il perimetro originario del fabbricato;
- 2) la ricostruzione non sia di intralcio ad infrastrutture pubbliche e/o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- 3) non generi incompatibilità o contrasto con le norme del Codice Civile e del Nuovo Codice della Strada.

Il manufatto potrà essere ricostruito ad un solo piano mansardato fuori terra con copertura a falde inclinate, altezza massima in gronda di m 2,50 e pendenza massima di falda compresa tra il 30% ed il 40%, nel rispetto dell'uso di materiali e tipologie tradizionali come meglio specificato nelle norme generali.

• **Fabbricati di categoria III**

Sono i fabbricati per i quali l'indagine sul territorio ha messo in evidenza la loro natura, funzione o matrice residenziale o ad essa assimilabile.

Si tratta di edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale (edifici mono e bi-familiari, condomini, fabbricati ex rurali ora completamente residenziali e ristrutturati), pubblici esercizi e strutture turistico ricettive (alberghi, ristoranti, bar).

Nell'ambito degli edifici e delle prescrizioni della L.R. n.3 del 31.01.1992 è ammessa l'attività agrituristica cioè per esercizi pubblici, locande, camere d'affitto. L'intervento in questo caso dovrà essere disciplinato da una convenzione che preveda l'impegno del mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per almeno 10 anni.

Tutte le destinazioni d'uso dei locali contenuti in edifici appartenenti a questa categoria sono riferibili e/o trasformabili nel verso della destinazione principale della categoria a cui appartengono, anche se attualmente o temporaneamente non sono strettamente residenziali, ma comunque compatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso presenti negli edifici afferenti a questa categoria vengono confermate; è ammesso il cambio d'uso verso la residenza o verso le destinazioni consentite nelle categorie I e II.

Interventi edilizi

Sono ammessi, a Concessione Edilizia semplice, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ristrutturazione, di ampliamento e/o sovrizzo a tantum non superiore al 20% del volume fisico esistente nei limiti di altezza di m 7,0 e distanza come previsto dalla norma specifica per le zone agricole purché i nuovi volumi risultino organicamente inseriti rispetto agli allineamenti (gronda, finestre, ecc.) ed in generale rispetto alle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici esistenti.

In caso di ampliamento il nuovo intervento dovrà essere rispettoso della tipologia edilizia del fabbricato esistente e comunque il nuovo progetto dovrà essere concordato con l'Ufficio tecnico comunale.

Nel caso gli edifici esistenti superino questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti.

Gli interventi di ampliamento, di cui al presente paragrafo, sono ammissibili solo in presenza di fabbricati mono e bi-familiari.

I locali soggetti a ristrutturazione ed ampliamento ai sensi della presente norma saranno registrati in un elenco comunale a disposizione dei potenziali utenti. Gli ampliamenti ammessi non potranno diminuire le distanze intercorrenti tra strade ed edifici esistenti, qualora le stesse siano inferiori a quelle di Legge.

È ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le attività agricole.

- **Fabbricati di categoria IV**

Appartengono a questa categoria le costruzioni esistenti a destinazione mista: residenziale e rurale. Le destinazioni d'uso attuali vengono confermate.

Interventi edilizi

Sono ammessi, a Concessione Edilizia semplice, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ristrutturazione; è ammesso il cambio d'uso in senso abitativo degli spazi attualmente destinati all'uso agricolo.

E' ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso verso gli usi consentiti per le attività agricole.

- **Fabbricati di categoria V**

Sono gli edifici produttivi con destinazione d'uso diversa dall'agricola (fabbricati industriali, artigianali, stoccaggio merci ed edifici al servizio della residenza). Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici afferenti a questa categoria vengono confermate.

Interventi edilizi

Negli edifici di categoria V sono ammessi, a Concessione Edilizia semplice, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione.

Per edifici tipologicamente definiti è prescritto il mantenimento e/o il recupero dei prospetti nel rispetto dei materiali, forme, valori estetici e composizione originari.

È ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone agricole.

- **Fabbricati di categoria VI**

Sono le costruzioni pertinenziali, anche a collocazione isolata, destinate al ricovero di mezzi agricoli e autovetture, attrezzi, merci agricole, animali domestici e legnaie.

Le destinazioni d'uso delle costruzioni afferenti a questa categoria emerse nella fase di analisi vengono confermate.

Interventi edilizi

Negli edifici di categoria VI, realizzati con regolare Autorizzazione e/o Concessione e/o condonati ai sensi della legislazione vigente, sono ammessi, a Concessione

Edilizia semplice, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso riscontrate.

Gli edifici costruiti con materiali precari ed eterogenei che risultino in contrasto con l'ambiente circostante potranno essere restaurati ed eventualmente ricomposti volumetricamente sulla base della superficie coperta preesistente e secondo un disegno tipologico che costituisca elemento progettuale vincolante, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia.

- **Fabbricati di categoria VII**

Sono i fabbricati non funzionalmente riconvertibili: tecnologici, impianti, strutture e servizi di interesse pubblico: bacini dell'acquedotto, ripetitori, cabine elettriche, cisterne dell'acqua. Le destinazioni d'uso ammesse sono le esistenti che vengono confermate.

Interventi edilizi

Negli edifici di categoria VII sono ammessi, a Concessione Edilizia semplice, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con il mantenimento delle destinazioni d'uso riscontrate. Sono ammessi ampliamenti a seconda delle necessità e funzionalità dimostrate dagli organismi competenti.

Gli interventi relativi alla realizzazione, mediante Concessione Edilizia semplice, di nuovi impianti tecnologici (depuratori, vasche di accumulo d'acqua, cabine elettriche, ecc.) o alla sistemazione degli esistenti dovranno essere particolarmente curati dal punto di vista localizzativo e di inserimento nel paesaggio agro-forestale.

- **Fabbricati di categoria VIII**

Sono i fabbricati monumentali (strutture per il culto, chiesette, cappelle votive, sacelli).

Le destinazioni d'uso ammesse sono le esistenti che vengono confermate.

Nel caso di richiesta di mutamento della destinazione d'uso originale questi edifici possono essere utilizzati solo per attività di rappresentanza, amministrativa, religiosa, per musei, istituti culturali e servizi di interesse collettivo o di altro interesse pubblico.

Interventi edilizi

Negli edifici di categoria VIII sono ammessi, a Concessione Edilizia semplice, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con obbligo di mantenimento delle caratteristiche tipologiche e d'artistiche esistenti.

Per ogni intervento relativo ai suddetti fabbricati viene resa obbligatoria l'autorizzazione ad intervenire secondo la legislazione vigente.

P) Ambiti sottoposti a Piani Esecutivi

Sulle tavole di azzonamento del P.R.G. sono individuati ambiti la cui attuazione è sottoposta a preventivo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, mediante un piano unitario di intervento: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero è riferito ad edifici con differenti destinazioni d'uso che costituiscono aggregati di particolare valore storico, ambientale, morfologico e tipologico; lo stesso deve prevedere la conservazione e valorizzazione di tutti gli aspetti significativi.

Modalità di attuazione

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo (planivolumetrico convenzionato di iniziativa pubblica o privata) secondo tutti i modi di intervento di cui all'art.31 della Legge n. 457 del 05.08.1978, secondo le norme specifiche definite dai Piani Esecutivi e nel rispetto degli indici seguenti, fatti salvi i vincoli per gli edifici di categoria VIII.

- Densità fondiaria: non superiore alla densità fondiaria dell'intero ambito progettato
- Parcheggi primari: 10 mq /100 mc
- Altezza massima: in riferimento alla media degli isolati vicini con particolare riguardo all'altezza di eventuali edifici di categoria VIII e comunque non superiore a m 7,0
- Distanza dalle strade: non inferiore alle distanze preesistenti
- Distanza dai confini: m 0,00 oppure non inferiore a m 5,00
- Distanza dai fabbricati: m 0,00 oppure non inferiore a m 10,0

In tali Piani, qualora vengano realizzati spazi a destinazione commerciale, occorrerà definire le aree a verde, a parcheggi e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento ed almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico.

In assenza di Piano Esecutivo gli interventi edilizi sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti:

Fronti tutelati

Per tali fronti, indipendentemente dalla categoria degli edifici a cui appartengono, sono consentiti solo interventi di restauro conservativo. In caso di presenza di manomissioni o superfetazioni l'intervento dovrà tendere alla ricomposizione ed al recupero delle condizioni originali.

Percorsi, corti e cortili

La pavimentazione di percorsi, corti e cortili, anche se di pertinenza a più unità abitative, deve essere realizzata secondo un disegno unitario e con l'uso di materiali omogenei.

Tutti i percorsi, le corti ed i cortili con pavimentazione in acciottolato o lastricato sono soggetti a vincolo di conservazione: le eventuali parti deteriorate o che sono state

oggetto di manomissioni mediante l'uso di materiali diversi e non idonei (asfalto, cemento, piastrelle, ecc.) devono essere ripristinate.

All'interno di corti e cortili è vietato alterare le quote del piano di calpestio con sovralti che delimitino gli spazi di pertinenza delle singole proprietà. E' inoltre vietata la suddivisione degli spazi effettuata con qualsiasi tipo di delimitazione o recinzione.

Gli spazi in terra battuta possono essere sistemati con ghiaietto oppure, preferibilmente, essere pavimentati con acciottolato o lastre di pietra locale a superficie piana non levigata.

Orti, giardini ed aree coltivate

Le aree a verde, di pertinenza dei fabbricati, devono rimanere inedificate e non possono essere pavimentate.

E' ammessa la pavimentazione (con l'uso dei materiali sopraindicati) di percorsi e di limitate porzioni del lotto, in fregio al fabbricato principale, al fine di consentire un razionale utilizzo delle pertinenze residenziali.

Finitura delle superfici murarie

Sono ammesse le seguenti soluzioni:

- intonaco a base di calce finito al civile, con colori naturali chiari ad esclusione del bianco. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre un piano del colore o una campionatura dei colori utilizzabili;
- muratura in pietra a facciavista o con strato di malta di calce leggero e discontinuo (rasa pietra).

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc.;
- rivestimenti in legno, metallo, materiale plastico.

Eventuali decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde devono essere recuperate.

Impianti tecnologici

I contatori del gas e dell'energia elettrica dovranno essere collocati, ove possibile, all'interno degli androni.

Se non è evitabile il posizionamento in facciata dei contatori essi dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo (intonacatura o verniciatura degli sportelli con lo stesso colore delle facciate) ed evitando l'uso di sportelli zincati, in acciaio inox, in materia plastica, ecc..

Finestre

Le nuove finestre dovranno rispettare le proporzioni tipiche di quelle esistenti. Negli edifici intonacati le spalle e le architravi delle nuove aperture dovranno di norme essere intonacate come la facciata o marcate da fascia di intonaco rilevata e/o di diverso colore.

Sono ammesse spalle ed architravi in pietra purché si utilizzino pietre locali di sezione non inferiore a cm 8 e con finitura non levigata.

Inferriate

Le inferriate sulle finestre devono essere realizzate in ferro con disegno tradizionale ed essere verniciate con colore scuro.

Serramenti

I serramenti dovranno essere in legno o ferro a disegno tradizionale.

E' da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre aventi originariamente serramenti a due ante.

I serramenti dovranno essere impregnati o verniciati con colori opachi, a tonalità scura ed uguali per tutti i piani dell'edificio.

E' vietato l'utilizzo di altri materiali (pvc, alluminio, ecc.) se non rivestiti in legno verso l'esterno.

E' altresì vietato l'uso di oscuramenti avvolgibili di qualunque tipo.

I portoni di tipo tradizionale devono essere possibilmente mantenuti oppure, se non recuperabili, devono essere sostituiti con altri analoghi per materiale, forma e lavorazione delle superfici.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale, impregnati e verniciati con colori opachi e tonalità scura.

Sono vietati tutti i serramenti o portoni di tipo scorrevole.

Sono ammissibili elementi a scorrimento (solo internamente al locale) quando particolari situazioni non consentano soluzioni tradizionali.

Coperture

E' prescritto l'uso di tetti a falde inclinate con manto in laterizio (tegole piane o curve); gronde in legno con elementi in vista o a cornicione; canali di gronda in rame o lamiera preverniciata di colore scuro a sezione curva; comignoli di forma tradizionale in pietra, rasapietra, intonacati come il resto dell'edificio o in rame.

La sagoma dei tetti dovrà essere quanto più possibile regolare (a capanna o a padiglione).

Per i sottotetti è consentita la realizzazione di n.1 abbaino su ogni falda in allineamento con le aperture in facciata purché non vengano alterate il profilo della gronda e la facciata.

Sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le insegne relative ad attività commerciali devono essere contenute nella luce della vetrina ed essere realizzate nel rispetto di quanto prescritto dal regolamento Edilizio comunale.
- E' vietata la realizzazione di balconi e ballatoi su facciate a filo strada o su facciate che si fronteggiano meno di m 10,0.
- E' vietata la formazione di parapetti e frangisole in alluminio o grigliati.
- E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale.
- E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di rilievo particolareggiato.

- Le spalle, le architravi e gli archi in pietra di valore storico devono essere mantenuti: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, forme, dimensioni e lavorazione delle superfici.

Q) P.R.A. – E5 zona di particolare rilevanza ambientale parco locale di interesse sovracomunale (Parco Agricolo del Fiume Oglio Superiore).

La destinazione d'uso dei terreni ammessi è, in attesa di redazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO SUPERIORE DEL FIUME OGLIO, in attuazione della L. Reg. 86/83 art. 25, è la seguente:

Riequilibrio ecologico e fruizione paesaggistica dell'ambiente:

- essa consiste nella ricostituzione e conservazione dei cicli naturali spontanei e nell'eventuale predisposizione di passaggi pubblici e zone attrezzate per la sosta, l'osservazione e la fruizione delle risorse naturalistiche e dei valori paesaggistici;

Utilizzazione agricola:

- essa consiste nell'incentivare la coltivazione estensiva del suolo e nella produzione orticola, floricola e frutticola, escluse tutte le attività di carattere agricolo-industriale intensivo;

In dette aree non è consentita:

- a) il parcheggio di veicoli, il deposito di manufatti prefabbricati, l'ammasso di rottami, carcasse, discariche;
- b) sconvolgere l'assetto del suolo asportando congiuntamente o separatamente la coltura ed il terreno sottostante aprendo e coltivando cave;
- c) le recinzioni di qualsiasi genere esclusi i recinti elettrici provvisori per animali.

In dette aree è consentita:

- a) la nuova edificazione preordinata all'utilizzazione delle risorse naturali entro i limiti stabiliti dalle norme di zona da definirsi nel P.P.F.O.S. (a titolo puramente esemplificativo: stalle, fienili, locali di trasformazione dei prodotti agricoli, abitazione del conduttore) ;
- b) conservazione integrale dei cigli naturali spontanei, quali la piantumazione, la potatura, la raccolta del legname, dei frutti, il prelievo delle acque a scopo irriguo;
- c) Riassetto idrogeologico dei luoghi preordinato a modificare la conformazione fisica e strutturale del territorio, l'andamento delle falde e dei corsi d'acqua, l'impianto arboreo al fine di migliorare l'utilizzazione agricola dei fondi e ripristinare l'equilibrio naturale ed ecologico alterato da eventi naturali conseguenti alla realizzazione di infrastrutture di basso impatto (piste ciclo-pedonali, aree di avvistamento, ecc.);
- d) coltivazioni preordinate allo sfruttamento agricolo con metodi naturali, alla manutenzione delle strade agricole di servizio, anche previo unione di più tracciati esistenti, e/o potenziamento di quelli esistenti;

- e) Per l'edilizia rurale e agricola esistente è ammessa, in attesa del P.P.F.O.S. la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo ecc. come da indagine allegata al P.Z.A.

Il P.P.F.O.S. dovrà valutare:

- le modalità di coltivazioni eventualmente incompatibili con l'ambiente e permettere la loro riconversione;
- definire aree a parcheggio e porte di ingresso al parco;
- riutilizzare gli edifici esistenti da adibire a posti di ristoro ed attrezzature per il parco;
- individuare percorsi e punti panoramici da segnalare, sistemare, fruire;
- predisporre aree a pic-nic e ludiche (aree per scolaresche, parco Robinson, ecc.
- promuovere una politica di tutela e conoscenza di concerto con il Centro di Educazione Ambientale esistente.

Le presenti N.T.A. individuano le seguenti norme di salvaguardia:

1. divieto di qualsiasi nuova edificazione residenziale o ampliamento degli edifici residenziali esistenti;
2. divieto di demolire o manomettere manufatti di antica realizzazione (muri in pietra, cippi, ecc.):
3. divieto di tagli di piante esistenti fino ad approvazione del P.P.F.O.S.

Art. 37 - Zona FR

Denominazione:

zona ferroviaria

Destinazione:

detta zona è destinata a sedi ferroviarie, esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti. Tali zone comportano una linea di arretramento, per gli edifici da costruire su zone finittime della profondità minima di mt. 30,00 (o 50,00 mt. per i casi di legge) da misurarsi dalla ultima rotaia, salvo deroghe ex art. 60 DPR 11/7/80 n. 753.

Eventuali interventi di nuova edificazione potranno essere consentiti previo convenzionamento con l'A.C.

Art. 38 - Zona S

Denominazione:

zona per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale (standards).

Destinazione - interventi ammessi:

Dette zone comprendono le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dalla L.R. n°. 51/1975.

Le destinazioni delle singole aree (istruzione, interesse comune, verde e sport, parcheggi) hanno carattere indicativo e, fermo restando l'uso pubblico, possono essere variate, senza che ciò costituisca variante al PRG.

L'attuazione è prevista con intervento edilizio diretto da parte della A.C. o mediante intervento convenzionato con l'A.C.

Sono eccezionalmente ammessi alloggi per la custodia e la gestione del servizio nella misura massima di mq. 100 di superficie lorda di pavimento.

Parametri urbanistici

Istruzione e Interesse Comune	If	= 3 mc/mq.
		Rc = 1/3
		H max = 12 mt.

Verde e sport	If	=1mc/mq.
		Rc =1/10
		H max = 12 mt.

P.R./23	If	= 1,2 mc/mq
		Rc = 1/3
		H max = 7,0 mt.
		parcheggi pubblici e/o di uso pubblico pari al 100% della s.l.p
		in caso di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti dovrà essere realizzata una sala di uso pubblico avente la stessa capienza di quella esistente.

Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza fra le fronti degli edifici ed i confini di proprietà dovrà essere maggiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00 salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9. D.M. 2/4/68 n. 1444.

Distanza dal ciglio stradale:

per strade fino a mt 7,50 = mt 5,00;
per strade oltre mt. 7,50 = mt. 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.68 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 e salvo allineamento preconstituito in caso di sovrizzo e/o diversa prescrizione nell'azzonamento P.R.G..

Distanza minima degli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a mt 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n°. 1444.

TITOLO UNICO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 39 - Norme speciali per i distributori di carburante

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione carburante o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate, prospicienti la S.S. 510 ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della

circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente ed all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate S (salvo che siano espressamente previsti da piani particolareggiati).

Gli impianti per distributori carburanti e le relative costruzioni necessarie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici ecc. con esclusione di abitazioni, negozi o altre attività commerciali non connesse alla specifica attività, sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- rapporto di copertura: massimo 1/25
- indice di densità fondiaria : 0,10 mc/mq.
- altezza massima: ml. 5,00
- distanza dai confini: minimo ml. 5,00
- arretramento dal filo stradale: minimo ml. 10,00.

L'A.C. potrà chiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle leggi regionali e delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei nuclei di antica formazione e nelle strade residenziali di quartiere.

Obbligo di cessione area e realizzazione pista ciclabile.

Art. 40 - Misurazione delle aree

La misurazione delle aree inserite nelle tavole di PRG sono da intendersi come indicative; fanno fede eventuali dimensionamenti a seguito di misurazioni in loco.

Art. 41 - Contrasti con il Regolamento Edilizio

Le presenti norme integrano il Regolamento Edilizio vigente e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le norme stesse.

Art. 42 - Aree demaniali

Nelle aree di proprietà demaniale è fatto divieto assoluto di edificazione né si può utilizzare la cubatura e concentrarla su zone di proprietà.

Tutte le zone di proprietà demaniale sono da intendersi destinate a servizi pubblici quand'anche per errore grafico nell'azonamento abbiano diversa destinazione.

L'edificazione su tali aree sarà concessa solo qualora si tratti di opere di dichiarata utilità pubblica o di pubblico interesse o comunque oggetto di servitù pubblica.

Art. 43 - Deroghe

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 44 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

- b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima fuori terra non superiori a m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confini di proprietà il limite previsto nelle varie zone dal Regolamento Edilizio (o dalle norme di Attuazione);
- d) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Art. 45 - Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica, di uso pubblico e per attrezzature generali

In tutte le aree a destinazione pubblica, (zone S), che risultano libere ovvero edificate ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme all'atto della loro adozione, il PRG stabilisce che le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di concessioni edilizie.

Le utilizzazioni che possono essere autorizzate sono:

- a) il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria di eventuali edifici esistenti, purché ciò non comporti il rilascio di concessione;
- b) il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto;
- c) la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
- d) la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
- e) la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato il patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

Art. 46 - Contrasto fra le norme

In caso di contrasto fra due norme prevale la più restrittiva.

Art. 47 - Piani di lottizzazione convenzionata approvati

I piani di lottizzazione convenzionata già approvati alla data di adozione del PRG se non in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal PRG resteranno validi fino alla loro scadenza.

Art. 48 - Autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G.

Le autorizzazioni e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché sia stato comunicato l'inizio dei lavori precedentemente alla data di adozione del P.R.G.

Art. 49 - Rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate.

In riferimento alle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate per approvvigionamento pubblico idropotabile, individuati nella Carta Litologica, della Dinamica Geomorfológica e Geologico Tecnica allegata al P.R.G., si richiama quanto previsto dagli art. 6-7 del D.P.R. 24/5/1988 n° 236 (attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16/4/1987 n° 183).

Relativamente alle zone di rispetto valgono i dispositivi di cui all'art. 6 del d.p.r. 236/88 (mt 200 di raggio), comprese eventuali deroghe.

Art. 50 - Rispetto delle linee elettriche.

Per quanto riguarda il rispetto delle linee elettriche si fa riferimento al D.P.C.M. del 23/04/1992.

Art. 51 - Norma speciale per il recupero dei manufatti della limonaia di Pisogne (edificio "K").

Al fine del recupero delle strutture e dei manufatti della limonaia di Pisogne (denominata edificio K), gli interventi edilizi sono ammessi mediante preventiva stipula di una convenzione che contenga l'impegno al restauro ed al risanamento delle strutture verticali, alla sistemazione dei terrazzamenti ed al ripristino dei caratteri ambientali e floristici originari, con particolare attenzione alle problematiche idrogeomorfologiche.

Nell'ambito di tali interventi è ammessa l'utilizzazione residenziale di 100 mq. lordi di pavimento; qualora tale utilizzazione preveda la chiusura di una parte delle pilastrate esistenti, tale chiusura deve essere attuata conservando la partitura edilizia e con materiali idonei.

Art. 52 – Norme speciali in attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume po (P.A.I.).

Nelle **fasce C**, ogni intervento edilizio è subordinato alla effettuazione di ricarica dell'area fino al raggiungimento della quota della adiacente linea ferroviaria. (>187,69)

La ricarica non è considerata rilevato artificiale e sotto la corrispondente quota della linea ferroviaria non è possibile realizzare manufatti edilizi anche se proposti in variante al P.R.G. Nelle **fasce C**, ogni intervento edilizio è subordinato all'effettuazione di ricarica dell'area fino al raggiungimento della quota della adiacente linea ferroviaria. (>187,69)

La ricarica non è considerata rilevato artificiale e sotto la corrispondente quota della linea ferroviaria non è possibile realizzare manufatti edilizi anche se proposti in variante al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I, si precisa che il territorio comunale di Pisogne non è interessato da aree comprese nella fascia di deflusso della piena tipo fascia A.

Ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. del P.A.I. si sottolinea che il territorio comunale di Pisogne non è interessato dalla presenza delle aree di pertinenza del Fiume Oglio oltre che dalle aree del demanio fluviale; in caso di richiesta di attività estrattive in altre aree del fondovalle del territorio comunale si rimanda alle procedure specificate nella normativa vigente.

Art. 53 - Zona D6

Denominazione:

area esclusiva per depositi merci di supporto alle aziende produttive

Destinazione - Interventi ammessi:

In tale zona il P.R.G. si attua attraverso D.I.A.

Superficie coperta realizzabile:

solo per deposito merci, escludendo qualsiasi manufatto infisso a terra.

Sono ammesse pavimentazioni in piastre di cemento con sottofondo impermeabilizzato.

Distanza dai confini: 0.

Distanza recinzioni dal ciglio stradale: mt 1,50.

Altre norme:

Le aree sono da piantumare a verde per una profondità di mt 2,00 sull'intero perimetro.

Art. 54 - Zona D7

Denominazione:

zona per discarica inerti e/o piattaforma ecologica.

Destinazione:

progetti approvati ai sensi legge 22/97 e successive modifiche e integrazioni.

Interventi ammessi:

quelli previsti da progetti, con contestuale variante al Piano Regolatore ai sensi dell'art. 27 D.Leg.vo 22/97.

Superficie coperta realizzabile: 60%.

Sono ammessi pavimenti in piastre di cemento con sottofondo impermeabilizzato.

Distanza dai confini: mt 5.

Distanza recinzioni dal ciglio stradale: mt 1,50.

Altre norme:

Le aree sono da piantumare a verde per una profondità di mt 2,00 sull'intero perimetro.

Art. 55 - Zona F.R.A.

Denominazione:

Fascia di Rispetto delle Acque (reticolo minore)

Destinazione:

detta zona è destinata a creare una fascia di rispetto minimo di 10 metri (D.leg. 152/99 e successive modifiche e integrazioni) dalle aste demaniali date in gestione dalla Regione al comune con la denominazione "Reticolo Minore".

Su dette aree sono possibili solo le piantumazioni e i tagli degli alberi da normarsi in sede di definizione di tutte le fasce del territorio comunale e da censirsi con successivi studi e valutazioni idrauliche.

Art. 56 – ZONA R.A.

Denominazione:

Prima Individuazione del reticolo minore delle acque.

Destinazione:

detta zona è finalizzata ad individuare tutti i fossi, rogge, ecc. da conservare, mantenere e gestire la manutenzione ordinaria e straordinaria per un controllo idrogeologico dei rii e torrenti.

Su dette aree sono possibili, in attesa di uno studio idraulico ed idrogeologico dei siti, solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO V

Art. 57 - Vincoli e prescrizioni connessi al grado di pericolosità per le aree di conoide (valido per tutte le zone urbanistiche incluse nel perimetro individuato in cartografia)

1) Aree ricadenti in classe Ca (CLASSE DI PERICOLOSITÀ H5).

Per queste aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati nelle Norme di Attuazione del P.A.I. (art.9 – comma 7) così definite:

□ Opere edilizie ed interventi consentiti:

- Interventi di demolizione di qualsiasi manufatto senza ricostruzione;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457;
- Interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie lorda e/o netta e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- Interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- I cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari ed a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto,

approvazione preventiva e definitiva dell'Autorità Regionale Competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza permanente dell'esercizio e delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti e preventivi studi di fattibilità idrogeologica e di preventiva Valutazione dell'Impatto Ambientale (V.I.A.);

- L'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

2) Aree ricadenti in classe Cp (CLASSE DI PERICOLOSITÀ H4).

Per queste aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuate dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (art. 9 – comma 8) così definite:

□ Opere edilizie ed interventi consentiti:

- Interventi di demolizione di qualsiasi manufatto senza ricostruzione;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), c) d) dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457 senza aumento di Superfici Utili (S.U.) e Superfici non residenziali (S.n.r.), S.L.P. e volumi di ogni genere;
- Interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie lorda e/o netta e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- Interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- I cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari ed a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto, approvazione preventiva e definitiva dell'Autorità Regionale Competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza permanente dell'esercizio e delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti e preventivi studi di fattibilità idrogeologica e di preventiva Valutazione dell'Impatto Ambientale (V.I.A.);
- L'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue esistenti e la realizzazione di nuovi impianti.

- Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico – funzionale, fino ad un massimo del 10% del volume esistente e solo per destinazioni d'uso poste ai piani superiori con esclusione dei piani terra e degli interrati;
- Gli interventi di sopraelevazione ai sensi della legge n°15/96 (sottotetti) a condizione che venga preventivamente (con D.I.A.) dismesso completamente il piano interrato (se esistente) e il piano terra, sostituendolo con un piano pilotis di uguale superficie coperta, altezza minima mt. 2,10 previo innalzamento pavimento, completamente aperto, con funzione d'uso di solo posto auto pertinenziale agli alloggi soprastanti.

3) Aree ricadenti in classe Cn (CLASSE DI PERICOLOSITÀ H3).

□ Opere edilizie ed interventi consentiti:

- Le condizioni di pericolosità delle aree classificate come H3 non sono tali da non consentire la possibilità di nuovi interventi e di nuove edificazioni, ma rendono obbligatorio per la proprietà un supplemento di indagini tecniche specifiche, da allegare al progetto dell'intervento, redatte e firmate da un geologo e/o da un ingegnere idraulico abilitato, condotte in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 Marzo 1988, volte a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio idrogeologico esistente, proponendo preventivamente al progettista delle opere edilizie tutti gli accorgimenti di natura tecnico-edilizia necessari per la mitigazione o l'annullamento delle condizioni di rischio presenti.

Oltre alle indicazioni sopra riportate si precisa che le indagini tecniche dovranno prendere in considerazione e valutare caso per caso le seguenti prescrizioni:

- Non consentire alle acque di esondazione o alle frazioni fluide delle colate provenienti da monte di raggiungere le superfici di utilizzo, definendo quindi le altezze altimetriche da mantenere a seconda delle varie classi di pericolosità.
- Le altezze altimetriche dovranno comunque essere definite in dettaglio sulla base di considerazioni relative alle condizioni morfologiche e topografiche locali, tenendo conto della presenza di eventuali depressioni che possano determinare l'accumulo delle acque di esondazione o di situazioni (sottopassi, muri di confine, rilevati) che possano costituire un ostacolo al normale deflusso delle acque.
- Eventuali nuovi locali interrati o seminterrati da destinare a cantine od autorimesse dovranno essere realizzati solo in modo che non possano essere raggiunti ed allagati da eventuali acque di esondazione o dalle frazioni liquide delle colate, così come dovranno essere adottati accorgimenti costruttivi, relativi alla disposizione dei locali e delle aperture, alle reti tecnologiche, ai materiali ed alle tecniche da utilizzare, in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone. Si dovranno preferire fondazioni sufficientemente profonde o relativamente protette in modo da non incorrere in problemi di erosione da parte di eventuali acque di esondazione. Dovranno essere installate idonee pompe alle caditoie da collegarsi a serbatoi di accumulo di minimo mc 2 per l'irrigazione dei giardini: tale obbligo vale per coloro che

sono dotati di area pertinenziale di qualsiasi dimensione, (tale norma è in deroga al rapporto di copertura). I fabbricati andranno inoltre dotati di serbatoi per riserva di acqua potabile di adeguata dimensione e/o collegati alla riserva irrigua, previo accumulo nel sottotetto con installazione di serbatoio per acque sanitarie per almeno 1 mc.

- Mantenere all'interno dei lotti soggetti all'edificabilità la maggior superficie libera possibile conformando la superficie esterna agli edifici, in modo da evitare l'accumulo ed il ristagno delle acque di esondazione.
- **Opere edilizie ed interventi non consentiti:**
 - Divieto di messa in opera di cisterne di metano, GPL e prodotti assimilabili (con esclusione di altri carburanti) che non siano completamente interrati;
 - Divieto di interventi che possano portare ad un aumento delle condizioni di pericolosità per le aree in esame come modificazioni della superficie topografica locale, che possano favorire l'accumulo ed il ristagno di acque di esondazione, o che possano favorirne l'ingresso nell'area stessa. Dovrà quindi essere evitata la demolizione o l'eliminazione di elementi morfologici o di manufatti (muri di confine, terrazzamenti o rilevati artificiali) che costituiscono una barriera per le acque di esondazione. Questi elementi dovranno al contrario essere salvaguardati e mantenuti in efficienza. Nel caso di interventi che prevedano modificazioni sostanziali di questi elementi dovranno essere ridefinite le condizioni di pericolosità delle aree sulla base di una valutazione specifica che prenda in considerazione anche le eventuali conseguenze sulle aree esterne.
- **Sono inoltre obbligatorie le seguenti prescrizioni:**
 - Programmare costantemente la manutenzione e il miglioramento della rete di drenaggio delle acque superficiali per favorire il deflusso delle acque di esondazione.
 - Progettare la viabilità minore, la disposizione degli edifici e la morfologia delle aree libere in modo da evitare l'eccessiva concentrazione delle acque di esondazione e delle frazioni liquide delle colate lungo vie preferenziali di deflusso che non siano alvei di corsi d'acqua superficiali o linee di drenaggio progettate appositamente.
 - Favorire il deflusso delle acque di esondazione evitando le recinzioni cieche, ma ricorrendo a soluzioni senza muri o con muri bassi ed elementi caratterizzati da maglie larghe ed una superficie libera superiore al 50% i cui particolari vanno indicati nel progetto.

Aree ricadenti in classe Cn (CLASSE DI PERICOLOSITÀ H2).

- **Opere edilizie ed interventi consentiti:**
 - Le condizioni di pericolosità individuate nelle aree classificate come H2 non sono tali da non consentire a priori possibilità di nuovi interventi e di nuove edificazioni, ma rendono obbligatorio un supplemento di indagini tecniche, da allegare al progetto dell'intervento, redatte e firmate da un tecnico abilitato del settore, condotte anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 Marzo 1988, volte a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di

dissesto e il livello di rischio idrogeologico esistente proponendo tutti gli eventuali accorgimenti di natura tecnico-operativa, manufatti di bioingegneria ecc. necessari per la mitigazione o l'annullamento delle condizioni di rischio presenti e/o potenziali.

5) Aree ricadenti in classe Cn (CLASSE DI PERICOLOSITÀ H1).

□ Opere edilizie ed interventi consentiti:

Sono le aree delle conoidi che sfumano nella piana di fondovalle e sono caratterizzate dalla presenza di livelli limosi e limoso – argillosi dalle caratteristiche geotecniche scadenti.

Si rendono necessari approfondimenti di natura geotecnica; si consiglia inoltre l'esecuzione di un approfondimento tecnico indirizzato a verificare la compatibilità dell'intervento con la situazione di pericolosità presente.

1. VALUTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI RISCHIO PER LE AREE INTERNE AL PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO E RIENTRANTI NELLA FASCIA "B" DEL P.A.I.

1° categoria di rischio sotto il livello di mt. 186.69 s.l.m.

Sono le aree pericolose e quindi incompatibili con qualunque tipo di urbanizzazione (classe di fattibilità 3);

□ Opere edilizie ed interventi consentiti:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento acque reflue, qualora venga dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti, previo parere dell'Autorità di bacino ai sensi dell'art. 38 e 38 bis delle norme P.A.I.;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio dettagliato di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e potenziale, che non prevedano strutture fisse. Alla domanda va inoltre allegata dichiarazione da parte della proprietà e del progettista di responsabilità totale dell'opera progettata e di qualsiasi richiesta futura di risarcimento danni;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni dell'art. 38 del D.leg. 152/99 e sue modificazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa; quand'esso risultasse indispensabile i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi dell'art. 38 delle norme P.A.I.

In ogni caso gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

□ **Opere edilizie ed interventi non consentiti:**

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti e/o ampliamento di impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti come definiti dal D.leg. 22/97 e fatto salvo quanto previsto nell'art. 29, comma 3 - lettera L;
- c) interventi a strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possono compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

2° categoria di rischio sopra il livello di mt. 186.69 s.l.m.

Sono le aree che devono rispettare le prescrizioni della 1° categoria di cui sopra, previo indagini tecniche dettagliate finalizzate a valutare opere di mitigazione del rischio idraulico e previo accorgimenti costruttivi per le seguenti opere:

□ **Opere edilizie ed interventi consentiti:**

Al fine di evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture esistenti e nuove da

parte di potenziali esondazioni si deve prevedere:

- a) Nel caso di nuove edificazioni è possibile realizzare solo superfici non abitabili e su pilotis non chiudibili al piano terra; le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali devono essere adeguatamente sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento. Sono esclusi ovunque la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati.
- b) Gli ingressi a più proprietà vanno realizzati collettivi; anche in caso di dimostrata impossibilità, l'ingresso unico deve essere carrabile-pedonale. Gli ingressi non devono essere perpendicolari al flusso principale della corrente e devono essere dotati di rampe che non permettano l'ingresso dell'acqua in caso di esondazione.
- c) Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti, anche in presenza di aperture situate al di sotto del livello della piena di riferimento (187,69), queste devono essere realizzate a tenuta stagna. Questo vale anche per eventuali nuovi ingressi, disposti in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente. In alternativa, per tutti i manufatti esistenti interrati e seminterrati, si dovrà prevedere l'installazione di impianti di sollevamento dell'acqua idoneamente dimensionati; in ogni caso qualsiasi bene di proprietà collocato sotto e/o sopra il livello di piena, non potrà ottenere indennizzi di qualsiasi tipo.
- d) E' possibile la dismissione e preventiva demolizione dei manufatti interrati e seminterrati esistenti destinati a box purchè vengano ricostruiti con uguale superficie e H. max 2,10, con tipologia a portico, adiacenti al fabbricato (pilastri e tetto in legno e coppi completamente aperti e liberi di qualsiasi manufatto, escluso il ricovero per le auto, senza costituire volume in deroga alle norme di cui all'art. 16 delle N.T.A. vigenti).

- e) Progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione dei canali di scorrimento a velocità elevata.
 - f) Progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale.
 - g) Favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.
- Realizzare misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:
 1. Opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
 2. Opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
 3. Fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento dei suoli coesivi.
 - Realizzare misure per facilitare l'evacuazione di persone e di beni in caso di inondazione.
- **Valutazione delle condizioni di rischio per le aree rientranti in fascia C e poste a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C del PAI.**

Le aree di fondovalle del Comune di Pisogne poste ad Ovest della linea ferroviaria Brescia – Iseo – Edolo risultano classificate nella fascia **C** del PAI e sono poste a tergo del limite di progetto tra la fascia **B** e la fascia **C**. Queste aree, di superficie ridotta, rappresentano quelle più lontane dall'alveo dell'Oglio dato che la maggior parte dei territori così classificati, e risultanti più vicini all'alveo dello stesso, sono in Comune di Costa Volpino.

Riprendendo alcune indicazioni contenute nello studio realizzato dal comune di Costa Volpino possiamo definire le seguenti norme ad integrazione di quelle contenute nell'art. 52.

- Aree ricadenti in 3° Categoria: trattasi delle aree del Comune di Pisogne, poste in fascia C e situate a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C per le quali si precisa che :
 1. Nel caso di nuove edificazioni bisogna realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali in posizione sopraelevata rispetto alla quota dell'adiacente ferrovia.
 2. Dovrà essere prodotta una relazione geologica e geotecnica per il dimensionamento delle fondazioni che tenga conto delle eventuali pressioni idrostatiche presenti nel sottosuolo e che dia tutte le indicazioni necessarie per garantire la stabilità delle fondazioni stesse.
 3. Nel caso di edifici esistenti sono consentite le opere di cui alla L. 457/78 art. 31 lettere a, b, c, d condizionate alla realizzazione di approfondimenti di carattere geologico-geotecnico e alla dismissione di manufatti interrati e/o seminterrati posto ad una quota inferiore a quella della ferrovia.

Rimangono in ogni caso fermi i parametri di cui alla Relazione Geologico Tecnica, in particolare il capitolo "Aggiornamento della Carta di fattibilità delle azioni di Piano"

ART. 58 - Vincoli e prescrizioni connessi al grado di edificabilità delle aree produttive di nuova formazione site in zona D1 e D2. – (art. 216 T.U.LL.S.S. e sue modificazioni e integrazioni).

All'interno delle aree D1 e D2 non sono ammesse nuove attività di **prima** classe di insalubrità a distanza inferiore di 150 mt dalle zone urbanistiche diverse; tale obbligo verrà indicato nel C.D.U. e l'atto notarile sarà da ritenersi nullo in caso di violazione di detta prescrizione. Sono invece ammesse attività di **seconda** classe di insalubrità previo cessione di aree e realizzazione di verde a filtro degli interventi previo presentazione di un progetto di prefattibilità e di valutazione acustica degli interventi.

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ivo Arch. Filosi

Elena Geom. Richini

Giacomo Benito Geom. Pelamatti

22.10.03

FILE N.T.A. ottobre 03 VARIATOP CON modifiche di d.c.c. n° 25 e n° 37