

**P I A N O   R E G O L A T O R E   G E N E R A L E**  
**norme tecniche di attuazione**  
**INDICE GENERALE**

---

**INDICE GENERALE**

**TITOLO I**

**- DISPOSIZIONI GENERALI -**

**CAPO I**

**- NORME GENERALI -**

articolo 1.....	1
OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	1
articolo 2.....	2
ELABORATI DEL P.R.G. ED ELABORATI ESPLICATIVI E PRESCRITTIVI.....	2
articolo 3.....	3
OPERATIVITA' ED ATTUAZIONE DEL PIANO .....	3
articolo 4.....	4
REGOLAMENTO EDILIZIO .....	4
articolo 5.....	5
INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI .....	5
articolo 6.....	8
STANDARDS URBANISTICI E PARCHEGGI .....	8
articolo 7.....	9
NOMENCLATURA DELLE PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	9

**TITOLO II**

**- PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO -**

**CAP. 1**

**- INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI -**

articolo 8.....	10
TIPOLOGIA E DISTACCHI STRADALI.....	10
articolo 9.....	11
ZONE DI RISPETTO.....	11

**CAP. II**

**- ZONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -**

articolo 10.....	12
DESTINAZIONI D'USO .....	12
articolo 10. bis.....	13
AUTORIMESSE INTERRATE.....	13
articolo 11.....	14
ZONE OMOGENEE "A" - nuclei di antica formazione .....	14
articolo 12.....	17
ZONE OMOGENEE "B0" di ristrutturazione.....	17
articolo 13.....	20
ZONE OMOGENEE "B1" di contenimento allo stato di fatto.....	20
- AREE A VERDE PRIVATO - .....	20
articolo 14.....	21
ZONE OMOGENEE "B2" di contenimento allo stato di fatto.....	21
articolo 15.....	22
ZONE OMOGENEE "B3" di contenimento allo stato di fatto.....	22
articolo 16.....	23
ZONE OMOGENEE "B4" di completamento.....	23

**P I A N O   R E G O L A T O R E   G E N E R A L E**  
**norme tecniche di attuazione**  
**INDICE GENERALE**

---

articolo 17.....	24
ZONE OMOGENEE "B5" di completamento.....	24
articolo 17. bis.....	25
ZONE OMOGENEE "CO" a volumetria definita.....	25
articolo 18.....	26
ZONE OMOGENEE "C1" di espansione con P.A. approvato.....	26
articolo 19.....	27
ZONE OMOGENEE "C2" di nuovo impianto o di espansione.....	27
articolo 20.....	28
ZONE OMOGENEE "C3" di nuovo impianto o di espansione.....	28
articolo 21.....	29
ZONE OMOGENEE "C4" di nuovo impianto o di espansione.....	29

**CAP. III**

**- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -**

articolo 22.....	30
ZONE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI.....	30
articolo 23.....	31
ZONE "D1" miste con P.A. approvato.....	31
articolo 24.....	32
ZONE "D2" artigianali di ristrutturazione.....	32
articolo 25.....	33
ZONE "D3" artigianali di contenimento.....	33
articolo 26.....	34
ZONE "D4" artigianali di completamento.....	34
articolo 27.....	35
ZONE "D5" artigianali di espansione.....	35
articolo 28.....	36
ZONE "D6" industriali di completamento.....	36
articolo 29.....	37
ZONE "D7" industriali di espansione.....	37
articolo 30.....	38
ZONE "D8" industriali preesistenti da trasferire - ex "vetreria" -.....	38
articolo 31.....	39
ZONE "D9" florovivaistiche.....	39

**CAP. IV**

**- ATTIVITA' AGRICOLE -**

articolo 32.....	40
ZONE OMOGENEE "E" a destinazione agricola.....	40

**CAP. V**

**- AREE A CARATTERE SPECIALE E DI INTERESSE GENERALE -**

articolo 33.....	41
AREE PER ALBERGHI.....	41
articolo 34.....	42
CASINO' TERME E GRAND HOTEL.....	42
(PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 1 E 2).....	42
articolo 35.....	44
VALORIZZAZIONE PARADISO E VETTA.....	44
(PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 3).....	44
articolo 36.....	45
CENTRI SANITARI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....	45
articolo 37.....	46
AREE VERDI DI INTERESSE SPECIALE.....	46
articolo 38.....	47

**P I A N O   R E G O L A T O R E   G E N E R A L E**  
**norme tecniche di attuazione**  
**INDICE GENERALE**

---

AREE PER ATTREZZATURE SPECIALI PER IL TEMPO LIBERO ..... 47

**CAP. VI**

**- AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O AD USO PUBBLICO -**

articolo 39.....	48
AREE PER IMPIANTI A CARATTERE SPORTIVO E RICREATIVO .....	48
articolo 40.....	49
AREE PER EDIFICI OD OPERE DI INTERESSE COMUNE .....	49
aree ed attrezzature per la protezione civile.....	49

**CAP. VII**

**- NORME SPECIALI -**

articolo 41.....	50
IMMOBILI ISOLATI .....	50
articolo 42.....	51
AREE LIBERE .....	51
articolo 43.....	52
EDIFICI NON REGOLAMENTARI .....	52
articolo 44.....	53
FACOLTA' DI DEROGA.....	53
articolo 45.....	54
MISURE DI SALVAGUARDIA.....	54
articolo 46.....	55
CABINE DI TRASFORMAZIONE, IMPIANTI E LINEE DELL' ENERGIA ELETTRICA .....	55
articolo 47.....	56
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E FASCE FLUVIALI P.A.I.....	56

TITOLO I

- DISPOSIZIONI GENERALI -

CAPO I

- NORME GENERALI -

**articolo 1**

**OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il Piano Regolatore definisce il quadro generale di organizzazione dell'assetto dell'intero territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi al fine di realizzare le migliori condizioni di vivibilità e di utilizzazione del territorio stesso, in funzione delle esigenze della comunità locale.

In particolare il Piano fissa:

- 1) l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2) la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3) l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili e delle attrezzature pubbliche e private esistenti;
- 4) la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza ed alle attività produttive, nonché delle aree destinate alle relative attrezzature ed ai servizi;
- 5) il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti;
- 6) i principali impianti tecnologici;
- 7) la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree di interesse comprensoriale, provinciale o regionale ricadenti sul territorio comunale;
- 8) le prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
- 9) le specifiche norme generali e particolari di attuazione del Piano che disciplinano l'attività urbanistica e edilizia sul territorio comunale.

**articolo 2**

**ELABORATI DEL P.R.G. ED ELABORATI ESPLICATIVI E PRESCRITTIVI**

Il Piano è costituito da elaborati esplicativi (Relazioni, tavole dei vincoli, elaborati di analisi, controdeduzioni alle osservazioni ecc.) e da elaborati prescrittivi.

Gli elaborati prescrittivi dai quali desumere le prescrizioni di intervento sono i seguenti:

- Azzonamento di P.R.G. – tavole in scala 1/2000, foglio sud, foglio centro, foglio nord, foglio Santa Croce con relativa legenda.

- Piano delle zone agricole: schede di rilievo ed elaborato di individuazione dei gradi di intervento.

- Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano in scala 1/2000 6a (nord) - 6b (Centro) – 6c (Sud) – 6d (Santa Croce).

- Norme tecniche per l'Attuazione del Piano.

**articolo 3**

**OPERATIVITA' ED ATTUAZIONE DEL PIANO**

Le previsioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato.

Il Piano opera mediante i seguenti strumenti:

- 1) vincoli territoriali e zonali;
- 2) norme generali di Piano;
- 3) prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- 4) norme specifiche per l'attuazione del Piano;
- 5) piani attuativi;
- 6) concessioni od autorizzazioni edilizie;
- 7) Denunce di inizio attività;
- 8) convenzioni od atti d'obbligo unilaterali.

L'attuazione del Piano avviene mediante:

1. Interventi urbanistici preventivi o Piani Attuativi (P.A.) distinti in:
  - a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui alla L. 17.10.42, n.1150, e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) Piani di Recupero (P.R.) di cui alla L. 5.10.78, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni;
  - c) Piani di Zona (P.Z.) di cui alla L. 18.4.62, n.167 e successive modifiche ed integrazioni;
  - d) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla L. 22.10.71, n.865, e successive modifiche ed integrazioni;
  - e) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.42, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;
2. Interventi edilizi diretti subordinati al rilascio di concessione edilizia o autorizzazione, secondo quanto disposto dalla L.28.1.77, n.10 e successive modifiche ed integrazioni e dal Regolamento Edilizio.

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

I P.A. sono approvati secondo le procedure di cui alla L.R. 12.3.84, n. 14 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- fissare arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature od impianti di pubblico interesse od intorno ad edifici di interesse artistico od ambientale o storico, secondo le necessità della circolazione, la struttura urbanistica programmata, e le esigenze di tutela ambientale;

precisare, articolandola, la densità edilizia nei singoli isolati o gruppi di isolati, purché ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista per gli stessi dal P.R.G.;

precisare o modificare l'ubicazione, la forma planimetrica o l'aggregazione delle aree per attrezzature od impianti di pubblico interesse, previste dal P.R.G., oppure mutare la destinazione d'uso specifica programmaticamente prevista per esse dal P.R.G. in relazione a mutate esigenze della collettività.

Ogni trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del Piano Regolatore Generale e dei suoi strumenti attuativi, alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto con le presenti norme.

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

Alle prescrizioni di Piano Regolatore Generale non sono ammesse deroghe all'infuori che per interventi previsti da specifico riferimento di Legge.

**articolo 4**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**

È vigente il Regolamento Edilizio adottato con delibera del C.C. 286,00 del 23 maggio 2000, approvato in via definitiva con delibera del C.C. n. 344,00 del 04 gennaio 2001, pubblicato sul B.U.R.L. n. 8 del 21 febbraio 2001.

**articolo 5**

**INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI**

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate da indici urbanistici e parametri edilizi, di seguito definiti.

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

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

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

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di assetto territoriale del Piano da segno grafico uniforme di zona omogenea.

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

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

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

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

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

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

Si intende l'area necessaria alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità.

In particolare sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole d'obbligo;
- c) mercati pubblici;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi pubblici o ad uso pubblico convenzionato;
- g) servizi civici, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali;
- h) verde pubblico o ad uso pubblico convenzionato.

**6. Iz, If = Indice di fabbricabilità zonale o fondiaria (mc./mq.)**

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

**7. Uz, Uf = Indice di utilizzazione zonale o fondiaria (mq./mq.)**

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

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici lorde di ogni piano (fuori terra, seminterrati o totalmente interrati) di tutti i fabbricati aventi i requisiti di agibilità. Essa comprende

quindi tutti i solai praticabili coperti misurati al perimetro esterno (cioè al lordo di tutti gli elementi verticali quali murature, scale, vani ascensore, ecc.).

### **8. Sc = Superficie coperta (mq.)**

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

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i cornicioni e le gronde, i balconi aperti non collegati verticalmente tra loro, le pensiline e le tettoie non praticabili che non abbiano un aggetto maggiore di metri 1,50 e se non superano i mq.10 di superficie, le parti di edificio completamente sotterranee, i fabbricati accessori interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché la parte fuori terra non superi il metro e siano interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserita in modo adeguato nella sistemazione esterna, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie, i piani caricatori in zone produttive, i campi da gioco in genere.

### **9. Rc = Rapporto di copertura (%)**

Esprime il rapporto in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie zonale Sz o la superficie fondiaria Sf.

### **10.Dc = Distacco minimo dai confini di proprietà (m.)**

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

### **11.De = Distacco minimo fra edifici (m.)**

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

### **12.Ds = Distacco minimo dalle strade (m.)**

E' la distanza degli edifici dal confine stradale, inteso come il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, ovvero dal confine della proprietà privata verso la strada pubblica; nel caso non si abbia un sicuro riferimento dal confine della proprietà privata, approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

### **13.H = Altezza degli edifici (m.)**

Le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle apposite indicazioni di Piano.

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

Per piano di spiccato si intende la quota definita dall'intersezione tra il fronte a valle ed il terreno naturale nel punto più basso. In caso di assenza di una precisa quota di riferimento, quest'ultima sarà determinata dall'ufficio tecnico comunale.

Per imposta di gronda si intende il punto di intersezione tra il profilo interno della muratura perimetrale e l'intradosso della struttura portante della copertura. In presenza di orditura metallica o lignea, la misura sarà determinata in corrispondenza dell'intersezione con i travetti.

Nel caso di superamento dei limiti d'altezza, dettati dalle specifiche normative di zona e determinate con i criteri del presente articolo, la struttura di copertura non potrà avere spessore maggiore di cm 40. Per spessori superiori dovranno essere abbassate le quote di imposta della gronda.

Le solette di copertura non potranno avere pendenza superiore al 45%.

Nel caso di costruzioni in fregio ad una strada in pendenza, l'altezza si misurerà sulla mezzeria del fronte.

Nel caso di edifici contigui, si misurerà l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

#### **14.V = Volume costruibile (mc.)**

Si intende il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando però tutti gli altri parametri di edificazione; in particolare il volume è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze, così computate:

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

Esistendo sottotetti abitabili o di dimensioni tali da poter essere resi abitabili, questi dovranno essere computati nel calcolo del volume.

Qualora le solette di copertura dell'ultimo piano abitabile o del sottotetto abitabile o che potesse essere reso tale non fossero orizzontali, andrà computato l'effettivo volume abitabile al lordo di murature esterne.

Dovranno parimenti essere computate nel calcolo del volume le parti di fabbricato interrato eventualmente destinate a uffici, laboratori, magazzini e depositi in genere, o ad attività produttive o commerciali, e la cui altezza netta interna sia comunque superiore a m. 2,55 e osservi l'art. 3.6.4. del Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.).

Per i soli edifici a destinazione residenziale o similare, dal computo dei volumi sono esclusi:

- a) i porticati aperti al pubblico transito (l'uso pubblico del porticato dovrà essere garantito da regolare atto registrato e trascritto a favore del Comune a totali cure e spese del richiedente);
- b) i balconi incassati, quando la profondità del balcone non superi i metri 1,20;
- c) i piani terreni e quelli seminterrati sottostanti gli edifici, per un volume (calcolato moltiplicando la superficie per l'altezza netta) non superiore al 33% del volume totale del fabbricato, quando concorrano le seguenti condizioni:
  - abbiano altezza netta interna da pavimento a soffitto non superiore a m. 2,40;
  - i locali in essi ricavati siano destinati esclusivamente ai servizi generali della casa: centrale termica e autorimessa privata, centrali elettriche, di condizionamento, cantine, ripostigli, lavanderie, stenditoi;
- d) i volumi tecnici (per una parte non eccedente il 2% del volume totale del fabbricato).

Per tutti gli edifici esistenti compresi nelle zone omogenee "B" è consentita la realizzazione di servizi igienici mancanti, bussole di ingresso, porticati chiusi e scale chiuse in deroga agli indici e rapporti planivolumetrici purché il volume "una tantum" in aggiunta non superi i 20 mc. e si inserisca in modo adeguato nel contesto architettonico dell'edificio preesistente.

**articolo 6**

**STANDARDS URBANISTICI E PARCHEGGI**

Il Piano individua le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al fine di assicurare una dotazione globale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali, tale da soddisfare le esigenze della comunità locale.

Tale dotazione dovrà essere assicurata anche nei piani attuativi.

Le aree per standard da considerare nei piani attuativi residenziali debbono essere calcolate nel rispetto della normativa urbanistica vigente. Di norma dovranno essere reperiti all'interno del perimetro di piano o nelle immediate vicinanze, gli standard minimi di 6 mq./ab, di cui 3 mq/ab per parcheggi e 3 mq/ab a verde pubblico.

A giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale gli standard dovuti possono essere monetizzati.

Nel caso i piani attuativi prevedano insediamenti produttivi dovrà invece essere riservata per parcheggi un'area pari al 5% dell'area da destinare ai nuovi insediamenti, nonché ulteriore area, fino al raggiungimento del 10% complessivo, per verde pubblico o per attrezzature collettive. A giudizio dell'Amministrazione Comunale la mancata previsione di tali aree potrà essere monetizzata.

Gli standard a parcheggio potranno essere realizzati negli edifici, interrati o fuori terra, anche multipiano, mantenendo la massima disponibilità a verde delle aree esterne, la destinazione pubblica dei parcheggi dovrà risultare da convenzione registrata e trascritta tra il Comune e la proprietà.

Specificata di norma AREA PARCHEGGIO contraddistinta con la lettera A in via Partigiani:

In considerazione della situazione urbanistica della zona in cui è inserita l'area a parcheggio e vista la carenza di standard, è ammessa la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.

La specifica fissa:

- Il rapporto di copertura pari a 1/3;
- La distanza minima dai confini misurata a raggio con un minimo di m. 5,00;
- La distanza da fabbricati esistenti misurata a raggio con un minimo di m. 10,00 o in aderenza;
- La distanza minima dalla strada comunale misurata a raggio con un minimo di m. 10,00;
- Possibilità di costruire a distanza di m. 1,50 dal limite di confine dell'area di sedime dell'ex Ferrovia della Valle Brembana;
- L'altezza degli edifici sarà misurata tra il piano di spiccato corrispondente alla sede stradale o al marciapiede ove esistente e l'intradosso del solaio di copertura con un'altezza massima pari a m. 3,50.

**articolo 7**

**NOMENCLATURA DELLE PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

I segni grafici convenzionali delle prescrizioni di intervento riportati sulla tavola di assetto territoriale del Piano possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione o di riferimento a mezzo di simboli o di numeri.

Tali specificazioni sono appositamente riportate nella legenda e simbologia, all. U2 al Piano.

In particolare il contrassegno di zona omogenea marcato con un numero indica il riferimento allo specifico intervento previsto nei relativi articoli delle presenti norme tecniche di attuazione.

TITOLO II

- PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO -

CAP. 1

- INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI -

**articolo 8**

**TIPOLOGIA E DISTACCHI STRADALI**

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

La fattibilità del percorso individuato con l'ambito n. 1 nel tratto tra A e B della nuova strada da A-lino a Piazzacava, individuato sugli elaborati di azzonamento, dovrà essere rinviata ad uno studio più dettagliato con la precisazione dell'esatto tracciato che individui l'ambito di salvaguardia riservato alla futura realizzazione del nuovo collegamento viabilistico, che dovrà essere oggetto di specifico progetto da adottarsi con le procedure vigenti (L. 1/78).

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

I distacchi degli edifici dal ciglio stradale, ove non siano appositamente individuate dal P.R.G. fasce di rispetto, sono quelli previsti dalla legislazione vigente, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti o fissati dal Comune.

Il P.R.G. individua gli impianti esistenti e che possono essere confermati.

Il piano prevede i principali tracciati dei percorsi pedonali e/o ciclabili, essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.

L'A.C. può prevedere altri percorsi in aree non già destinate a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo con gli effetti di cui all'art. 50 e 51 della L.R. 12.9.83, n. 70 e successive modifiche ed integrazioni.

**articolo 9**  
**ZONE DI RISPETTO**

Il P.R.G. prevede zone di rispetto alla viabilità, ai corsi d'acqua, ai cimiteri, nonché zone di protezione delle sorgenti di acque potabili ed alimentari e di pausa naturalistica tra le edificazioni sparse al margine della zona agricola.

In particolare il P.R.G. prevede fasce di rispetto stradale.

Tali fasce hanno valore prescrittivo e saranno prevalentemente alberate.

In esse vi è vietata ogni nuova costruzione e le relative aree non sono computabili ai fini edificativi, salvo che per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente variante al P.R.G., per le quali sono consentite le opere a carattere manutentivo e, dietro parere favorevole dell'Ente gestore della relativa arteria stradale, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i sopralzi, purché concessi una sola volta per tutte, non superino il 30% della volumetria preesistente e la distanza dalla strada di pertinenza della fascia di rispetto non sia inferiore a quella della costruzione esistente stessa. In tali casi, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione, il privato richiedente è tenuto alla non pretesa, mediante atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, dell'indennità di esproprio relativa all'intervento richiesto.

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

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

Ogni intervento dovrà comunque sottostare alle norme previste dal Codice della Strada.

Il P.R.G. prevede zone di rispetto per i cimiteri.

Dette zone sono soggette a inedificabilità e le relative aree non sono computabili ai fini edificativi.

Tali aree sono destinate al rispetto ed all'ampliamento dei cimiteri e delle relative attrezzature.

Vi possono tuttavia essere consentite le sistemazioni delle recinzioni e dei giardini privati esistenti e, previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto dell'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni sarà rilasciata a titolo precario.

In esse è rigorosamente vietato l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Per quanto riguarda le acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno sono vietati in modo assoluto a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di quella stabilita dal Codice Civile.

Ai sensi del D.P.R. 236/88 le sorgenti di acque potabili ed alimentari dovranno essere salvaguardate mediante una zona di protezione circolare di 10 ml. di raggio, con centro nel punto in cui si trovino una sorgente o un pozzo d'acqua, secondo la normativa vigente in materia e sulla base delle apposite istruzioni dettate dall'USSL.

CAP. II

- ZONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -

**articolo 10**  
**DESTINAZIONI D'USO**

Sono considerate zone prevalentemente residenziali le zone A, B, C.

Esse debbono essere prevalentemente destinate ad abitazioni.

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

In esse potranno tuttavia essere consentite anche le seguenti destinazioni:

negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi che rientrino nella definizione di vicinato ai sensi del D. Lgs. 114/98, con divieto di apertura di nuove attività commerciali di media e grande struttura. Sono confermate le attività commerciali di media e grande struttura attualmente esistenti e/o già autorizzate;

banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza e delle attività produttive;

alberghi e ristoranti;

teatri e cinematografi;

sedi per il divertimento e lo svago;

sedi di attività assistenziali e culturali, di associazione in genere, sedi per l'esercizio delle attività democratiche;

piccoli laboratori artigianali che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale e previo rilascio del Nulla Osta del Responsabile del servizio su parere USSL (come da art. 3.1.9. del R.L.I.);

autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad un'adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio ai sensi della legge 6 agosto 1967 n. 765 e della legge 22.3.1989, n. 122.

Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere demolite entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

**articolo 10. bis**  
**AUTORIMESSE INTERRATE**

Nel caso di edifici residenziali esistenti nelle zone B e C, alla data di approvazione del P.R.G., sprovvisti di autorimesse, potranno essere ricavate autorimesse interrato anche in corrispondenza delle aree scoperte, purché abbiano altezza netta interna non superiore a ml. 2,40 e nel caso di cui la C.E. lo richiedesse, le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura dovranno consentire la formazione di tappeti erbosi e/o consentire la possibilità di essere rese praticabili come spazi di parcheggio o manovra di automezzi.

Saranno considerate interrato le autorimesse anche se sporgenti dal terreno per un'altezza massima di ml 1,00 misurata all'intradosso della copertura, qualora la natura e l'andamento altimetrico del terreno non consenta un maggiore interrato. Le autorimesse potranno essere realizzate anche in confine di proprietà, salvo diritti di terzi.

Le autorimesse potranno essere realizzate anche nelle fasce di rispetto stradale di strade comunali. In tal caso il rilascio del documento autorizzativo è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune circa la non pretesa di indennizzi per tutte le opere realizzate, qualora il comune con successivi provvedimenti debba effettuare interventi che prevedono la parziale o totale demolizione delle opere. Tale procedura potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di autorimesse nelle zone "B" e "C" poste a distanza inferiore a metri 5,00 dal ciglio stradale.

Non sarà consentita per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. il cambio di destinazione d'uso degli spazi destinati ad autorimessa ubicati nel perimetro dell'edificio, qualora non vengano contestualmente realizzate autorimesse, o reperiti effettivi spazi di parcheggio, nel rispetto delle presenti norme, e nella dotazione minima di 1 mq di autorimessa per ogni 10mc di edificio esistente, compresi i volumi oggetto di cambio di destinazione d'uso.

**articolo 11**

**ZONE OMOGENEE "A" - nuclei di antica formazione**

Il P.R.G., nella tavola di assetto del territorio, individua con apposito contorno i nuclei, gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico ed ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.

Tuttavia, per condizioni di degrado esistenti, si rende ancora opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

I contorni, di cui alle zone omogenee "A", costituiscono individuazione delle zone di recupero ex art. 27 della Legge 5.8.1978, n. 457.

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni.

Nella progettazione dovrà essere posta particolare cura perchè non venga deturpato l'ambiente, venga salvaguardato sia l'assetto morfologico che i caratteri compositivi delle cortine edilizie di valore, vengano rispettate le tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture, conservando gli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti.

Conseguentemente dovranno essere mantenute le caratteristiche costruttive antiche, usati materiali tradizionali locali e colori adeguati all'ambiente.

Ogni richiesta di intervento edilizio nelle zone omogenee "A" dovrà essere sottoposta ad esame di dettaglio superiore alla norma, finalizzato al rispetto di quanto sopra prescritto ed in particolare al mantenimento od al recupero degli eventuali valori storici, artistici ed architettonici esistenti.

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

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, ovvero rilascio di autorizzazione o concessione edilizia, e sono ammessi esclusivamente gli interventi descritti nei GRADI DI INTERVENTO riportati per ogni edificio nella tav. 16 all. R, allegata al Piano, definiti dall'art. 31 della legge 5.8.1978, n. 457 ed esplicitati come segue:

**GRADO PRIMO - restauro conservativo**

L'intervento è rivolto 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 ed il rinnovo 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.

In particolare sono ammessi:

le opere tendenti alla conservazione e dalla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio nel rispetto dell'impianto originario, salvo il ripristino di parti alterate con altre simili per materiale e lavorazione, e l'eliminazione di aggiunte, sovrastrutture, superfetazioni prive di interesse artistico-architettonico ed estranee all'edificio stesso;

il risanamento igienico e tecnologico perseguiti nel rispetto dell'involucro esterno e degli spazi interni ed attuati con il criterio del minimo intervento.

Non è consentita l'apertura e la modifica di finestre o porte.

**GRADO SECONDO - risanamento conservativo**

Poste le finalità di intervento e le casistiche applicabili ed enunciate al precedente "grado", il risanamento conservativo prevede in particolare:

il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate;

la conservazione delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi è ammesso in ogni caso lo sporto di gronda nel rispetto dei materiali esistenti e del carattere architettonico dell'edificio;

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## norme tecniche di attuazione

gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi, quando sia indispensabile ai fini dell'adeguamento funzionale, e purchè tali collegamenti non presentino particolare caratterizzazione architettonica. Negli interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione interna è ammesso l'impiego di materiali edili e tecnologie costruttive diverse da quelle risultanti allo stato di fatto, purchè il carattere dell'edificio non ne risulti compromesso. Non è consentita l'apertura e la modifica di porte e finestre sui fronti strada, se non per giustificata esigenza di risanamento igienico, nel rispetto dei caratteri architettonico-compositivi dei fronti interessati.

### **GRADO TERZO - ristrutturazione edilizia parziale**

L'intervento è rivolto a trasformare gli organismi edili mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nel rispetto di eventuali elementi architettonici e/o decorativi, anche non localizzati sono ammessi:

la sostituzione del tetto con variazione di falda e di gronda;

la variazione dello schema distributivo interno della posizione dei collegamenti orizzontali e verticali;

variazione della quota dei solai;

modifica delle aperture esterne anche sul fronte strada.

### **GRADO QUARTO - ristrutturazione edilizia integrale**

Oltre a quanto previsto al precedente GRADO sono ammessi:

ampliamenti, "una tantum", per una quota non superiore al 10% della volumetria esistente, da prevedersi sulla porzione di edificio non direttamente interessata da allineamenti stradali, e purchè risultino positivamente inseriti nel contesto edilizio ed urbanistico di valore circostante;

demolizioni e ricostruzioni nei limiti di inviluppo, altezza e/o volume preesistenti e con la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico di cui sopra.

Negli interventi sopradefiniti si possono impiegare tecnologie e materiali di tipo tradizionale locale ed all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente circostante, di cui è necessario tenere conto in sede di progettazione.

Per il fabbricato contrassegnato con la lettera A sulla tavola di azionamento dei nuclei di antica formazione, è consentito un ulteriore incremento volumetrico del 10% rispetto alla capacità insediativa già consentita dal Piano Regolatore Generale.

### **GRADO QUINTO - trasformazione ambientale**

L'intervento è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle sue pertinenze ai fini di migliorarne l'inserimento ambientale. Sono ammessi:

gli interventi di cui al precedente GRADO TERZO;

ampliamenti, "una tantum", per una quota non superiore al 10% della volumetria esistente, da prevedersi sulla porzione di edificio non direttamente interessata da allineamenti stradali e solo qualora l'intervento si prefiguri come definitiva sistemazione dell'intero organismo edilizio.

L'eliminazione di tutti i motivi di contrasto ambientale è obbligatoria anche in caso di intervento di ristrutturazione dell'immobile.

### **GRADO SESTO - conferma allo stato di fatto**

L'intervento comprende gli edifici di recente costruzione, o integralmente ristrutturati, che per le loro peculiarità dimensionali, tipologiche e strutturali non consentono nel medio periodo ragionevoli ipotesi di trasformazione.

Sono ammesse:

la manutenzione ordinaria;  
la manutenzione straordinaria;  
la ristrutturazione interna.

### **GRADO SETTIMO - demolizione**

L'intervento è rivolto all'eliminazione di superfetazioni e/o volumetrie degradate, fatiscenti od in contrasto con l'ambiente, che si motivano per inderogabili esigenze di risanamento o di ricomposizione edilizio-urbanistica. Per demolizioni che interessano parzialmente un medesimo organismo edilizio, la notazione grafica ha carattere indicativo e dovrà essere concretamente definita in sede di progettazione edilizia. E' ammessa la riutilizzazione del volume demolito nel caso di destinazione ad autorimesse e nei casi appositamente previsti dal piano attuativo. Fino alla definitiva demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione.

Per tutti i gradi di intervento sono sempre ammesse le opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico da attuare con specifiche modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado cui sono soggetti.

Nel caso di edifici non rilevati nella tav. 16 all. R al Piano sono applicabili gli interventi descritti nel precedente GRADO SESTO - conferma allo stato di fatto.

Nel rispetto dei D. L. 2.4.1968, n. 1444, resta inteso che:

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale,-
- 2) per le eventuali ristrutturazioni, trasformazioni o ampliamenti, che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

**articolo 12**

**ZONE OMOGENEE "B0" di ristrutturazione**

Il P.R.G. individua con apposito contrassegno, numero di riferimento e contorno nella tavola di assetto del territorio alcuni immobili, delimitati in comparti, del centro edificato, di particolare interesse urbanistico per la loro localizzazione, il patrimonio edilizio esistente e la destinazione d'uso, per i quali si prescrivono operazioni di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con specifiche norme di intervento.

Salvo quanto previsto dalla specifica norma di comparto, in tali zone sono ammesse, mediante intervento edilizio diretto, solamente operazioni di manutenzione, di restauro conservativo e di risanamento igienico e statico degli edifici, senza incrementi di volumetria né di altezza massima delle costruzioni preesistenti oggetto di intervento, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico od ambientale, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

In tali zone vi sono ammesse ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, come definite dall'art. 31 della legge 5.8.1978, n. 457, talune anche con incremento volumetrico e mutamenti di destinazioni d'uso, assoggettando preventivamente all'approvazione di un piano attuativo preventivo - piano particolareggiato o piano di recupero di cui alla legge 5.8.1978, n. 457 - l'intera area compresa nel perimetro appositamente individuato dal P.R.G., fatto salvo il caso in cui la norma consenta esplicitamente l'intervento edilizio diretto.

Nella progettazione dovrà essere posta particolare cura perchè non venga deturpato l'ambiente, venga salvaguardato sia l'assetto morfologico che i caratteri compositivi delle cortine edilizie di valore, vengano rispettate le tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture, conservando gli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti.

Conseguentemente dovranno essere mantenute le caratteristiche costruttive originarie di valore, usati materiali tradizionali locali e colori adeguati all'ambiente.

Ogni richiesta di intervento edilizio in tali zone dovrà essere sottoposta ad esame di dettaglio superiore alla norma, finalizzato al rispetto di quanto sopra prescritto ed in particolare al mantenimento od al recupero degli eventuali valori storici, artistici ed architettonici esistenti.

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

Considerato che la le zone B0 costituiscono aree di insediamenti antichi in parte trasformati nei quali permangono tracciati e allineamenti originari, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e con demolizione e ricostruzione anche con ampliamento, potranno essere mantenute le distanze preesistenti tra edifici e tra edifici e strade

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche di edificazione e di destinazione d'uso per ogni comparto appositamente delimitato nella tavola di assetto del territorio:

**- comparto n. 1a:**

- 1) **Volumetria massima: preesistente incrementata di mc 100 una-tantum da localizzare con il soprizzo del tetto-terrazza del corpo basso;**
- 2) **Altezza massima: preesistente con possibile incremento di cm 85 del tetto terrazza del corpo basso;**
- 3) **Rapporto massimo di copertura: preesistente;**
- 4) **L'Amministrazione Comunale, in seguito all'intervento ammesso nel comparto 1b, potrà prescrivere l'eventuale passaggio carrabile e pedonale pubblico per l'accesso ai parcheggi o spazi di uso pubblico.**

**- comparto n. 1b:**

- 1) **Intervento edilizio diretto;**
- 2) **Volumetria massima mc. 6.700 rispetto alla quota stradale;**
- 3) **Altezza massima in gronda m. 14,50 con possibilità di utilizzo abitativo del sottotetto;**
- 4) **Destinazione d'uso residenziale con possibilità di destinazione terziaria a piano terra. Il soprizzo delle fronti dell'edificio esistente verso il fiume, può avvenire senza arretramento rispetto all'allineamento attuale. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo registrato e trascritto con il quale il richiedente si impegni a realizzare contestualmente alla realizzazione della costruzione un parcheggio di uso pubblico per una superficie pari a 1 mq/mq di slp a destinazione terziaria.**

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## norme tecniche di attuazione

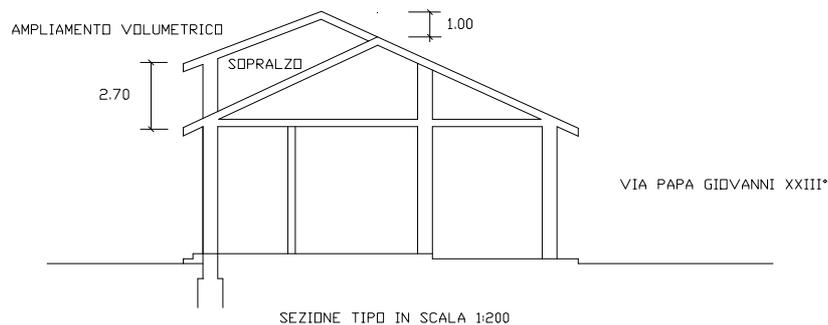
ria ovvero a corrispondere la relativa monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità alla sua realizzazione.

### - comparto n. 2:

- 1) Volumetria massima a destinazione residenziale: 15.000 mc.;
- 2) Volumetria massima a destinazione alberghiera: 6.000 mc.;
- 3) Altezza massima: 12,30 m;
- 4) Rapporto massimo di copertura: 50%;
- 5) Il piano attuativo viene riconosciuto di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ed assoggettato alle procedure di cui all'art. 10 della stessa legge.

### - comparto n. 3:

- 1) Volumetria massima: preesistente aumentata di 2.500 mc.;
- 2) La distanza minima dai confini sarà quella ammessa dal Codice Civile;
- 3) Altezza massima: per le facciate verso le vie Papa Giovanni XXIII° e Matteotti deve essere mantenuta l'altezza e l'inclinazione della copertura preesistente, mentre è ammesso il sopralzo di mt. 2,70 per le rimanenti facciate, ottenibile mediante il prolungamento della falda del tetto esistente, con sopralzo del colmo, non superiore ad 1 metro, così come nello schema sottoriportato; tale sopralzo è comunque ammesso esclusivamente nel caso in cui non si alterino le caratteristiche architettoniche di valore del complesso; lo schema sottoriportato non è comunque da ritenersi vincolante, in quanto si rinvia allo specifico progetto di intervento ogni necessaria, dettagliata e precisa definizione di intervento compositivo e tipologico;
- 4) Deve essere mantenuta la destinazione direzionale e commerciale nella dimensione preesistente: negli ampliamenti previsti al punto 1) sarà ammessa la destinazione residenziale purchè sia di pertinenza all'attività direzionale e commerciale, mediante convenzione od atto d'obbligo unilaterale.
- 5) Il piano attuativo dovrà prevedere il positivo adeguamento all'ambiente edilizio ed urbanistico di valore circostante delle superfetazioni esistenti sul retro dell'edificio, mediante demolizioni e ricostruzioni.
- 6) Il piano attuativo viene riconosciuto di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ed assoggettato alle procedure di cui all'art. 10 della stessa legge.



### - comparto n. 4a:

- 1) Volumetria massima: preesistente, salvo quanto ammesso nei punti successivi;
- 2) E' ammesso, "una tantum", l'ampliamento fino al 20% della volumetria degli alberghi esistenti, da destinare anche ad uso residenziale, commerciale o direzionale (fino al 5% non è obbligatorio il preventivo piano attuativo), nel rispetto dei giardini di valore preesistenti;

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## norme tecniche di attuazione

- 3) Il limite del preventivo piano attuativo può essere ridotto alle singole proprietà ed aree di pertinenza degli alberghi esistenti.
- 4) Altezza massima: altezza dell'edificio più alto nel comparto;
- 5) Non è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli alberghi esistenti, salvo dopo l'ampliamento del 20% di cui al precedente punto 2) e comunque nella misura massima del 20% della volumetria degli alberghi esistenti.

### - comparto n. 4b (4b1 e 4b2):

- 1) Volumetria massima: preesistente; è ammesso l'incremento volumetrico fino a 2.200 mc. a destinazione commerciale, direzionale o ricettiva di cui mc. 600 per il comparto 4b1 e mc. 1600 per il comparto 4b2.  
Ognuno dei due comparti può essere sottoposto a Piano Attuativo. E' consentita l'edificazione in confine con obbligo per il comparto adiacente di costruzione in aderenza;
- 2) Altezza massima: edificio preesistente più alto;
- 3) Rapporto massimo di copertura: da definirsi in sede di Piano Attuativo;
- 4) In assenza di preventivo Piano Attuativo possono essere effettuati interventi diretti di ristrutturazione edilizia da destinare ad uso residenziale, commerciale, direzionale o ricettiva, nonché ampliamenti "una tantum" fino al 5% della volumetria esistente.
- 4) Non è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli alberghi esistenti.

### - comparto n. 5:

- 1) Volumetria massima: preesistente;
- 2) Altezza massima: preesistente;
- 3) Rapporto massimo di copertura: preesistente;
- 4) L'intervento dovrà prevedere la demolizione della superfetazione, aggiunta in epoca recente, esistente sul fronte della strada pubblica, al fine dell'allargamento della strada stessa, con possibilità di recupero della volumetria in ampliamento del fabbricato retrostante e principale;
- 5) La destinazione del piano terra deve essere commerciale, direzionale o ricettiva.

### - comparto n. 6:

- 1) Volumetria massima: preesistente;
- 2) Altezza massima: preesistente, salvo la possibilità di sopralzare di un piano (mt.2,70) ai fini del recupero della volumetria di cui al successivo punto 4);
- 3) Rapporto massimo di copertura: preesistente;
- 4) Dovrà essere previsto l'arretramento a piano terra dalla strada, al fine di allargare il marciapiede, anche mediante porticato passante, con possibilità di recupero della volumetria demolita;
- 5) Mantenimento della dimensione della destinazione ad albergo nella dimensione esistente;

### - comparto n. 7:

di rilevante interesse sovracomunale da assoggettare alla procedura dell'art. 10 L.R. 23/97

- 1) Volumetria massima: preesistente;
- 2) Altezza massima: preesistente;
- 3) L'immobile è attualmente destinato ad attività a carattere ricettivo/alberghiero, sia per il ristoro che per il riposo;
- 4) E' altresì ammessa la destinazione residenziale nei limiti della volumetria esistente con la possibilità di cambio di destinazione al commercio e/o direzionale previa approvazione obbligatoria di piano attuativo.  
Gli interventi edilizi dovranno essere limitati al solo restauro e risanamento conservativo come definito dall'art. 31 lett. c, della legge 457/78.
- 5) Il piano attuativo dovrà prevedere il rispetto del considerevole interesse storico ed architettonico dell'edificio esistente e della pregevole area a verde che lo circonda, considerata come inscindibile ed unitario.
- 6) L'eventuale riuso dell'immobile ai fini commerciali deve essere subordinato all'adeguamento della pianificazione generale ai contenuti della Legge Regionale 14/99 e relativo regolamento di attuazione.

**articolo 13**

**ZONE OMOGENEE "B1" di contenimento allo stato di fatto**  
**- AREE A VERDE PRIVATO -**

Vi insistono alcune costruzioni, prevalentemente a villa, la cui volumetria dovrà essere conservata allo stato di fatto.

Nella gestione delle colture agrarie si dovrà provvedere alla conservazione delle alberature in atto, di cui è obbligatoria la sostituzione in caso di forzato abbattimento.

Le alberature di nuovo impianto dovranno essere quelle tipiche della zona.

Saranno consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché restauro e risanamento igienico e conservativo nonché la ristrutturazione edilizia, come individuati al comma 1 lettere a-b-c-d- dell'art.31 della Legge 457/78, purchè vengano mantenute le caratteristiche originarie di costruzione dell'edificio, con rimozione obbligatoria di superfetazioni e/o strutture non consone con le caratteristiche tipologiche ed ambientali.

Sono ammessi altresì "una tantum" per adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici, ampliamenti fino al 5% della volumetria esistente, purchè venga mantenuta l'altezza massima preesistente.

**articolo 14**

**ZONE OMOGENEE "B2" di contenimento allo stato di fatto**

Vi insistono alcune costruzioni la cui volumetria dovrà essere conservata allo stato di fatto.

Saranno ammesse solo opere di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione nei limiti dei parametri edilizi preesistenti.

Nel caso di mantenimento dell'edificio esistente è consentita la modifica della copertura con aumento dell'altezza in gronda fino a un massimo di cm 90 al solo scopo di raggiungere i requisiti minimi previsti dalla Legge Regionale 15/96 e successive modifiche ed integrazioni, purchè non venga in nessun caso superata l'altezza minima interna di cm 150 misurata all'imposta di gronda.

**articolo 15**

**ZONE OMOGENEE "B3" di contenimento allo stato di fatto**

In tali zone la componente geologico-ambientale allegata al Piano ha riscontrato condizioni di instabilità geo-morfologica e pertanto tali aree sono da ritenersi in stato critico e precario.

Vi insistono alcune costruzioni la cui volumetria dovrà essere conservata allo stato di fatto.

Saranno ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento statico, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

Per ogni opera edilizia che comporta interventi su parti strutturali dell'edificio, dovrà essere redatta apposita perizia geotecnica, da allegare alla documentazione prevista per il rilascio del necessario provvedimento autorizzativo.

**articolo 16**

**ZONE OMOGENEE "B4" di completamento**

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>50%</b>
<b>Iz</b>	<b>=</b>	<b>Iz = 1,50 mc./mq.; 1,2 mc/mq oltre la quota di 400 m. s.l.m.; 1,00 mc/mq per gli ambiti numero 3, 5, 6</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>9,50 m.; 8,60 m. (2 p.a.) oltre la quota di 400 m. s.l.m.; 7,50 m. per gli ambiti numero 3, 5, 6</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche se già raggiunta e superata la volumetria ammessa, saranno concessi ampliamenti, una sola volta per tutte, purchè non superiori al 20% della volumetria preesistente e non portino ad una volumetria complessiva superiore a 2,00 mc./mq.

**articolo 17**

**ZONE OMOGENEE "B5" di completamento**

In tali zone la componente geologico-ambientale allegata al Piano ha riscontrato condizioni di parziale instabilità geo-morfologica e pertanto tali aree sono da ritenersi in stato parzialmente critico e precario.

In esse dovranno essere promossi interventi di contenimento e di consolidamento del terreno a fini di risanamento idro-geologico, anche mediante opere di rimboschimento con piantumazioni adeguate.

Ogni intervento edilizio di nuova costruzione o che comporta opere su parti strutturali dell'edificio, può essere autorizzato o concesso esclusivamente dopo parere favorevole di apposita perizia geologica e geotecnica, redatta da tecnico abilitato, da allegare alla documentazione prescritta per il rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia, nonché di consolidamento statico, vi è anche consentita l'edificazione di lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>30%</b>
<b>Iz</b>	<b>=</b>	<b>1,00 mc./mq.</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>8,60 m. (2 p.a.)</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Nell'ambito contrassegnato con il numero 1 l'edificazione ammessa deve essere posizionata nelle aree contraddistinte con la lettera A.

Nell'ambito contraddistinto con la lettera B è ammessa una volumetria complessiva di mc 1000,00.

Nell'ambito contraddistinto con la lettera "C" in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere localizzato e realizzato uno spazio di parcheggio di uso pubblico di non meno di mq. 350, lungo la via Ripa verso Frasnito.

Nell'ambito contrassegnato dal n. 4 il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione trascritta nei pubblici registri a cura e spese del richiedente con la quale si obbliga alla realizzazione, a proprio carico, delle eventuali opere di urbanizzazione.

**articolo 17.bis**

**ZONE OMOGENEE "CO" a volumetria definita**

In tale zona è consentita la realizzazione di un unico edificio residenziale con volumetria massima assegnata.

Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici:

	<b>Volume massimo ammesso mc 600</b>
<b>Rc</b>	<b>= 25%</b>
<b>H</b>	<b>= 7,50 m.</b>
<b>Ds</b>	<b>= 5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>= 5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>= 10,00 m.</b>

La realizzazione del nuovo volume dovrà evitare di interferire con le alberature esistenti ai piedi del declivio che, pertanto, dovranno essere conservate.

Nel caso in cui la zona C0 comprenda un edificio già esistente, la volumetria massima di mc. 600 può essere raggiunta sia in ampliamento che realizzando un corpo di fabbrica separato.

**articolo 18**

**ZONE OMOGENEE "C1" di espansione con P.A. approvato**

Comprendono alcune aree per le quali è già stato regolarmente approvato un piano attuativo.

La edificazione è subordinata alle prescrizioni della convenzione suddetta, della quale dovranno essere rispettati in particolare i rapporti di copertura, gli indici di fabbricabilità, le altezze e le distanze previste.

Dopo la scadenza della suddetta convenzione saranno ammesse esclusivamente opere a carattere manutentivo.

**articolo 19**

**ZONE OMOGENEE "C2" di nuovo impianto o di espansione**

Le aree di nuovo impianto sono soggette alla formazione di un piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata.

I piani attuativi dovranno tener conto che la fabbricabilità complessiva ottenuta va suddivisa in misura proporzionale alle proprietà interessate all'intero piano attuativo.

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>40%</b>
<b>Iz</b>	<b>=</b>	<b>1,00 mc./mq.</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>9,50 m. e 8,60 m. (2 p.a.) sopra i 400 m. s.l.m.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Nell'ambito contrassegnato con il numero 1 l'edificazione ammessa deve essere posizionata nelle aree poste alle quote altimetriche più basse, al fine di limitare l'emergenza visiva delle edificazioni consentite.

**articolo 20**

**ZONE OMOGENEE "C3" di nuovo impianto o di espansione**

Tali aree di nuovo impianto sono soggette alla formazione di un piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata e sono destinate ad edilizia avente carattere economico e popolare.

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>50%</b>
<b>Iz</b>	<b>=</b>	<b>2,50 mc./mq.</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>9,50 m.; 7,50 m. per l'ambito contrassegnato con il numero 1.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

**articolo 21**

**ZONE OMOGENEE "C4" di nuovo impianto o di espansione**

In tali zone la componente geologico-ambientale allegata al Piano ha riscontrato condizioni di parziale instabilità geo-morfologica e pertanto tali aree sono da ritenersi in stato parzialmente critico e precario.

In esse dovranno essere promossi interventi di contenimento e di consolidamento del terreno a fini di risanamento idro-geologico, anche mediante opere di rimboschimento con piantumazioni adeguate.

Tali aree di nuovo impianto sono soggette alla formazione di un piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata che può essere approvato esclusivamente dopo parere favorevole di apposita perizia geologica, redatta da tecnico abilitato, da allegare alla documentazione prescritta per l'adozione del piano attuativo.

Nella "Convenzione" relativa al piano attuativo dovranno essere richiamati esplicitamente ed in dettaglio gli impegni per il rispetto delle condizioni richieste dalla perizia geologica, di cui al precedente comma, ai fini della positiva edificazione delle aree, anche mediante apposito progetto esecutivo di risanamento idro-geologico.

I piani attuativi dovranno tener conto che la fabbricabilità complessiva ottenuta va suddivisa in misura proporzionale alle proprietà interessate all'intero piano attuativo.

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>40%</b>
<b>Iz</b>	<b>=</b>	<b>1,00 mc/mq</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>7,50 m.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Nell'ambito contrassegnato con il numero 7, la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre a quanto già previsto dalla normativa vigente, l'impegno dei lottizzandi alla realizzazione, a loro cura e spese, di strada dalla sezione minima di metri 6,00 oltre a marciapiedi di m. 1,50 su un solo lato. Tale strada dovrà tenere conto del possibile futuro collegamento alternativo con la località Frasnadello.

Nell'ambito contrassegnato con il numero 4 la concessione edilizia è subordinata alla stipula di convenzione trascritta nei pubblici registri a cura e spese del richiedente con la quale si obbliga alla realizzazione, a proprio carico, delle eventuali opere di urbanizzazione.

CAP. III

- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -

**articolo 22**

**ZONE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI**

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

Da tali zone potranno essere escluse quelle industrie che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero per qualsivoglia motivo recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura, così come definito dall'art. 2.7.3.3. del R.L.I..

In tali zone sono ammesse anche attività commerciali, definite di vicinato ai sensi del D.Lgs. 114/98, con divieto di insediamento di nuove attività commerciali di media e grande struttura, fatto salvo il caso in cui la norma consenta esplicitamente tale apertura. Sono confermate le attività commerciali di media e grande struttura attualmente esistenti e/o già autorizzate.

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

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

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

**articolo 23**

**ZONE "D1" miste con P.A. approvato**

Comprendono alcune aree per le quali è già stato regolarmente approvato un piano attuativo.

La edificazione è subordinata alle prescrizioni della convenzione suddetta, della quale dovranno essere rispettati in particolare i rapporti di copertura, gli indici di fabbricabilità, le altezze e le distanze previste.

Dopo la scadenza della suddetta convenzione saranno ammesse esclusivamente opere a carattere manutentivo.

Nelle aree individuate con la lettera A, dell'ambito contrassegnato con il numero 1, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici escludendo cambiamenti o trasformazioni d'uso degli stessi.

**articolo 24**

**ZONE "D2" artigianali di ristrutturazione**

Tali zone sono indicate con apposito contorno (o retino) nella tavola di assetto del territorio del P.R.G..

In tali zone la componente geologico-ambientale allegata al Piano ha riscontrato condizioni di parziale instabilità geo-morfologica e pertanto tali aree sono da ritenersi in stato parzialmente critico e precario.

In esse dovranno essere promossi interventi di contenimento e di consolidamento del terreno a fini di risanamento idro-geologico, anche mediante opere di rimboschimento con piantumazioni adeguate.

Vi sono ammesse ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, con demolizioni, ricostruzioni ed anche nuove costruzioni, mediante la formazione di un piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata che può essere approvato esclusivamente dopo parere favorevole di apposita perizia geologica, redatta da tecnico abilitato, da allegare alla documentazione prescritta per l'adozione del piano attuativo.

Fino all'approvazione dei piani attuativi sono ammesse esclusivamente opere a carattere manufattivo.

Nella "Convenzione" relativa al piano attuativo dovranno essere richiamati esplicitamente ed in dettaglio gli impegni per il rispetto delle condizioni richieste dalla perizia geologica, di cui al precedente comma, ai fini della positiva edificazione delle aree, anche mediante apposito progetto esecutivo di risanamento idro-geologico.

I piani attuativi dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

**- comparto n. 1:**

- 1) **Volumetria massima: preesistente;**
- 2) **Altezza massima non superiore all'edificio più alto preesistente nel comparto;**
- 3) **Rapporto massimo di copertura non superiore al preesistente.**

**- comparto n. 2:**

- 1) **Altezza massima: preesistente;**
- 2) **Superficie coperta massima: mq 6.800.**
- 3) **Superficie lorda di pavimento: invariata rispetto a quella consentita dall'originario Piano Regolatore Generale e successive varianti già approvate.**

**- comparto n. 3:**

- 1) **Rc = 60%;**
- 2) **Uz = 1,20 mq./mq.;**
- 3) **H = 10,00 m.;**
- 4) **Ds = 5,00 m.;**
- 5) **Dc = 5,00 m.;**
- 6) **De = 10,00 m.**
- 7) **L'edificazione ammessa deve essere ubicata nelle aree indicate con la lettera A**

In tali zone sono ammesse le abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza.

Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso con un massimo di 1.000 mc. per azienda.

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., per i quali il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare anche altezze maggiori.

**articolo 25**

**ZONE "D3" artigianali di contenimento**

In tali zone la componente geologico-ambientale allegata al Piano ha riscontrato condizioni di instabilità geo-morfologica e pertanto tali aree sono da ritenersi in stato critico e precario.

Vi insistono alcune costruzioni la cui volumetria dovrà essere conservata allo stato di fatto.

Saranno ammesse esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonchè di consolidamento statico.

In esse dovranno essere promossi interventi di contenimento e di consolidamento del terreno a fini di risanamento idro-geologico, anche mediante opere di rimboschimento con piantumazioni adeguate.

Comunque, ogni intervento, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione, può essere autorizzato o concesso esclusivamente dopo parere favorevole di apposita perizia geologica, redatta da tecnico abilitato, da allegare alla documentazione prescritta per il rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

**articolo 26**

**ZONE "D4" artigianali di completamento**

In tali zone sono ammesse aziende a carattere artigianale e di piccola industria nonché le abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza.

Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso con un massimo di 1.000 mc. per azienda.

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>60%</b>
<b>Uz</b>	<b>=</b>	<b>1,20 mq./mq.</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., per i quali il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare anche altezze maggiori.

Nell'ambito contrassegnato dal n. 2 è ammessa l'edificazione nel limite della superficie coperta di mq 220, l'altezza massima in gronda di 4,00 m. e l'altezza massima al colmo di 6,00 m..

Nell'ambito contrassegnato dal n. 8, l'area contraddistinta dalla lettera A non potrà essere computata ai fini del rapporto di copertura e dell'indice di utilizzazione fondiaria per una superficie di mq 1.400.

Nell'ambito contrassegnato dalla lettera A è consentito l'insediamento di una media struttura di vendita per la quale si dovrà presentare, in fase di richiesta del permesso di costruire, un apposito rapporto di compatibilità redatto in conformità alla normativa regionale vigente. La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali al nuovo insediamento commerciale è stabilita nella misura del cento per cento della superficie di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi di uso pubblico. In caso di cessazione dell'attività commerciale, tali aree verranno sgravate dall'uso pubblico.

**articolo 27**

**ZONE "D5" artigianali di espansione**

In tali zone sono ammesse aziende a carattere artigianale e di piccola industria nonché le abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza.

Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso con un massimo di 1.000 mc. per azienda.

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

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>60%; 40% per l'ambito contrassegnato con il numero 1.</b>
<b>Uz</b>	<b>=</b>	<b>1,20 mq./mq.; 1,00 mq./mq. per l'ambito contrassegnato con il numero 1.</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.; 8,00 m. per l'ambito contrassegnato con il numero 1.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.; 10 m. per l'ambito contrassegnato con il n. 2</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., per i quali il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare anche altezze maggiori.

**articolo 28**

**ZONE "D6" industriali di completamento**

In tali zone sono ammesse esclusivamente aziende a carattere industriale destinate all'imbottigliamento di acque minerali ed alla produzione di bevande per consumo umano.

Le due aree individuate come Zona D6 costituiscono, agli effetti dell'applicazione degli indici di edificabilità e delle aree destinate a deposito e servizi nonché ai parcheggi di servizio, un'unica area.

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>80 %</b>
<b>Uf</b>	<b>=</b>	<b>1,40 mq./mq</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>14,00 m.; 20,00m per le aree contraddistinte dalla lettera A dell'ambito 1</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., per i quali il Comune potrà autorizzare anche altezze maggiori.

E' consentita la realizzazione di un ponte carrale di collegamento tra la sponda destra e la sponda sinistra del Fiume Brembo, in territorio di Zogno.

**articolo 29**  
**ZONE "D7" industriali di espansione**

ARTICOLO SOPPRESSO

**articolo 30**

**ZONE "D8" industriali preesistenti da trasferire - ex "vetreria" -**

Comprendono alcune aree per le quali è già stato regolarmente approvato un piano attuativo.

L'edificazione è subordinata alle prescrizioni della convenzione suddetta, della quale dovranno essere rispettati in particolare i rapporti di copertura, gli indici di fabbricabilità, le altezze e le distanze previste.

Dopo la scadenza della suddetta convenzione saranno ammesse esclusivamente opere a carattere manutentivo.

**articolo 31**

**ZONE "D9" florovivaistiche**

In tali zone sono ammesse esclusivamente aziende a carattere florovivaistico nonché le abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza.

Il volume di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del volume dell'intero complesso con un massimo di 1.000 mc. per azienda.

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

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>75%</b>
<b>Uz</b>	<b>=</b>	<b>1,20 mq./mq.</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Dal limite di altezza suddetto sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc., per i quali il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare anche altezze maggiori.

CAP. IV

- ATTIVITA' AGRICOLE -

**articolo 32**

**ZONE OMOGENEE "E" a destinazione agricola. Disposizioni generali**

Le norme tecniche di attuazione sono riportate nel fascicolo allegato al Piano delle Zone Agricole.

Con la variante n. 10 sono apportate le seguenti modifiche:

L'edificio compreso nel Quadrante 10 e contraddistinto con il n. 5 viene enucleato dall'elaborato Classificazione dei Gradi di intervento degli edifici in Zona agricola e identificato come Edificio isolato.

L'edificio compreso nel Quadrante 11 e contraddistinto con il n. 16 viene classificato con il grado G4.d).

Con la variante n. 13 sono apportate le seguenti modifiche:

L'edificio compreso nel Quadrante 49 e contraddistinto con il n. 34 viene classificato con il grado G1.c).

L'edificio compreso nel Quadrante 35 e contraddistinto con il n. 18 viene classificato con il grado G4.b).

CAP. V

- AREE A CARATTERE SPECIALE E DI INTERESSE GENERALE -

**articolo 33**

**AREE PER ALBERGHI**

Tali aree sono destinate ad edifici ed attività a carattere ricettivo/alberghiero, sia per il ristoro che per il riposo.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni:

- alberghi, ristoranti, bar e pubblici esercizi in genere;
- impianti sportivi e per il tempo libero.

Sono parti del territorio già edificate, per le quali si prevede, in generale, il contenimento allo stato di fatto.

In particolare saranno ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, ristrutturazione, ripristino delle costruzioni preesistenti.

Saranno anche ammessi modesti interventi di ampliamento degli edifici esistenti, escluso i sopralti, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, da destinare anche ad uso residenziale, purché si rispettino i requisiti dell'ambiente, sia per le loro caratteristiche architettoniche sia per le modalità del loro inserimento.

**articolo 34**

**Recupero e riqualificazione dell'area centrale del Casinò,  
dell'insediamento produttivo, delle Terme e del Grand Hotel  
(Comparti n. 1 e n. 2)**

Il Piano Regolatore Generale individua l'area del centro urbano nella quale insistono edifici di rilevante valore storico-architettonico ed edifici industriali da dismettere ai quali attribuire prevalenti funzioni di carattere sovracomunale di tipo culturale, congressuale, sociale, ricettivo, di cura termale e ricreativo finalizzate al recupero ed alla riqualificazione di edifici e spazi urbani per il rilancio turistico di San Pellegrino Terme.

Il P.R.G. individua due comparti di intervento la cui realizzazione deve garantire:

il restauro e il recupero funzionale del Casinò municipale, delle terme e del relativo hotel e la sua destinazione ad attività culturali, congressuali, ricettive e ricreative e terziarie e residenziali compatibili con la tutela e la valorizzazione dei monumenti e degli edifici di valore storico, architettonico e culturale;

la ristrutturazione urbanistica degli edifici dello stabilimento industriale e degli altri edifici residenziali di importanza minore destinati a residenza, attività ricreative, culturali e terziarie;

il recupero edilizio e funzionale del Grand Hotel per funzioni ed attività ricettive di elevato livello, compatibili con la tutela e la valorizzazione del monumento;

Nell'ambito dei due comparti, perimetrali come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 unitamente al comparto 3, e che dovranno essere sottoposti ad un unico Piano di Recupero di cui all'art. 30 della Legge 457/78, è obbligatoria la previsione di:

Comp. 1:

Spazi per attività culturali, ricreative e di pubblico spettacolo di slp complessiva non inferiore a mq. 500 da ubicarsi negli edifici di nuova costruzione o di recupero a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica;

Spazi commerciali di vendita costituenti Centro Commerciale sulla base della normativa vigente, di superficie di vendita non superiore a mq. 7.500 e slp totale di mq. 14.000 nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinatamente alla approvazione degli organi sovraordinati nel rispetto della vigente normativa commerciale;

Spazi terziari e commerciali di superficie di vendita ciascuno non superiore a mq. 250 e da ubicarsi negli edifici per i quali sono previsti interventi conservativi, anche conglobati nel Centro Commerciale di cui sopra;

Residenze per una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 17.000 nell'ambito delle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.

La superficie lorda di pavimento degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a varia destinazione d'uso previsti dal Piano Attuativo non potrà comunque superare complessivamente mq. 34.729, ivi compresi gli spazi da destinare ad attività culturali, ricreative e di spettacolo. In detta superficie, non sono comprese le superfici destinate a parcheggio, anche su più piani, nonché gli impianti e i servizi tecnologici.

Nell'ambito della superficie lorda di pavimento complessiva realizzata con gli interventi conservativi e di ristrutturazione urbanistica previsti nel Comparto 1 è obbligatoria la realizzazione di un nuovo Centro Termale di superficie lorda di pavimento non inferiore a mq. 3.500 con annessa struttura alberghiera di quarta categoria (quattro stelle) per non meno di ottanta camere.

Previo parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni architettonici e paesistici è consentita la realizzazione in adiacenza ai fronti ovest e sud-ovest del Casinò municipale, di volumi destinati ai servizi di ristorazione (cucine, dispense ecc.) di slp non superiore a mq. 580.

Comp. 2:

un complesso alberghiero (albergo, residenza alberghiera) di almeno quarta categoria (quattro stelle) per un numero non inferiore a cento stanze, con possibilità di creazione di centro termale a servizio dei clienti, con tutti i connessi servizi e attrezzature accessorie quali il parcheggio multipiano, il parco e le attrezzature ricreative e sportive dell'abettaia, queste ultime, da convenzionare per disciplinarne anche la fruizione pubblica.

Il Piano di Recupero potrà comunque prevedere la realizzazione nell'edificio e nella sua area di pertinenza di attività ricreative, centri di servizio, congressuali, culturali, assistenziali, sanitarie e didattiche,

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## norme tecniche di attuazione

---

anche con la realizzazione di nuovi volumi di altezza non superiore a m. 5 rispetto alla via Belotti di slp non superiore a mq. 1.800 e superficie coperta fino a mq. 1.000 purché nel rispetto della prevalente sistemazione a verde alberato dell'area interessata.

Il Piano Attuativo dovrà porre a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo, nel rispetto delle quantità minime stabilite dalla legge e comunque secondo le disposizioni che saranno dettate dal Comune in sede di approvazione del Piano Attuativo stesso;

L'esatta perimetrazione del confine da assoggettare a P.R. avverrà in sede di approvazione del P.R. stesso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; nel comparto 1 l'autorimessa privata sita in viale della Vittoria edificata sotto la proprietà comunale è esclusa dal P.R. e la sua destinazione d'uso a parcheggio privato è da intendersi definitivamente fissata e non modificabile.

Nel parco dell'Abetaia il Piano di Recupero potrà prevedere la realizzazione di nuove strutture ricreative e sportive al coperto, anche sostitutive di quelle esistenti, di altezza non superiore a m. 8 e purché sia salvaguardata l'integrità dell'area boscata.

Non sono computate nei volumi e nelle superfici lorde di pavimento sia esistenti che di nuovo impianto le costruzioni accessorie e gli ampliamenti degli edifici esistenti necessari all'adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza pubblica e l'antincendio, per la dotazione di servizi e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

**articolo 35**

**Intervento di valorizzazione delle aree del “Paradiso” e della “Vetta”  
(Comparto n. 3)**

Il Piano Regolatore Generale all'interno della Zona di Recupero e del Piano di Recupero di cui al precedente art. 34, individua il comparto n. 3 la cui finalità è nello sviluppo e nella riqualificazione ai fini residenziali e turistico-ricettivi, delle aree del “Paradiso” e della “Vetta”.

Gli interventi edilizi consentiti nelle aree perimetrate sulla tavola di azionamento sono i seguenti:

- recupero e ridestinazione funzionale commerciale di vicinato e residenziale anche di tipo turistico e/o di tipo ricettivo e di ristorazione degli edifici esistenti costituenti il complesso del “Paradiso” mediante interventi di ristrutturazione edilizia;

- realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, anche turistica, nell’area del “Paradiso” per un volume massimo di mc. 15.400 in costruzioni di non più di tre piani abitabili compreso il sottotetto abitabile;

- recupero dell’ex Albergo Vetta con possibilità di ampliamento in corpo di fabbrica separato fino ad un massimo del 54% della slp esistente per funzioni ricettive, di residenza turistica, congressuale, ricreative e di ristorazione secondo il progetto approvato dal Comune di San Pellegrino Terme.

Il P.R., dovrà prevedere:

- l’esatta definizione del perimetro delle aree comprese nell’intervento e la localizzazione delle aree edificabili e delle aree private di pertinenza anche sulla scorta delle analisi idrogeologiche di dettaglio. L’esatta individuazione del perimetro e la modifica degli inviluppi edificabili previsti dalla tavola di azionamento del P.R.G. non costituiscono variante al P.R.G.

- la realizzazione della viabilità carrale di accesso all’area del “Paradiso” ed il ripristino di tutti i percorsi poderali, con la sistemazione a parco di fruizione pubblica degli spazi aperti e di quelli boscati non costituenti aree di pertinenza degli edifici esistenti e in progetto;

- le opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere accessibili ed abitabili gli edifici esistenti e quelli di nuovo impianto;

- gli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico a servizio del nuovo insediamento;

- la redazione di uno studio di fattibilità tecnico-economica per il ripristino della funicolare della “Vetta” anche con la realizzazione di impianti di risalita innovativi ed il recupero degli edifici esistenti sul Viale della Vittoria;

Non sono computate nei volumi e nelle superfici lorde di pavimento sia esistenti che di nuovo impianto le costruzioni accessorie e gli ampliamenti degli edifici esistenti necessari all’adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza pubblica e l’antincendio, per la dotazione di servizi e per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

**articolo 36**

**CENTRI SANITARI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

Tali aree sono destinate a centri sanitari di interesse sovracomunale quali cliniche od ospedali a livello provinciale o regionale ed alle relative attrezzature di servizio.

Sono edificabili sia per iniziativa privata che per iniziativa pubblica o mista, mediante intervento edilizio diretto, con obbligo di progettazione unitaria, salvo che per le opere a carattere manutentivo, relativa all'intera area appositamente delimitata nella tavola di assetto del territorio e contrassegnata da retino di destinazione d'uso specifica, applicando i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>33%</b>
<b>V</b>	<b>=</b>	<b>30.000 mc., compreso l'esistente</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>13,50 m. (4 piani f.t.) o altezza preesistente</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Nell'ambito contrassegnato con il numero 2 è esclusa ogni attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale e edilizio.

L'intervento deve essere dotato di parcheggi almeno pari al 10% della s.l.p., anche multipiani.

L'intervento deve essere positivamente inserito nel contesto architettonico ed ambientale di valore circostante.

Ogni intervento, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione, può essere autorizzato o concesso esclusivamente dopo parere favorevole di apposita perizia geologica, redatta da tecnico abilitato, da allegare alla documentazione prescritta per il rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

Deve essere mantenuto il parco esistente tra la strada pubblica ed il Brembo.

**articolo 37**

**AREE VERDI DI INTERESSE SPECIALE**

Sono individuate come aree verdi di interesse speciale quelle parti del territorio di particolare valore logistico per il loro collegamento con il Casinò ed il Centro Termale, con la presenza di manifestazioni vegetali, geomorfologiche in genere o idrogeologiche di rilievo, nonché di preminente valore ambientale e panoramico.

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

In particolare in tali aree possono trovare apposita localizzazione parchi verdi attrezzati a livello comprensoriale, provinciale e regionale, comprendenti le relative attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.

Vi insistono alcune costruzioni a villa la cui volumetria dovrà essere conservata allo stato di fatto.

Saranno ammesse opere di manutenzione, nonché restauro, ristrutturazione edilizia e risanamento igienico e conservativo.

Nella gestione delle colture agrarie si dovrà provvedere alla conservazione delle alberature in atto, di cui è obbligatoria la sostituzione in caso di forzato abbattimento.

Le alberature di nuovo impianto dovranno essere quelle tipiche della zona.

Saranno pure ammesse, opere di urbanizzazione relative alla sistemazione od al potenziamento delle vie di accesso, nel rispetto sempre della conservazione e del miglioramento dei valori paesistici.

**articolo 38**

**AREE PER ATTREZZATURE SPECIALI PER IL TEMPO LIBERO**

Tali aree sono destinate ad attività per il tempo libero a carattere speciale per la loro funzione prevalentemente extracomunale e generale.

In particolare in tali aree possono trovare apposita localizzazione parchi verdi attrezzati a livello comprensoriale e regionale, comprendenti impianti ed attrezzature sportive e per il tempo libero, attrezzature alberghiere, residence, stazioni di servizio per le infrastrutture di interesse generale.

Le varie attività formano, in tali complessi, un tutto unico.

Sono edificabili sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata o mista, mediante intervento edilizio diretto accompagnato da uno studio preventivo dell'intero comparto, riguardante l'intera area appositamente individuata dal Piano, applicando i seguenti indici:

Nell'ambito contrassegnato con il numero 1 non è ammessa ulteriore espansione insediativa in aggiunta ai volumi preesistenti.

**comparto n. 2:**

- 1) Volumetria complessiva massima ammessa: preesistente aumentata di 3.000 mc., destinabile esclusivamente ad attrezzature di ristoro, di servizio, nonché all'abitazione del custode;**
- 2) Altezza massima: preesistente o 7,00 m..**

**CAP. VI**

**- AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O AD USO PUBBLICO -**

**articolo 39**

**AREE PER IMPIANTI A CARATTERE SPORTIVO E RICREATIVO**

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

Collegati agli impianti sportivi e ricreativi sono ammessi esercizi a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

La realizzazione di tali impianti fa parte dell'urbanizzazione secondaria.

Tali opere potranno essere realizzate e gestite anche da privati, purché ne vengano rispettate le destinazioni ammesse e vengano assoggettate ad uso pubblico regolamentato da apposita convenzione definita dall'Amministrazione Comunale.

Parimenti è concessa la realizzazione di manufatti interrati destinati alle autorimesse anche private, pertinenziali e non, con vincolo della altezza max. netta misurata dal piano del pavimento all'intradosso della soletta di copertura di mt.3.00. La realizzazione di tali opere non può in ogni caso pregiudicare la realizzazione degli impianti a carattere sportivo e ricreativo di cui sopra in soprasuolo. Dovrà inoltre essere garantita la superficie drenante non inferiore al 50% dell'area nel perimetro dell'intero comparto individuato con l'apposito retino. Rimangono comunque invariate le determinazioni assunte con la deliberazione della Giunta Regionale n.32133 del 31 ottobre 1997 per quanto riguarda limiti edificatori delle aree contrassegnate con l'apposito simbolo.

Nella edificazione del soprasuolo debbono essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>50%</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>13,00 m.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Nell'ambito contrassegnato con il numero 17 non è ammessa ogni nuova edificazione.

Negli ambiti contrassegnati con i numeri 2, 3, 4, 5, 21 è esclusa ogni attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale e edilizio.

**articolo 40**

**AREE PER EDIFICI OD OPERE DI INTERESSE COMUNE**  
**aree ed attrezzature per la protezione civile**

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

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

Tali opere potranno essere realizzate e gestite anche da privati, purché ne vengano rispettate le destinazioni ammesse e vengano assoggettate ad uso pubblico regolamentato da apposita convenzione definita dall'Amministrazione Comunale.

Nella edificazione debbono essere rispettati i seguenti indici:

<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>50%</b>
<b>H</b>	<b>=</b>	<b>13,00 m.</b>
<b>Ds</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>Dc</b>	<b>=</b>	<b>5,00 m.</b>
<b>De</b>	<b>=</b>	<b>10,00 m.</b>

Negli ambiti contrassegnati con i numeri 5, 10, 11, 22 non è ammessa ogni nuova edificazione.

Negli ambiti contrassegnati con i numeri 2 è esclusa ogni attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale e edilizio.

Negli ambiti contrassegnati con i numeri 6, 8 per gli sviluppi ammessi dalle N.T.A. devono essere garantite le necessarie condizioni di sicurezza adottando specifiche misure in relazione ai fenomeni idrogeologici di esondazione che possono aver luogo nella suddetta zona.

Per il complesso dell'Istituto Alberghiero sito in Viale della Vittoria è comunque consentito il sopralzo di un piano dell'edificio esistente e il rapporto di copertura di 2/3.

Il P.R.G. individua nella tavola di assetto del territorio, con apposito simbolo, le aree destinate alla protezione civile nel caso di emergenza.

Presupposto che il Comando operativo debba essere localizzato nella Sede Municipale, il P.R.G. localizza nelle aree appositamente individuate tutte le altre destinazioni funzionali necessarie.

Nel caso di dichiarata situazione di emergenza tali destinazioni d'uso prevalgono sulle destinazioni normali previste dal P.R.G.

E' consentita la edificazione sul confine stradale e comunque a distanza inferiore a quella indicata nel presente articolo, nel caso in cui sul fronte stradale esistano altri fabbricati a distanza inferiore a quella minima prevista.

CAP. VII

- NORME SPECIALI -

**articolo 41**

**IMMOBILI ISOLATI**

Gli immobili isolati appositamente contrassegnati sulle tavole di progetto del Piano, in zone rurali, sono destinati a residenza generica e per essi sono consentiti, oltre che opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione senza cambiamenti d'uso, piccoli ampliamenti in aderenza o in sopralzo, senza superare l'altezza di 7,00 ml., con un aumento di volume fino al 20% del volume preesistente, purché siano in zone geologicamente stabili, siano rispettate le distanze di legge e siano positivamente inseriti nell'ambiente circostante di carattere montano, con particolare cura degli aspetti paesaggistici.

Gli interventi edilizi previsti e gli incrementi volumetrici ipotizzati, sono ammessi unicamente per gli edifici già residenziali esistenti nelle zone interessate.

**articolo 42**  
**AREE LIBERE**

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

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

**articolo 43**

**EDIFICI NON REGOLAMENTARI**

L'Amministrazione Comunale può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentari per le distanze dai confini o per il rapporto di copertura, esistenti all'atto di adozione del P.R.G., purché lo consentano le norme sulla volumetria, sulla distanza tra gli edifici e sull'altezza massima consentita, relative alla zona in cui l'intervento ricade.

Ove la regolamentarità concerna la distanza da una strada, l'autorizzazione al sopralzo è subordinata al nullaosta dell'Ente proprietario della strada ed alla stipulazione di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca il non indennizzo del sopralzo eseguito in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità che richiedano la demolizione del fabbricato.

**articolo 44**

**FACOLTA' DI DEROGA**

Il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà concedere concessioni edilizie in deroga al P.R.G. ed alle presenti norme, soltanto per edifici ed impianti pubblici nei limiti fissati dall'art. 41/quater della Legge Urbanistica e nella osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12 Titolo V della Circolare Ministeriale n. 3210 e della Circolare del Ministero dei LL.PP. Direzione Generale Urbanistica ed Opere Igieniche Div. 23 n. 1/1231 del 3 gennaio 1957.

**articolo 45**

**MISURE DI SALVAGUARDIA**

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

**articolo 46**

**CABINE DI TRASFORMAZIONE, IMPIANTI E LINEE DELL' ENERGIA ELETTRICA**

La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica è assoggettata alle seguenti norme speciali:

- 1) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono escluse dal computo dei volume costruibile, della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento ammessi dalle presenti norme tecniche di attuazione;
- 2) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica non sono sottoposte alle distanze minime previste dalle presenti norme tecniche di attuazione e, dopo nulla-osta del relativo confinante, possono essere costruite a confine di proprietà;
- 3) l'altezza fuori terra delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica non deve superare 8,50 m e comunque l'altezza massima ammessa nella zona territoriale omogenea in cui ricadono, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- 4) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970;
- 5) nella progettazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica dovrà essere posta particolare cura perché non venga deturpato l'ambiente e vengano positivamente inserite nel contesto circostante di valore anche mediante l'uso di tipologie, materiali e colori adeguati all'ambiente per le facciate e le coperture.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, nei piani attuativi, di cui al precedente art. 3, si dovrà prevedere 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, al progetto di piano attuativo dovrà essere allegata una dichiarazione dell'E.N.E.L. attestante l'approvazione della localizzazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'eventuale cabina di trasformazione.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni non è soggetta a concessione edilizia di cui alla Legge 28.1.1977, n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto sono escluse tutte quelle opere che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia, ed in particolare del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992, che fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

linea 132 kV > 10 m da qualunque conduttore della linea;

linea 220 kV > 18 m da qualunque conduttore della linea;

linea 380 kV > 28 m da qualunque conduttore della linea.

**Articolo 47**

**CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E FASCE FLUVIALI P.A.I.**

Ogni intervento di trasformazione del territorio di tipo edilizio, urbanizzativo e morfologico è comunque subordinato alla preventiva verifica delle compatibilità con le disposizioni del presente articolo riguardanti la Fattibilità geologica per le azioni di Piano e le Fasce fluviali del Piano per l'Assetto Idrogeologico del F.Po.

Le Classi di fattibilità geologica sono riportate nelle tavole in scala 1/2000 che costituiscono parte integrante e sostanziale del P.R.G.:

- Tav. 6a) – foglio nord
- Tav. 6b) – foglio centro
- Tav. 6c) – foglio sud
- Tav. 6d) – foglio Santa Croce

Le normative da applicarsi nelle aree perimetrare sono le seguenti:

**Classe 1** – Aree di fattibilità geologica senza particolari problemi

Nel territorio comunale non sono state riconosciute aree da inserire in tale classe.

**Classe 2** – Aree di fattibilità geologica con modeste limitazioni

In questa classe ricadono aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico – tecnico o idrogeologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica, che non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Sono escluse aree a modesta acclività, con eventuale presenza di fenomeni gravitativi e/o erosivi di limitata entità, già bonificati o non attivi e /o aree leggermente più acclivi prive di particolari problematiche geologiche.

**Classe 3** - Aree di fattibilità con consistenti limitazioni

Questa classe comprende le aree in cui sono state messe in luce consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area o nell'immediato intorno. L'utilizzo di tali aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiore conoscenza geologica – tecnica e/o idrogeologica dell'area e del suo intorno.

Tali indagini dovranno valutare l'entità massima dell'intervento sostenibile nonché le opere di bonifica e difesa e la predisposizione di eventuali sistemi di monitoraggio. Si tratta di aree ad elevata acclività terreni con caratteristiche geotecniche scadenti; zone realmente o potenzialmente interessate da fenomeni franosi sia in rocce che in terreni, aree potenzialmente soggette a fenomeni di caduta massi.

Sono state inserite in questa classe le zone di rispetto delle sorgenti d'acqua potabile (DPR 236 del 1988).

**Classe 4** - Aree di fattibilità con gravi limitazioni

L'alto rischio evidenziato negli studi comporta gravi limitazioni per la modifica di destinazione d'uso delle particelle di territorio. Sono eventualmente da prevedere opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti, previa attuazione di appositi studi geologici e di progettazione. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non tenuta al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti; sono ammessi interventi di recupero del patrimonio esistente, limitati a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri conservativi e adeguamenti igienici, senza aumento del numero di abitazioni.

Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente.

Sono incluse aree con eccessiva acclività: zone soggette ad importanti fenomeni franosi in terreni o rocce, aree di distacco di blocchi rocciosi; fasce di pertinenza dei corpi idrici superficiali e di esondazione; aree di tutela assoluta delle sorgenti per acqua potabile (DPR 236 del 1988).

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## norme tecniche di attuazione

---

Fasce di pertinenza fluviale (ai sensi della D.G.R. n. 6/42632 del 23/04/99 e della normativa del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po)

Fascia C – Area di inondazione per piena catastrofica

La normativa prevede tre fasce fluviali:

Fascia A – fascia di deflusso della piena: costituita dalla porzione di alveo sede prevalente, per la piena di riferimento ( $T_r = 200$  anni) del deflusso;

Fascia B – fascia esondazione esterna alla precedente, interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento ( $T_r = 200$  anni);

Nel caso specifico la fascia A e la fascia B coincidono (coincidono quasi ovunque con gli argini) e ricadono in classe 4 e sono comprese nei 10 m di inedificabilità dagli argini del Brembo;

Fascia C – E' costituita dalla porzione di territorio esterna alla fascia B e può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi ( $T_t = 500$  anni e/o massima piena storica);

Nella fascia C l'obiettivo deve essere quello di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria dei Piani di Protezione Civile. Attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica devono essere regolamentate le attività consentite, i limiti ed i divieti per i territori nella fascia.

Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

E' un tratto di alveo in cui sono state programmate opere idrauliche per la difesa del territorio; quando tali opere sono state realizzate, i confini della fascia B saranno quelli riportati.

Finché le opere non sono realizzate l'area non è in sicurezza per cui sono necessarie valutazioni più puntuali per nuovi interventi. In particolare il Comune può applicare, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, in tutto o in parte la normativa di fascia B, in via transitoria fino alla realizzazione delle opere programmate.