

COMUNE DI OME

Provincia di Brescia

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato : Delibera C.C. n. 30 in data 30.05.1994

Controdedotto : Delibera C.C. n. 65 in data 19.12.1994

**Modifiche
d'ufficio Regione:** Delibera G.R. n. 5079 in data 17.11.1995

**Recepimento
Modifiche** : Delibera C.C. n. 60 in data 18.12.1995

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

9

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA G.R. N. VI/11850 DEL 12.4.96

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

I tecnici progettisti: dott. arch. Flavia Gusberti - dott. arch. Piergiorgio Rovati
Collaboratore: dott. arch. Giovanni Guarienti

APRILE 1994 - DICEMBRE 1995
Aggiornamenti fino al 08.04.2009

INDICE

PARTE PRIMA - Generalità

TITOLO I - Disposizioni preliminari

- Art. 1 - Efficacia del P.R.G.
- Art. 2 - Finalità del P.R.G.
- Art. 3 - Ambito di applicazione
- Art. 4 - Elaborati di Piano
- Art. 5 - Ruolo ed efficacia della normativa

TITOLO II - Norme procedurali

Strumenti di attuazione del P.R.G.

- Art. 6 - Attuazione del P.R.G.
- Art. 7 - Concessione edilizia
- Art. 8 - Autorizzazione edilizia
- Art. 9 - Interventi non subordinati a Pianificazione Attuativa
- Art. 10 - Interventi subordinati a Pianificazione Attuativa
- Art. 11 - Concorso dei privati nell'urbanizzazione

TITOLO III - Definizioni

- Art. 12 - Ambiti di intervento
- Art. 13 - Parcheggi pertinenziali
- Art. 14 - Obblighi e prescrizioni speciali
- Art. 15 - Standards urbanistici
- Art. 16 - Usi del territorio e degli edifici
- Art. 17 - Indici edilizi
- Art. 18 - Categorie delle attività costruttive

PARTE SECONDA - Azzonamento del territorio comunale

TITOLO I

- Art. 19 - Articolazione delle prescrizioni di zona
- Art. 20 - Zona A1: Nuclei di antica formazione di interesse storico-artistico-ambientale
- Art. 21 - Zona A2: Insediamenti sparsi di antica formazione aventi interesse storico-artistico-ambientale
- Art. 22 - Zona B1: Aree residenziali esistenti e di completamento a media densità
- Art. 23 - Zona B2: Aree residenziali esistenti e di completamento ad alta densità
- Art. 24 - Zona C1: Aree residenziali di espansione soggette a PE
- Art. 25 - Zona C2: Aree di espansione a volumetria definita soggette PE
- Art. 26 - Zona D1: Aree produttive-industriali esistenti e di consolidamento
- Art. 27 - Zona D2: Aree produttive-artigianali esistenti e di consolidamento
- Art. 28 - Zona D3: Aree per attività terziarie e commerciali
- Art. 29 - Zona D4: Aree per depositi e attività all'aperto
- Art. 30 - Zona Dt: Aree per attività turistico-ricettive
- Art. 31 - Zona V : Aree a verde privato
- Art. 32 - Zona E1: Aree agricole produttive
- Art. 33 - Zona E2: Fasce di rispetto delle zone agricole ex art. 1, comma 3, L.R. 93/80
- Art. 34 - Zona F1: Ambiti fluviali
- Art. 35 - Zona F2: Aree boscate di salvaguardia ambientale
- Art. 36 - Zona SP1: Aree per l'istruzione primaria
- Art. 37 - Zona SP2: Aree di interesse comune
- Art. 38 - Zona SP3: Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport
- Art. 39 - Zona SP4: Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico
- Art. 40 - Zona SP3/i: Aree per verde pubblico, attrezzature collettive e
Zona SP4/i: parcheggi pubblici al servizio delle zone produttive
- Art. 41 - Zona F3: Attrezzature sanitarie e ospedaliere
- Art. 42 - Zona F*: Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale non computabili tra gli standards comunali
- Art. 43 - Fasce di rispetto

PARTE TERZA - Disposizioni speciali

- Art. 44 - Deroghe
- Art. 45 - Norme speciali per i distributori di carburante
- Art. 46 - Norme speciali per le cabine di servizio
- Art. 47 - Norme speciali per i pozzi pubblici
- Art. 48 - Norme speciali per la tutela e la riqualificazione del reticolo idrografico
- Art. 49 - Norme speciali per discoteche e sale da ballo
- Art. 50 - Criteri perequativi nell'ambito di piani attuativi
- Art. 51 - Leggi in deroga / disciplina

PARTE PRIMA - Generalità

TITOLO I - Disposizioni preliminari

Art. 1. Efficacia del P.R.G.

Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo P.R.G. del Comune di Ome esso regola le attività di modificazione del territorio ai sensi della Legge n. 10/77, della Legge Regionale 71/75 e successive integrazioni e modificazioni. Le attività disciplinate sono: le attività edilizie e quelle non edilizie come la costruzione di infrastrutture stradali, idrauliche e tecnologiche, le modificazioni geometriche del suolo e dell'assetto vegetazionale tranne le normali operazioni legate alle attività agricole.

Art. 2. Finalità del P.R.G.

Le discipline contenute nel P.R.G. sono rivolte alla salvaguardia dei valori urbani e collettivi, di quelli ambientali, naturali e storici del territorio, nonché alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale e delle attività produttive.

Art. 3. Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, le prescrizioni di P.R.G. (Tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale.

Art. 4. Elaborati di piano

Fanno parte del P.R.G. i seguenti elaborati:

Tav. 1 - Inquadramento territoriale - carta della viabilità generale (R. 1:25.000)

Tav. 2 - Azzonamento del territorio extra-urbano (R. 1:5.000)

Tav. 3 - Azzonamento di dettaglio (R. 1:2.000)

Tav. 4 - Nuclei di antica formazione di interesse storico-artistico-ambientale
(Tipologie e valori urbani R. 1:1.000): Valle-Martignago-Martinola-Maiolini

Tav. 5 - Nuclei di antica formazione di interesse storico-artistico-ambientale
(Tipologie e valori urbani R. 1:1.000): Ome centro-Farmacia-Lizzana

Tav. 6 - Nuclei di antica formazione di interesse storico-artistico-ambientale
(Tipologie e valori urbani R. 1:1.000): Cerezzata-Prato-Maestrini-Borbone

Tav. 7 - Carta del sistema dei vincoli vigenti (R. 1:5.000)

Tav. 8 - Relazione illustrativa e allegati grafici
8.1 - Carta dell'uso del suolo (R. 1:5.000)
8.2 - Carta clivometrica (R. 1:5.000)
8.3 - Carta delle unità geoambientali (R. 1:5.000)

- 8.4 - Catasto austriaco 1852 (R. 1:2.000)
- 8.5 - Catasto post-unitario 1892 (R. 1:2.000)
- 8.6 - Verifica standards (R. 1:2.000)
- 8.7 - Opere di urbanizzazione (rete fognaria e idrica R. 1.2000)

Tav. 9 - Norme tecniche di attuazione

Art. 5. Ruolo ed efficacia della normativa

Le presenti norme esplicano ed integrano le tavole grafiche del piano pervenendo a coerente sistema di obblighi e prescrizioni in relazione alla pianificazione del territorio, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modificazioni e dalla L.R. 15.4.1975 n. 51.

Le presenti norme si ritengono integrate dalle norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio. Eventuali deroghe sono limitate ai soggetti ed ai casi previsti dalla vigente legislazione in materia secondo le procedure in seguito prescritte.

TITOLO II NORME PROCEDURALI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6. Attuazione del P.R.G.

Ai sensi della vigente Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150, della L.R. 15/4/1975 n. 51 e loro successive modificazioni ed integrazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle Tavole grafiche di piano e nelle presenti Norme, con le seguenti modalità:

- a) per le aree indicate nella planimetria di progetto del P.R.G., o descritte nella normativa delle varie zone urbanistiche come aree soggette a piano attuativo. Il Piano si attua attraverso la redazione ed il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale di appositi piani urbanistici esecutivi.
- b) Per tutte le residue zone edificabili, in mancanza di un piano attuativo di qualunque natura, la realizzazione di singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singole concessioni, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.
- c) In tutte le zone urbane o di espansione, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o comunque alla rifusione del contributo che il Comune abbia deliberato per la loro realizzazione.
- d) Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole di Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera se trattasi di minimi spostamenti all'interno della fascia di rispetto.
- e) I piani attuativi, nelle zone di espansione residenziale sono già definiti come perimetrazione nella tavola di Piano.

Gli operatori, nel procedere alla elaborazione dei piani attuativi e relative convenzioni

urbanistiche, dovranno indicare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a servizi pubblici (zone SP) incluse nel perimetro del piano attuativo anche se previste in quota maggiore di quanto contenuto nell'art. 22 della Legge Regionale n. 51.

La cubatura realizzabile sarà quella della zona edificabile, indicata nell'azzonamento di Piano e nelle Norme di Attuazione, e dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo a qualsiasi destinazione urbanistica esse siano destinate.

Nel caso le aree standards indicate siano inferiori alle quantità minime previste dalla Legge Regionale n. 51/75, le stesse dovranno essere, all'interno del P.E., reperite e cedute, con esclusione delle quote corrispondenti ai servizi per l'istruzione inferiore e per le attrezzature di interesse comune che potranno anche essere monetizzate.

- f) Qualora, all'interno del perimetro del piano attuativo il P.R.G. non abbia individuato aree da destinare a servizi pubblici (zone SP), la convenzione, alla quale è subordinata l'autorizzazione comunale prescritta per le lottizzazioni, deve prevedere la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree standards necessarie nella misura richiesta dall'art. 22 della L.R. 15/4/1975 n. 51 e cioè:
- mq. 26,5/100 mc per insediamenti residenziali;
 - 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti produttivi artigianali;
 - 100% della superficie lorda di pavimento per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

N.B. Nelle zone C1 le quote corrispondenti ai servizi per l'istruzione inferiore e alle attrezzature di interesse comune potranno anche essere monetizzate onde permettere all'Amministrazione Comunale di perseguire l'obiettivo del loro accorpamento in poli organizzati.

Art. 7. Concessione edilizia

Fermi restando gli obblighi relativi alla preventiva compilazione degli strumenti urbanistici attuativi, le opere comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio esigono il preventivo rilascio della concessione edilizia.

La legge indica i casi per i quali si procede con concessione edilizia gratuita ed i termini massimi di validità sempre riducibili a giudizio del Sindaco.

Per effetto del suo rilascio la concessione edilizia è irrevocabile, salvo i casi di decadenza.

La concessione edilizia è sempre annullabile quando si constatino o si facciano constatare prima dell'inizio lavori vizi nella sua formazione, oppure quando ad opere iniziate si discoprono vizi gravi in evidente contrasto con pubblici interessi in atto e comunque in tutti i casi di inesatte od infedeli od omissive attestazioni e rappresentazioni da parte del professionista firmatario del progetto allegato alla concessione, tali da avere indotto l'Amministrazione in errore nel corso della formazione del provvedimento.

Art. 8. Autorizzazione Edilizia

Sono assentite con autorizzazione tutte le opere che non costituiscono modificazione urbanistico-edilizia del territorio, ai sensi di legge e delle vigenti norme, ivi comprese le opere interne ai fabbricati che non siano in contrasto con il presente P.R.G., che non comportino modifiche della sagoma, né aumento delle superfici e del numero delle unità immobiliari e non modificano sostanzialmente la destinazione d'uso dell'unità tipologica, né rechino pregiudizio alla statica dell'edificio, e rispettino, nelle zone "A" ed in tutti gli immobili soggetti a tutela ambientale e monumentale, ovvero anteriori al 1920, le originarie caratteristiche costruttive.

Art. 9. Interventi non subordinati a Pianificazione Attuativa

Non sono subordinate a preventiva pianificazione attuativa le opere relative a fabbricati esistenti, che non costituiscono modificazione urbanistica del territorio, che siano assentibili con autorizzazione edilizia.

La concessione edilizia (gratuita ed onerosa) potrà venire rilasciata, senza preventiva subordinazione a piani urbanistici attuativi, per i seguenti interventi:

- nuove opere in zona agricola finalizzate all'ottenimento di attrezzature ed impianti di uso agricolo ed alle residenze in funzione della conduzione del fondo, operazioni sui fabbricati esistenti censiti dal P.R.G. nei limiti dell'art. 5 Legge 93/80;
- nuove opere nelle zone "B" e "D", quando non ricomprese nel perimetro dei piani resi obbligatori dal P.R.G. o da statuizioni delle presenti N.T.A. e sempre quando sia data preventiva dimostrazione dell'esistenza e della sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi, ovvero quando dette opere vengano eseguite contemporaneamente oppure nei limiti temporali prescritti dall'art. 31 L.U.I. (1150/42);
- opere di restauro ed adeguamento d'uso relative ai fabbricati nelle zone "A", anche quando le diverse prescrizioni delle destinazioni di uso comportino un aumento delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti a condizione in quest'ultima eventualità che dette opere vengano interamente realizzate e messe a disposizione sull'area di intervento;
- opere pubbliche o di interesse generale quando attuate da Soggetti Pubblici o da Società Concessionarie di pubblici servizi;
- opere di urbanizzazione realizzate da soggetti privati, solo ed in quanto costituiscano il completamento di opere già intraprese nella loro globalità prima dell'adozione del presente P.R.G. nonché l'allacciamento ai pubblici servizi esistenti di singoli fabbricati o complessi edilizi.

Art. 10. Interventi subordinati a pianificazione attuativa

Sono in ogni caso subordinati a preventiva pianificazione attuativa i seguenti interventi:

- ogni concessione edilizia negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa dal P.R.G..

Art. 11. Concorso dei privati nell'urbanizzazione

Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla corresponsione del contributo previsto dall'art. 3 della Legge n 10/1977, eccezion fatta per l'edilizia convenzionata di cui al successivo art. 7 e per i soggetti e le opere esonerati ai sensi dell'art. 9 dalla legge citata.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere nell'istanza di concessione la realizzazione diretta di una o più opere di urbanizzazione primaria a condizione che vengano presentate le necessarie garanzie finanziarie sulla diligente realizzazione delle opere (art. 8 legge R. 60/77).

Nell'ambito di piani attuativi urbanistici proposti dai privati proprietari è prevista la realizzazione diretta da parte dei medesimi di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie ad urbanizzare compiutamente la zona, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti, con garanzie rapportate ai costi reali.

TITOLO III - DEFINIZIONI

Art. 12. Ambiti di intervento

Essi si distinguono in:

- 12.1. Unità tipologica: consiste nell'edificio principale ed eventuali edifici accessori, con l'area di appartenenza, rispetto alla quale si esercita il vincolo di impegno volumetrico di cui a successivo articolo.
- 12.2. Unità immobiliare: consiste in una porzione di "unità tipologica" dotata di organica autonomia, tale da consentire distinto accatastamento.
- 12.3. Pertinenze esterne: consistono nella parte dell'area di appartenenza non occupata fisicamente dall'edificio principale e da separate costruzioni costituenti unità immobiliari.

Art. 13. Parcheggi pertinenziali (di competenza di fabbricati)

Sono parcheggi privati delle singole unità tipologiche ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n 122 del 24.3.1989. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari di affluenza.

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta da successiva norma. E' obbligatoria la dotazione di "parcheggi pertinenziali privati" nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni, nelle ristrutturazioni, nel restauro/risanamento conservativo che comportino aumento del numero delle unità immobiliari o cambi di destinazione.

Art. 14. Obblighi

Si tratta delle disposizioni riferite in particolare alla sistemazione degli spazi esterni agli edifici e al mantenimento delle qualità estetiche e culturali degli edifici esistenti. Per quanto riguarda le zone A1 e A2 gli obblighi assumono il carattere di prescrizioni mirate ad elevare la qualità degli interventi ammessi per il raggiungimento di un miglior "decoro urbano". Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad elementari esigenze di viabilità e sosta, deve essere prevista, nel caso di interventi richiesti, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni primarie ai sensi della L.R. n. 60 e l'eventuale realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Le prescrizioni speciali disciplinano, con stretto riferimento a situazioni peculiari, l'attuazione degli obblighi speciali.

Art. 15. Standards urbanistici

Sono le aree pubbliche o di uso pubblico, ovvero degli Enti od Organi abilitati, necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni ovvero dei servizi richiesti dalla edificazione progressa e programmata.

Le aree per standards urbanistici devono essere reperite nell'ambito dei Piani Attuativi secondo le quantità di seguito specificate all'art. 17 "Usi del territorio e degli edifici". Gli standards urbanistici si distinguono in aree per servizi comunali, per servizi per l'industria e l'artigianato, per servizi commerciali, direzionali ed alberghieri; per attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art. 16. Usi del territorio e degli edifici

16.1. Per destinazione di zona si intendono gli usi a cui sono destinate le opere edilizie o di modificazione del territorio, nelle varie zone previste dal P.R.G.

16.2. Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti una costruzione edilizia o un suolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima della adozione del Piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a concessione; per gli edifici costruiti con concessione edilizia vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

16.3. Residenza:

E' la funzione dell'abitare, sia in modo permanente che temporaneo (seconde case o in funzione di determinati tipi di produzione. Rientrano nella funzione abitativa le residenze collettive (monasteri, convivenze) nonché le funzioni complementari all'abitare situate nei pressi della residenza, non aperte al pubblico e non gestite economicamente in modo autonomo (depositi, box, bricolage, giardinaggio, orti, lavanderie, attrezzature private sportive non aperte al pubblico).

Parcheggi pertinenziali privati: 1 mq/10 mc.; per le Zone A1 e A2 2mq/10 mc. da reperirsi anche ai sensi della L.R. n. 22/99.

Standards urbanistici mq. 26,5/100 mc. (in caso di Piano attuativo).

16.4. Attività ricettive (alberghiere e para-alberghiere):

Sono attività che comprendono alberghi, pensioni, locande, case-albergo con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (camere o appartamenti) sia alle parti comuni di servizio (atri, cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse) sia ad annessi e non autonomi spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, attrezzature sportive, pertinenze e strutture esterne).

Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico: un posto auto per camera con minimo assoluto di 1 mq/10 mc.

Standards urbanistici 100/100 S.L.P. di cui almeno metà a parcheggio (in caso di Piano attuativo).

- 16.5. Studi professionali:
Sono le attività inerenti la produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese, generalmente di tipo privato e a basso concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi, organismi edilizi e spazi non marcatamente difformi da quelli residenziali e caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività e delle unità immobiliari.
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico: 1 mq/10 mc.
Standards urbanistici 100/100 S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio (in caso di Piano attuativo).
- 16.6. Attrezzature culturali e per lo spettacolo (cinema, teatri, saloni di ritrovo, e conferenze, etc.):
Sono attività a forte richiamo di pubblico. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi, nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico 200/100 della S.L.P.
Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio (in caso di Piano attuativo).
- 16.7. Attività commerciali (grande distribuzione):
Sono le attività commerciali rivolte al pubblico con superficie di vendita superiore ai 400 mq ubicati in unica unità immobiliare.
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico 100% della S.L.P. dello spazio di vendita.
Standards urbanistici 100/100 della S.L.P., di cui almeno il 50% a parcheggio (in caso di Piano attuativo).
- 16.8. Attività terziarie-direzionali (complessi per uffici):
Sono le attività inerenti la produzione di servizi fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati.
Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, etc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono assoggettate alle norme del presente articolo.
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico: 150/100 della S.L.P.
Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50/100 a parcheggio (in caso di Piano attuativo).
- 16.9. Attività commerciali (distribuzione al dettaglio e all'ingrosso):
Sono le attività di vendita dirette di beni o merci, i magazzini autonomi, di superficie inferiore a 400 mq, nonché gli spazi del commercio all'ingrosso, gli autosaloni e le esposizioni merceologiche.
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico: 100/100 della S.L.P.
Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio (in caso di Piano attuativo).
- 16.10. Pubblici esercizi:
I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale ricreative (biliardo, sale giochi).
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico: 150/100 della S.L.P.
Standards urbanistici 200/100 della S.L.P. di cui almeno il 100/100 a parcheggio (in caso di Piano attuativo).

- 16.11. Artigianato di servizio:
Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei centri storici e dei quartieri residenziali esterni.
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico: 30% della S.L.P.
Standards urbanistici: 20% della superficie d'intervento (in caso di Piano Attuativo).
- 16.12. Attività produttive (industria ed artigianato):
Sono comprese nella industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero.
Si considerano compresi nella suddetta destinazione anche i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.
Parcheggi di pertinenziali privati ad uso pubblico: 30% della S.L.P., con minimo assoluto di 1 mq/10 mc.
Standards urbanistici 20% della superficie d'intervento (in caso di Piano attuativo).
- 16.13. Parcheggi pubblici o di uso pubblico:
Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte sia alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi. Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico sono assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.
Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standards urbanistici di livello comunale.
- 16.14. Parcheggi privati (organismi autonomi):
Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, senza specifico riferimento ai fabbisogni indotti da fabbricati esistenti o previsti. Dette autorimesse non potranno essere realizzate in aree extraurbane.
- 16.15. Scuola dell'obbligo e scuola materna (istruzione inferiore):
Si intendono la scuola materna, elementare, media inferiore e superiore e/o professionale di proprietà comunale o statale ovvero privata purché convenzionata.
Parcheggi di servizio 30% della S.L.P.
Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standards urbanistici di livello comunale.
- 16.16. Servizi pubblici di tipo comunitario:
Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.
La proprietà di tali attrezzature è degli enti istituzionalmente preposti.
Parcheggi di servizio 30% della S.L.P.
Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standards urbanistici di livello comunale.
- 16.17. Attrezzature sportive:
Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di

servizio.

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico, e quindi computabili come aree standards comunali, ovvero di natura esclusivamente privata.

Parcheggi di servizio 20% del lotto.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l'uso pubblico, essi sono computabili tra gli standards di livello comunale.

16.18. Verde pubblico:

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione a verde.

Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Parcheggi di servizio 10% dell'area.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standards urbanistici di livello comunale.

16.19. Verde elementare:

Trattasi di spazi residuali trattati a verde di dimensione modesta, privi di organica ed attrezzata autonomia funzionale posti a corredo dell'infrastrutturazione stradale.

Tali spazi non concorrono alla formazione degli standards di livello comunale ed appartengono alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria.

16.20. Attrezzature pubbliche d'interesse generale:

Sono le strutture destinate alla scuola superiore, agli ospedali ed ai parchi urbani e territoriali.

Dette aree possono computarsi come standards aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standards relativa alla capacità insediativa teorica del Comune.

Parcheggi di servizio dimensionati secondo circostanze.

Standards urbanistici 100/100 della S.L.P.

16.21. Attrezzature collettive:

Sono le attività di tipo sociale o sportivo o sanitario o culturale aperte al pubblico e di proprietà e gestione privata.

16.22. Attrezzature e impianti di interesse generale:

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiali, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue. Comprendono inoltre impianti sportivi e ricreativi privati; altri servizi di interesse generale quali: impianti termali e cliniche private.

Parcheggi di servizio secondo esigenze elementari, minimo 1 mq/10 mc.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standards di livello comunale.

16.23. Abitazioni al servizio dell'azienda agricola:

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività

nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle zone "E1".

Parcheggi pertinenziali 1 mq/10 mc.

- 16.24. Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola:
Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l'attività agricola nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.
- 16.25. Allevamenti zootecnici aziendali:
Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali, la cui alimentazione sia correlata ai foraggi e mangimi prodotti nell'ambito della attività aziendale.
- 16.26. Attività agrituristiche:
Comprendono i fabbricati ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.
Parcheggi privati ad uso pubblico: 100/100 della S.L.P.
- 16.27. Serre fisse:
Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.
- 16.28. Allevamenti zootecnici intensivi:
Sono le strutture destinate all'allevamento di animali la cui alimentazione prescinde in larga parte od in tutto dai foraggi e mangimi di un fondo agricolo annesso.
Dette attività ancorché ubicabili nelle sole zone "E1", non hanno carattere agricolo e sono equiparate alle attività artigianali-industriali.
Parcheggi privati ad uso pubblico nella misura di 1 posto macchina per addetto.
- 16.29. Distributori di carburante:
Integrano la nozione, tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali.
Parcheggi privati ad uso pubblico: 60% della superficie di pertinenza.
- 16.30. Fasce di rispetto cimiteriale, stradale, edificatorio etc.:
Sono le aree destinate, secondo prescrizione di legge a regolamentare e mantenere conveniente separazione tra strutture e manufatti edili tra loro incompatibili. Dette aree non sono computabili tra le dotazioni pubbliche di standards.
- 16.31. Depositi e attività all'aperto:
Riguardano spazi protetti e attrezzati destinati all'attività di stoccaggio e movimentazione di merci o di attrezzature.
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico nella misura del 30% della S.L.P..
Standards urbanistici 20% della superficie di intervento (in caso di Piano attuativo).

- 16.32. Attività produttiva nocive od inquinanti ovvero potenzialmente pericolose:
Sono le attività comprese negli speciali elenchi statali e regionali che debbonsi necessariamente ubicare in località distanti dagli abitati e dagli altri insediamenti.
Parcheggi privati ad uso pubblico: 20% della S.L.P.
Standards urbanistici 20% della sup. d'intervento (in caso di Piano attuativo).
- 16.33. Attrezzature sportive spettacolari:
Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.
Parcheggi pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 2 spettatori.
Quando pubbliche o convenzionate per l'uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standards di livello comunale.
- 16.34. Servizi sanitari ed ospedalieri:
Comprendono gli ospedali, le cliniche, centri di riabilitazione e servizi per gli handicappati, centri sanitari specializzati con relativi laboratori, gerontocomi, edilizia sanitaria protetta per anziani, servizi per il personale.
Parcheggi pertinenziali: - privati: 30% della S.L.P.;
- di uso pubblico: n.2 posti auto ogni posto letto.
La Clinica San Rocco di Franciacorta dovrà reperire la superficie minima sopra indicata in sede di presentazione di una qualsiasi nuova pratica edilizia inerente la struttura; i relativi nuovi indici dovranno essere verificati anche sull'intero comparto edificato. I parcheggi pubblici esistenti concorreranno al conteggio della predetta verifica relativamente al parametro di "n.2 posti auto ogni posto letto".
Standards urbanistici 100% della S.L.P. in caso di Piano attuativo.
- 16.35. Attività agro-alimentari:
Trattasi di spazi attrezzati per svolgere attività connesse al deposito, alla trasformazione e alla prima vendita dei prodotti derivanti dalle colture specializzate tipiche della zona (vite-ulivo).
Parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico: 50% della S.L.P.
- 16.36. Attività termale:
Comprendono il fabbricato termale con annessi ambulatori e day hospital, strutture sportive e riabilitative, piscina e quant'altro necessario e finalizzato allo sfruttamento terapeutico, termale, ricreativo dell'acqua, centro benessere con relativa zona foresteria, nonché l'eventuale alloggio custode, bar e ristorante, punti commerciali per la vendita di prodotti termali, edicola, chioschi per somministrazione di alimenti e bevande.
Parcheggi pertinenziali privati nella misura del 30% della S.L.P..
Standard urbanistici 100% della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio ad uso pubblico e comunque nella quantità indicata nella tavola di PRG per il P.E. 9 .

Art. 17. Indici edilizi

17.1. Altezza dei fabbricati:

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spicco più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso tra l'imposta e il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile. Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni del fabbricato di altezze diverse. Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

17.2. Superficie coperta:

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione al lordo delle murature con esclusione delle balconate aperte e a sbalzo, e dei normali aggetti (gronde compreso canale, pensiline, elementi decorativi), per una sporgenza massima di m. 1,50, nonché delle scale esterne quando non siano coperte. Di norma la superficie coperta è riferita al pianoterreno dell'edificio, ma quando uno o più dei piani sovrastanti aggettino con copertura maggiore del 10%, quest'ultimo si calcola come la superficie coperta.

17.3. Volume:

Viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra, nonché le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, recettive, ad attività produttive.

Non sono conteggiati nel computo dei volumi:

- a) locali accessori interrati, purchè non eccedenti la superficie coperta del fabbricato, come le cantine singole, i volumi tecnici al servizio della residenza, per la sola parte interrata; si considerano cantine i locali comunque non destinati ad attività economiche e di vendita, non eccedenti la superficie coperta del fabbricato e di altezza non superiore a m. 2,50 e le autorimesse interrate a condizione che siano di stretta pertinenza dell'edificio principale;
- b) i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente art. 17.1. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
- c) gli aggetti aperti quali: terrazze, balconi, ecc., (fino ad un massimo di m. 1,50 di sporgenza) i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto dei portici condominiali vincolati al giardino comune e degli edifici su pilotis, oltre alle scale esterne aperte;
- d) gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura nei capannoni

industriali ad un solo piano fuori terra.

17.4. Distacco fra edifici:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra antistanti pareti, sempreché sporti e cornicioni siano contenuti entro uno sbalzo complessivo di m. 1,50, dovendosi in caso contrario riferire la misura allo sporto. Gli edifici di nuova costruzione potranno sorgere a confine nelle seguenti situazioni:

- in aderenza ad un edificio esistente sulla proprietà confinante;
- quando tra proprietari confinanti esista accordo, debitamente trascritto, registrato e notificato all'Amministrazione Comunale, di costruire in reciproca aderenza, oppure quando venga presentato un progetto unitario simultaneamente inoltrato per l'acquisizione della concessione edilizia;
- nelle zone destinate ad attività produttive, lungo i confini di lotti con analoga destinazione.

17.5. Distanza dai confini:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la parete più aggettante dell'edificio ed il confine di proprietà, sempreché sporti e cornicioni siano contenuti entro uno sbalzo di m. 1,50, dovendosi in caso contrario riferire la misura allo sporto. E' assimilabile alla distanza dai confini anche la distanza dai "limiti dalle singole zone di P.R.G.".

17.6. Arretramento dalle strade:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della parete più aggettante dell'edificio, entro e fuori terra, ovvero dello sporto eccedente m. 1,50, dal limite del demanio stradale esistente o previsto, comprendente, oltre alla sede veicolare i marciapiedi, i fossi (anche intubati da privati), le scarpate e gli spazi di sosta latitanti il nastro stradale.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, i parcheggi latitanti, la sede viaria, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

17.7. Superficie lorda di pavimento (S.L.P.):

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati o destinabili ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, nonché dei soppalchi e delle altre superfici coperte come logge e portici privati.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con relativi spazi di manovra ed accesso purché di pertinenza ad un edificio principale con altro uso.

Non sono, inoltre, computate le superfici adibite: a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ai volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi fino ad un massimo di m. 1,50, i portici asserviti ad uso pubblico, lo spazio aperto dei portici condominiali vincolati a giardino comune e gli edifici su pilotis, i sottotetti non abitabili e le scale esterne aperte.

17.8. Lotto edificabile:

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione compre-

sa l'eventuale fascia di rispetto delle strade, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.R.G. e nei suoi strumenti attuativi. In sede di rilascio di singole concessioni, dovranno essere computate al fine del calcolo del volume edificabile e della S.L.P. realizzabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

17.9. Computo degli oneri:

I criteri sopra indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento devono essere utilizzati ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione per qualsiasi immobile ad uso non residenziale. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione per immobili ad uso residenziale deve essere considerato il volume v/p (vuoto per pieno).

17.10. Indice di densità fondiaria:

E' il rapporto (mc/mq) fra volume urbanistico, realizzabile così come definito dall'art. 17.3 e la superficie del lotto edificabile così come definita all'art. 17.8

Detto indice si applica per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singole concessioni.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga saturata la capacità volumetrica di un lotto, l'area di pertinenza impegnata dalle costruzioni diviene inedificabile, salvo che non si proceda a demolizione con recupero di corrispondente volumetria ovvero nel caso in cui siano incrementati gli indici da varianti di P.R.G., in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o successivo scorporo di proprietà, l'originaria superficie impegnata non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

La trascrizione di tale vincolo è obbligatoria per le zone agricole.

17.11. Indice di densità territoriale:

Si applica nell'ambito dei Piani attuativi urbanistici. E' il rapporto (mc/mq) tra volume realizzabile e la superficie compresa nel perimetro del Piano attuativo. In tale ambito rientrano le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune, escluse le sedi di pubbliche vie od infrastrutture esistenti.

17.12. Superficie territoriale:

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. e comprende tutte le aree destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono computabili le aree di proprietà privata che vengano destinate alla costruzione di strade e servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune con esclusione degli esistenti demani stradali nonché delle aree ed altre superfici già acquisite all'uso pubblico.

17.13. Superficie fondiaria:

E' costituita dall'area residuale destinata all'edificazione, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria delle quali sia prevista la cessione gratuita al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

- 17.14. Indice o rapporto di copertura:
E' il rapporto fra superficie coperta da edifici esistenti o copribile da edifici di progetto e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente.
- 17.15. Indice di utilizzazione territoriale:
E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento dei fabbricati (esistenti e di progetto) e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.
- 17.16. Indice di utilizzazione fondiaria:
E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento dei fabbricati (esistenti e di progetto) e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

Art. 18. Categorie delle attività costruttive

- 18.1. Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova anche se sorga su un'area risultante da demolizione.
- 18.2. Per ricostruzione, s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.
- 18.3. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori che determinano un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento di un edificio esistente.
- 18.4. Per sopraelevazione s'intende un ampliamento del volume della costruzione in senso verticale.
Gli interventi di ricostruzione, ovvero gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono soggetti al medesimo regime di oneri applicabile agli interventi di nuova costruzione.
- 18.5. Per interventi di manutenzione ordinaria s'intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per finiture si intendono i pavimenti, gli intonaci, i rivestimenti, i serramenti di un edificio.
- 18.6. Per manutenzione straordinaria s'intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione dell'originario carattere architettonico e tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti. La realizzazione e la integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio: ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio,

nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori, ovvero quante opere interne necessitano per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

18.7. Per restauro e risanamento conservativo s'intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

Per elementi estranei all'organismo edilizio s'intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico strutturale dell'organismo edilizio ne rafforzano la coesione con organici interventi sulle membrature. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione e costruzione in genere, posa di tiranti, ricuciture murarie, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino ed integrino elementi strutturali senza comportarne la sostanziale alterazione.

Ripristino: devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie, finalizzate ad una ricostituzione dell'originario organismo.

Rinnovo: devono considerarsi due ordini di operazioni:

- la prima "strutturale" che deve essere limitata alle parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre analoghe per forma, natura e principi costruttivi;
- la seconda di "ordine funzionale" finalizzata a sopperire alle carenze distributive/tecnologiche dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi; tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima compromissione delle murature; non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di valore architettonico (volte, soffitti lignei di pregio, etc.).

Quando il restauro o il risanamento conservativo non riduce le superfici utili destinate alla residenza nell'ambito dell'intero edificio, sono consentite modificazioni e redistribuzioni delle destinazioni d'uso e della consistenza delle singole unità immobiliari, senza modificarne il numero, purché compatibili con l'organismo edilizio e la sua organizzazione interna. In tal caso le opere sono assentite con concessione non onerosa. Quando invece si diminuiscano o si aumentino le superfici utili residenziali e/o si modifichi il numero delle unità immobiliari o s'introducano nuove o diverse destinazioni d'uso, trattasi di intervento edilizio assentibile con concessione onerosa.

L'aumento della superficie utile residenziale è dato, oltre che dalla redistribuzione delle superfici esistenti di un fabbricato, anche dalla realizzazione ex novo di superficie ricavata in immobili che per tipologia si prestano alla formazione di nuovi orizzontamenti i quali non sono ammessi per i portici ed i loggiati.

- 18.8. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere in ogni caso la conservazione della parte prevalente delle murature portanti.
- 18.9. Per ristrutturazione urbanistica si intende un insieme sistematico di operazioni edilizie comprensive di demolizioni e ricostruzioni che possono portare nell'ambito del perimetro di intervento a soluzioni planivolumetriche in parte od in tutto diverse dai precedenti assetti. La ristrutturazione urbanistica è consentita solo nell'ambito di Piano urbanistico attuativo.
- 18.10. Per demolizione si intende l'abbattimento di manufatti edilizi e fabbricati, assentibile con autorizzazione, salvo i casi di vincolo monumentale in zone A e per tutti gli edifici anteriori al 1920.
- 18.11. Per nuova edificazione nel sottosuolo si intende l'edificazione di locali interrati sia sotto gli edifici attraverso interventi di sottomurazione, sia sotto il piano di campagna con ripristino dello stesso, mediante idonee pavimentazioni o riporti di terreno vegetale.
- 18.12. Per sistemazioni a terra si intendono opere di sistemazione del suolo con elementi vegetali o con pavimentazioni.
- 18.13. Per recinzazioni si intendono le opere di delimitazione del lotto costruite in elevazione.
- 18.14. Per opere interne si intendono gli interventi previsti e regolati dall'art. 26 della legge n 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni per le quali è prevista la comunicazione di inizio lavori contenente la relazione tecnica di asseverazione da parte del tecnico.

PARTE II - Azzonamento del territorio comunale

TITOLO I

Art. 19. Articolazione delle prescrizioni di zona

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee. Per ogni zona sono precisate:

- la definizione territoriale;
- le finalità e gli obiettivi che si intendono perseguire con le prescrizioni;
- le diverse destinazioni d'uso ammissibili così come descritte all'art. 17 e le relative condizioni di ammissibilità. Si intendono escluse tutte le altre destinazioni non citate;
- gli indici edilizi così come definiti all'art. 18;
- gli "obblighi" così come definiti all'art. 15;
- le categorie delle attività costruttive ammesse come definite all'art. 19. Si intendono escluse tutte le altre categorie delle attività costruttive non citate salvo l'ordinaria e la straordinaria manutenzione;
- le eventuali prescrizioni speciali.

Tale complesso di disposizioni è combinato e subordinato tra le varie articolazioni e riferito ai vari ambiti di intervento così come definiti all'art. 13.

ZONA A1

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE

Definizione: Sono le parti di territorio interessate dagli agglomerati più antichi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Finalità e obiettivi: Salvaguardare e rivitalizzare i nuclei antichi connotati da estensione, compattezza ed omogeneità.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Sono compatibili con la prevalente destinazione residenziale (16.3.) della unità tipologiche le attrezzature collettive (16.21.), studi professionali (16.5.), attività terziarie-direzionali (16.8.), attività commerciali (distribuzione al dettaglio e all'ingrosso) (16.9.), pubblici esercizi (16.10.), scuola dell'obbligo (16.15.), servizi pubblici di tipo comunitario (16.16.), attività agro-alimentari (16.35.).

Indici di zona

- Densità fondiaria : la densità esistente al netto delle superfetazioni.
- Altezza : inferiore o uguale all'esistente.
- Distacchi dai fabbricati : non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- Distanza dai confini : pari all'esistente.
- Arretramenti dal filo strada : pari all'esistente.

Obblighi

Tutti gli interventi da attuarsi nella Zona A devono tendere ad un coerente inserimento nel contesto architettonico ed ambientale dei nuclei di antica formazione.

Tale finalità può essere perseguita, oltre che con progetti qualificati ed attenti, anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale. Pertanto

oltre alle prescrizioni relative alle diverse categorie di edifici, valgono le seguenti, di carattere edilizio generale:

- a) Mantenimento o ripristino del disegno originario della copertura a falde con manto in coppi.
- b) Divieto di aggiunta in facciata di sporti e balconi.
- c) Gli elementi di finitura esterni come banchine, inferriate, contorni alle aperture dovranno essere eseguiti con materiali e tecniche tradizionali e in uso nell'edilizia storica circostante.
- d) I contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.
- e) I serramenti e le ante ad oscurio devono essere in legno e di fattura analoga a quella presente nell'edilizio tradizionale circostante.
- f) Gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie: nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile o semicivile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura possibilmente a calce di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti dei trattamenti originari. Devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale.
- g) I canali di gronda devono essere in rame o in lamiera a sezione semicircolare; la sporgenza dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle o in tavolato di legno devono essere lasciate a vista e ripristinate usando gli stessi materiali.
- h) Le colorazioni delle facciate vanno concordate con gli Uffici Comunali.

Categorie di intervento

Per le sotto elencate categorie di edifici individuate nelle tav. n. 4-5-6 in scala 1:1000 denominate "Nuclei di antica formazione: tipologie e valori urbani" sono consentiti i seguenti interventi:

a) Edifici nodali:

Edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali, ville signorili prenovocentesche.

Definizione: trattasi di complessi architettonici che rappresentano il più alto valore storico e artistico. Costituiscono vere e proprie emergenze nel tessuto urbano. Hanno carattere autonomo rispetto all'edilizia circostante. Questi edifici o complessi edilizi sono il risultato di un programma costruttivo unitario che impronta l'intero organismo architettonico.

Elementi caratterizzanti il tipo edilizio (esclusi gli edifici religiosi):

- la monumentalità dell'insieme, sia nelle fronti che negli spazi interni e nelle aree scoperte di pertinenza.
- Androne con portale d'ingresso sulla strada pubblica.
- Scala principale di rilevanza architettonica collocata all'interno di una cellula specializzata.
- Porticato al piano terra verso la corte interna.
- Ambienti voltati al piano terra.
- Loggia o galleria al piano superiore con funzione distributiva.
- Presenza di elementi decorativi ed artistici interni ed esterni: colonne con capitelli, portali

decorati, scaloni monumentali, soffitti dipinti.

- Spazi scoperti di pregio sotto il profilo ambientale e congrui con l'edificio.

Modalità di intervento

Escludendo gli edifici religiosi e quelli vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, per i quali è necessaria l'autorizzazione della competente Soprintendenza, sono ammesse le operazioni di restauro e di risanamento conservativo con le seguenti modalità:

- Mantenimento e ripristino dell'androne passante e portico al piano terra.
- Consolidamento, rinnovo delle strutture orizzontali (solai lignei, volte), con i medesimi materiali.
- Consolidamento delle pareti portanti originarie.
- Possibilità di formare nuove aperture nelle strutture portanti verticali di larghezza non superiore a mt. 1,50 senza interessare strutture di pregio architettonico e decorativo, tra locali contigui.
- Mantenimento delle aperture originali e ripristino di quelle manomesse o murate.
- Formazione di aperture a raso sulle falde del tetto aventi dimensioni massime di mt. 1x1.
- Utilizzazione residenziale del sottotetto.
- Nuove tramezzature interne nei locali non voltati, senza interessare strutture di pregio (soffitti dipinti, stucchi).
- Mantenimento o ripristino del disegno originario della copertura.
- Adeguamento funzionale delle parti non residenziali (accessori) con mantenimento delle partiture di facciata e delle murature portanti.

Destinazioni d'uso ammesse

Escludendo le destinazioni religiose e gli edifici dove in tutto o in parte si svolgono servizi pubblici di tipo comunitario, computabili come standards comunali o sovracomunali che si intendono riconfermati, per gli altri edifici sono ammesse: residenza (16.3.), studi professionali (16.5.), attrezzature culturali e per lo spettacolo (16.6.), attività terziarie-direzionali (16.8.), attrezzature collettive (16.21.), servizi pubblici di tipo comunitario (16.16.).

La porzione sud del piano terra dell'edificio sito in angolo Via Scorine / Via XXV Aprile è vincolata alla realizzazione di un negozio mediante la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con deliberazione di C.C. n. 12 in data 8.4.2009.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne:

- Parcheggi sul suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali degli spazi scoperti e delle essenze arboree preesistenti;

b) Edifici formanti aggregati di rilevante valore paesistico-ambientale

Definizione: comprendono edifici a cortina o in linea, per lo più prospicienti gli spazi pubblici, corti o parti di case a corte, essenziali al mantenimento dell'immagine consolidata.

Elementi caratterizzanti:

- sono edifici volumetricamente emergenti rispetto a quelli circostanti ma privi della monumentalità riscontrabile negli edifici della categoria a).
- Facciate improntate ad un ordine compositivo di insieme e unitarietà delle componenti.
- Scarsa presenza di elementi decorativi.

- Presenza di androni di ingresso alle corti comuni.
- Edifici prevalentemente a due/tre piani.
- Edifici che presentano una partizione interna suddivisa in più alloggi.

Modalità di intervento

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che possono riguardare anche parti strutturali nei limiti sotto esposti, devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio, pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali.

- Sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento delle quote attuali e con l'impiego dei medesimi materiali.
- Possibilità di nuove aperture di disegno rettangolare sui fronti non principali e in allineamento con quelle preesistenti, e comunque nel caso di facciate secondarie prive di composizione unitaria.
- Nel mantenimento delle murature portanti verticali sarà consentita la formazione di nuove aperture tra locali contigui di larghezza non superiore a mt. 1.50.
- Formazione di aperture a raso nelle falde del tetto aventi dimensioni massime di m. 1x1.
- Mantenimento dei collegamenti verticali nella loro posizione originaria con possibilità di adeguamento funzionale e dimensionale al fine di ottemperare alle norme previste dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 e sue integrazioni e L.R. n. 6/89.

Destinazioni di uso ammesse

- Residenza (16.3.).
- Studi professionali (16.5.), attività commerciali (16.9.), attività direzionali (16.8.), pubblici esercizi (16.10.), artigianato di servizio (16.11.), attrezzature collettive (16.21.), limitatamente al piano terra degli edifici.
- Per le sole destinazioni d'uso sopraelencate e già esistenti all'adozione del piano è ammessa la permanenza anche in quota superiore a quanto indicato.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne:

- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo senza interessare giardini consolidati e rappresentativi sotto il profilo ambientale.

c) Edifici di significativo valore paesistico-ambientale:

Definizione: Trattasi di edilizia storica di rango inferiore rispetto alla categoria b); non presenta carattere autonomo, ma ha valore in quanto compone un insieme significativo. Sono edifici che non presentano particolare singolarità se non associati ad altri. Sono comunque tessere indispensabili del mosaico paesistico alla scala urbana. Sono il tessuto connettivo rispetto ad altri edifici più emergenti insieme ai quali contribuiscono a creare il quadro paesistico consolidato del nucleo antico nel suo insieme.

Elementi caratterizzanti:

- Edifici prevalentemente a due piani.
- Superfici interne pertinenziali di dimensione ridotta.
- Notevole frazionamento in unità immobiliari accostate.
- Facciate scarsamente improntate ad un disegno d'insieme compositivamente unitario.
- Scarsità di elementi decorativi.

Modalità di intervento:

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che possono riguardare anche parti strutturali nei limiti sotto esposti, devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio, pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali.

- Rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali alla quota originaria.
- Consolidamento o parziale rinnovo delle pareti portanti originarie; possibilità di formare nuove aperture tra locali contigui.
- Nuove aperture sui fronti non principali compatibili per disegno e materiali con la facciata originaria.
- Inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio.
- Formazione di aperture a raso sulle falde del tetto aventi dimensioni massime di metri 1x1.
- Possibilità di chiusure delle logge al piano primo con serramenti in legno e vetro arretrati rispetto al pilastro.
- Utilizzazione residenziale del sottotetto.

Destinazioni di uso:

- Residenza (16.3.).
- Studi professionali (16.5.), attività commerciali (16.9.), pubblici esercizi (16.10.), artigianato di servizio (16.11.), attrezzature collettive (16.21.), limitatamente al piano terra degli edifici.

Per le sole destinazioni d'uso sopraelencate e già esistenti all'adozione del piano è ammessa la permanenza anche in quota superiore a quanto indicato.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne:

- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo senza interessare giardini consolidati e rappresentativi sotto il profilo ambientale.

d) Edilizia novecentesca di valore storico-artistico-ambientale:

Definizione: Edifici tardo ottocenteschi e del primo '900. Questa edilizia presenta una buona qualità sotto il profilo architettonico e risulta stilisticamente connotata così da assumere una certa rilevanza sul piano percettivo.

Elementi caratterizzanti:

- Presenza di decorazioni, modanature, ringhiere tipiche dell'epoca sia esterne che interne.
- Coronamenti e sporti omogenei con la facciata.
- Aperture disegnate e accentuate con la presenza di stucchi, rilievi ed altri elementi ornamentali.

Modalità di intervento:

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che possono riguardare anche parti strutturali nei limiti sotto esposti, devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio, pur consentendone l'adeguamento funzionale verso standards abitativi attuali:

- Consolidamento, rinnovo delle strutture orizzontali alla quota originaria e impiego dei medesimi materiali.
- Consolidamento delle pareti portanti originarie.
- Possibilità di formare nuove aperture nelle strutture portanti verticali di larghezza non superiore a mt. 1,50 senza interessare strutture di pregio architettonico e decorativo in locali tra locali contigui.
- Mantenimento delle aperture originali e ripristino di quelle manomesse.
- Formazione di aperture a raso sulle falde del tetto aventi dimensioni massime di mt. 1x1.
- Utilizzazione residenziale del sottotetto.
- Nuove tramezzature interne nei locali, senza interessare strutture di pregio (soffitti dipinti, stucchi).
- Mantenimento o ripristino del disegno originario della copertura.
- Adeguamento funzionale delle parti non residenziali (accessori) con mantenimento delle partiture di facciata e delle murature portanti.

Destinazioni di uso:

- Residenza (16.3.).
- Studi professionali (16.5.), attività commerciali (16.9.), attività direzionali (16.8.), pubblici esercizi (16.10.), artigianato di servizio (16.11.), attrezzature collettive (16.21.), limitatamente al piano terra degli edifici.
- Per le sole destinazioni d'uso sopraelencate e già esistenti all'adozione del piano è ammessa la permanenza anche in quota superiore a quanto indicato.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne:

- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo senza interessare giardini consolidati e rappresentativi sotto il profilo ambientale.

e) Corti rurali:

Definizione: Sono complessi edilizi che nella particolare specificità dei nuclei antichi di Ome assumono il significato di "edifici testimoniali" della passata civiltà contadina. Per questo tali edifici devono essere salvaguardati nelle loro caratteristiche essenziali.

Elementi caratterizzanti:

- Lotto quadrilatero.
- Presenza di un corpo di fabbrica principale e corpi accessori annessi lungo i lati della corte.
- Androne tra la strada e la corte, prevalentemente ubicato in posizione centrale o laterale attraversante il corpo di fabbrica principale oppure il rustico annesso.
- Portone di accesso su muro di recinzione.
- Fronte principale della corte con porticato al P.T. e loggiato al 1°P.
- Fronte strada con aperture rettangolari in allineamenti regolari.
- Collegamento verticale, portico/loggia, collocato ad una estremità del portico.
- Copertura del tetto a due falde.

f) Edifici rustici e/o abitativi di valore testimoniale:

Definizione: Trattasi di singoli edifici adibiti a residenza o portici o accessori (come fienili e stalle) che componevano la casa a corte rurale nella sua caratterizzazione urbana.

Elementi caratterizzanti:

- portici a uno o due piani.
- Presenza di pilastri sulla facciata aperta posti in sequenze regolari.
- Copertura a falda unica o doppia completamente aerate.
- Facciate improntate a casualità compositiva ma espressive sul piano materico (pietra, legno, intonaco rustico).

Modalità di intervento categoria e) e categoria f):

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che possono riguardare anche parti strutturali nei limiti sotto esposti, devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali.

- Consolidamento o parziale rinnovo delle pareti portanti verticali interne con mantenimento di quelle esterne.
- Rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali con possibilità di modeste variazioni di quota e con materiale ligneo.
- Nel caso del ripristino della copertura è fatto obbligo il mantenimento del disegno originario e l'impiego di materiale ligneo.
- Mantenimento della partitura degli elementi verticali di facciata (sequenza di pilastri) che caratterizzano i porticati e le logge.
- Mantenimento degli ambienti voltati al P.t.
- Possibilità di nuove aperture in analogia con le preesistenti per dimensione e forma.
- Possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio.
- Mantenimento dei portici al P.t.
- Possibilità di chiusura delle logge al primo piano con serramenti in legno e vetro arretrati rispetto al pilastro.
- Per portici si deve intendere quella porzione di fabbricato posto al piano terra inteso come luogo di passaggio, ampiamente aperto all'esterno, quale comunicazione con locali chiusi posti su un lato dello stesso.

Il portico così identificato ha colonne, pilastri o setti di muratura con più di una partitura, di sostegno della copertura o dei piani sovrastanti,

Per i portici non contemplati nella fattispecie sopra citata, ma per i quali è leggibile una sola partitura e non derivino da frazionamenti e/o divisioni e/o chiusura di svecchiature di edifici preesistenti è ammesso il tamponamento con muratura o serramento arretrati rispetto la colonna/pilastro. Detto tamponamento dovrà essere consona con la tipologia costruttiva del fabbricato stesso.

Destinazione di zona categoria e) e categoria f):

- Residenza (16.3.) e artigianato di servizio (16.11.), attività agro-alimentari (16.35).

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne:

- Parcheggio sul suolo e/o nel sottosuolo.

g) Edifici superstiti:

Definizione: Trattasi di edifici o parti di edifici sopravvissuti all'interno delle corti rurali o evolute in senso urbano, che presentano a tutt'oggi il più alto valore testimoniale quali documenti eccezionali della civiltà contadina sia per le tecniche e i materiali costruttivi, sia per i caratteri connotativi di insieme.

Elementi caratterizzanti:

- Edifici a due piani con orizzontamenti e tetto in struttura lignea.
- Portici al P.t. e logge al primo piano.
- Facciata principale aperta con pilastri sagomati in pietra locale posti in sequenze regolari.
- Coperture a falda unica o doppia.
- Forte espressività sul piano materico (legno, pietra a vista, intonaco raso-sasso).

Modalità di intervento:

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che possono riguardare anche parti strutturali, nei limiti sotto esposti, devono essere rivolti alla rigorosa salvaguardia dell'organismo edilizio, pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali.

- Consolidamento o parziale rinnovo delle pareti portanti verticali interne con mantenimento di quelle esterne.
- Rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali, alla stessa quota delle preesistenti e con materiale ligneo.
- Ripristino della copertura con mantenimento del disegno originario e della sagoma, utilizzando materiale ligneo e coppi di recupero.
- Mantenimento della partitura degli elementi verticali di facciata (sequenza di pilastri) che caratterizzano i porticati e le logge.
- Mantenimento degli ambienti voltati al P.t.
- Possibilità di nuove aperture in analogia con le preesistenti per dimensione e forma sui fronti secondari.
- Possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio.
- Mantenimento dei portici al P.t. e delle logge al primo piano - per modalità esecutive vedi N.T.A. art.20, lettere c), e) ed f).
- Ringhiere e parapetti esterni in materiale ligneo.
- Per portici si deve intendere quella porzione di fabbricato posto al piano terra inteso come luogo di passaggio, ampiamente aperto all'esterno, quale comunicazione con locali chiusi posti su un lato dello stesso.

Il portico così identificato ha colonne, pilastri o setti di muratura con più di una partitura, di sostegno della copertura o dei piani sovrastanti,

Per i portici non contemplati nella fattispecie sopra citata, ma per i quali è leggibile una sola partitura e non derivino da frazionamenti e/o divisioni e/o chiusura di svecchiature di edifici preesistenti è ammesso il tamponamento con muratura o serramento arretrati rispetto la colonna/pilastro. Detto tamponamento dovrà essere consono con la tipologia costruttiva del fabbricato stesso.

Destinazioni di zona:

- Residenza (17,3), studi professionali (16.5), attività agro-alimentari (16.35).

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne:

- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo.

h) Edifici moderni:

Definizione: sono edifici che hanno subito in tempi recenti operazioni edilizie di sostituzione previa demolizione o di ristrutturazione pesante. Si distinguono per la loro estraneità linguistica rispetto all'edilizia tradizionale storica circostante e contribuiscono alla perdita di identità e allo scadimento dei valori storico-culturali espressi dai nuclei di antica formazione presenti sul territorio.

Modalità di intervento:

Per questi edifici, che hanno subito recenti interventi edilizi, non è immediata la necessità di operazioni che investono l'intera unità edilizia che vadano oltre il restauro ed il risanamento conservativo.

L'edificio sito in Via Rinato n.3 viene riconosciuto quale trattoria e riconducibile alla destinazione d'uso di pubblico esercizio (16.10); è consentito, mediante opere di ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione dell'intero piano terra previo reperimento o monetizzazione dei parcheggi.

Destinazioni d'uso:

- Residenza (16.3.).
- Studi professionali (16.5.), attività commerciali (16.9.), artigianato di servizio (16.11.), attrezzature collettive (16.21.), attività direzionali (16.8.), attività agro-alimentari (16.35).

Si confermano in ogni caso le destinazioni esistenti all'adozione del piano.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne:

- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo senza interessare giardini consolidati e rappresentativi sotto il profilo ambientale.

i) Costruzioni pertinenziali alla residenza realizzate ex-novo:

Definizione: sono piccoli corpi edilizi realizzati ex-novo oppure a seguito di ristrutturazione sostitutiva di accessori preesistenti all'interno delle corti.

Modalità di intervento:

Sono ammesse tutte le operazioni di restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale che prevedano anche l'inserimento in senso estetico del manufatto nel suo contesto.

Destinazioni di zona:

Si confermano tutte le destinazioni pertinenziali alla residenza.

l) Costruzioni incongrue con carattere di precarietà:

Definizione: Costituiscono aggiunte o piccole costruzioni precarie in materiali rimovibili di lamiera o altro. Costituiscono elementi turbativi nel quadro urbano storico.

Modalità di intervento:

In caso di interventi edilizi sui fabbricati dei quali occupano gli spazi scoperti, queste costruzioni precarie dovranno essere eliminate, fatte salve quelle costruzioni che hanno ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per le quali si fa riferimento a specifica normativa nazionale e regionale.

ZONA A2

INSEDIAMENTI SPARSI DI ANTICA FORMAZIONE AVENTI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE

Definizione: Trattasi di edifici eclettici sparsi nel territorio, di solito circondati da giardini, unitamente ad altri insediamenti storici pre-novecenteschi di carattere rurale ormai completamente inglobati nel tessuto urbano.

Finalità e obiettivi: Il riconoscimento nel Piano di tali insediamenti è mirato a garantire la loro permanenza consentendone l'adeguamento funzionale ed il riuso unitamente ai loro contesti.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Sono compatibili con la prevalente destinazione residenziale (16.3.) dell'unità le attrezzature collettive (16.21.), studi professionali (16.5.), pubblici esercizi (16.10.), servizi pubblici di tipo comunitario (16.16.).

In ogni caso, non è precluso il riuso per finalità pubbliche e di interesse generale.

Indici di zona

- Densità fondiaria : la densità esistente al netto delle superfetazioni.
- Altezza : inferiore o uguale all'esistente.
- Distacchi dai fabbricati : non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- Distanza dai confini : pari all'esistente.
- Arretramenti dal filo strada : pari all'esistente.

Obblighi

- Gli interventi non devono alterare i caratteri stilistici degli edifici e dovranno essere eseguiti in coerenza con gli elementi preesistenti valorizzandone la loro specificità.
- Gli interventi edilizi ammessi dovranno rispettare i caratteri connotativi, tipologici e stilistici dell'edificio esistente e dovranno essere volti a valorizzare le qualità degli spazi pertinenziali scoperti che ne costituiscono parte integrante.

Elementi caratterizzanti il tipo edilizio

I tipi edilizi interessati da questa zona omogenea del P.R.G. presentano caratteristiche analogiche con la categoria d) (edilizia novecentesca) e le categorie e), f) (corti rurali ed edifici rustici e/o abitativi di valore testimoniale) riscontrate all'interno del perimetro delle zone A1.

Modalità di intervento

- Per gli edifici analogici con la categoria d) zona A1, le modalità di intervento saranno quelle specifiche della categoria (art. 21 delle presenti norme).
- Per gli edifici analogici con le categorie e), f) zona A1, le modalità di intervento saranno quelle specifiche della categoria (art. 21 delle presenti norme).

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste all'art. 17 e nel rispetto degli obblighi, limitatamente agli spazi scoperti non interessati da giardini aventi valore ambientale, formalmente definiti e dotati di alberi ad alto fusto.

PRESCRIZIONI SPECIALI

L'area contrassegnata con apposita simbologia (pallini neri lungo il perimetro e triangolo nero al centro) in località "Stepolo / Valle" è da intendersi come area di riqualificazione edilizia e pertanto è soggetta ad apposito Piano Attuativo nell'ambito dei volumi preesistenti e secondo il perimetro indicato nella Tav.3 scala 1:2000.

La porzione est del piano terra dell'edificio sito in angolo Via Maestrini / Piazza Aldo Moro è vincolata alla realizzazione di una banca mediante la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con deliberazione di C.C. n. 48 in data 22.12.2008.

ZONA B1

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

Definizione: Trattasi di configurazioni insediative di recente impianto, per lo più poste in contiguità dei nuclei più antichi, caratterizzate da media densità e buona compattezza formale ma prive di valori storico-insediativi ed estetici.

Finalità e

obiettivi: Nella zona B1 si è programmato il completamento residuale finalizzato alla migliore dotazione edilizia e pertinenziale dei lotti edificati, con la riqualificazione delle tipologie precocemente degradate e con interventi di integrazione interstiziale tipologicamente congrui.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

- Residenza (16.3.)
- Attività commerciali (16.9), studi professionali (16.5.), artigianato di servizio (16.11.), pubblici esercizi (16.10.), attività direzionali (16.8.), nel limite del 30% del volume riferito all'unità tipologica.

Indici di zona

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| -Densità fondiaria | : | mc/mq 0,60 |
| -Altezza | : | m. 7,50 |
| -Distacchi dai fabbricati | : | pari all'edificio più alto, comunque mai inferiori a m. 10 tra antistanti pareti finestrate. |
| -Distanze dai confini | : | non inferiori ad H/2 con minimo di m. 5 salvi gli accordi registrati e trascritti tra confinanti, fermo restando i distacchi tra fabbricati. |
| -Arretramenti dal filo strada | : | pari ad H/2 con minimo di m. 5. In caso di sequenze di lotti già edificati, secondo allineamento degli edifici latitanti il lotto edificando. |

Obblighi

- Il 25% del lotto dovrà essere riservato a verde coltivato idoneo alle piantagioni di alto fusto ed all'inerbimento e quindi non interessato da costruzioni nel sottosuolo.
- Gli accessi carrai prospicienti le pubbliche vie dovranno essere arretrati non meno di m. 4,00 dal filo strada per consentire la sosta di autoveicoli ingredienti.

Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione, secondo gli indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".
- Ampliamento nel rispetto degli indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".
- Sopraelevazione nel rispetto degli indici di zona.
- Ricostruzione conformità agli indici di zona e rispetto degli "Obblighi".
- -Restauro e risanamento conservativo con sistemazioni a terra, tese al possibile soddisfacimento degli "Obblighi".

Nell'ambito delle destinazioni esistenti ma non ammesse nella zona sono possibili i soli interventi manutentori.

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni specificatamente ammesse nella zona sono consentite:

- Ristrutturazione.
- Restauro e risanamento conservativo.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione dei manufatti accessori e di vani interrati nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 17, nel rispetto degli "Obblighi". Tali costruzioni interrate potranno anche sporgere non oltre m. 1 dalla quota del terreno circostante, previa formazione di manto vegetale soprastante la copertura piana e potranno inoltre essere realizzate anche a confine, previo accordo registrato e trascritto con i confinanti.

PRESCRIZIONI SPECIALI

I parcheggi privati "organismi autonomi" (16.14.) potranno essere realizzati interrati o non, nel rispetto degli indici di zona.

Qualora le nuove espansioni edilizie residenziali avvengano secondo tipologie definite "a schiera o in linea", il fronte delle stesse non potrà superare i ml 30,00.

In caso di nuove costruzioni di unità abitative in lotti fronte strada è prescritto un arretramento per la realizzazione di parcheggi-ospiti ad uso pubblico per tutta la lunghezza dell'area fronteggiante la strada. Le relative opere saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Al mappale n. 255 del Fg. 17 viene concesso un incremento volumetrico di mc. 90 come da specifica variante ai sensi della L.R. n. 23/1997.

Al mappale n. 144 del Foglio 18 viene concesso un incremento volumetrico di mc. 82,20 come da specifica variante ai sensi della L.R. n. 23/97.

ZONA B2

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'

Definizione: Trattasi di aree caratterizzate da episodi insediativi ormai completamente saturi e a forte concentrazione volumetrica, dove il rapporto tra fabbricato e lotto di pertinenza, per lo più, eccede l'indice volumetrico massimo consentito per le zone B1.

Finalità e

obiettivi: Nella zona B2 si intende confermare la destinazione residenziale, unitamente ad una generale riqualificazione del patrimonio abitativo e degli spazi scoperti con dotazione di accessori e di parcheggi pertinenziali.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

- Residenza (16.3.)
- Attività commerciali (16.9.), studi professionali (16.5.), artigianato di servizio (16.11.), pubblici esercizi (16.10.), attività direzionali (16.8.), senza incremento degli spazi già all'uopo destinati alla data di adozione del P.R.G.

Indici di zona

- Densità fondiaria : mc/mq 0,80
- Altezza : m. 8,50
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto comunque mai inferiori a m. 10 tra antistanti pareti finestrate.
- Distanze dai confini : non inferiori ad H/2 con minimo di m. 5 salvi gli accordi registrati e trascritti tra confinanti, fermo restando i distacchi tra fabbricati.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2 con minimo di m. 5. In caso di sequenze di lotti già edificati, secondo allineamento degli edifici latitanti il lotto edificando.

Obblighi

- Il 25% del lotto dovrà essere riservato a verde coltivo idoneo alle piantagioni di alto fusto ed all'inerbimento e quindi non interessato da costruzioni nel sottosuolo.

- Gli accessi carrai prospicienti le pubbliche vie dovranno essere arretrati non meno di m. 4,00 dal filo strada per consentire la sosta di autoveicoli ingredienti.

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione, secondo gli indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".
- Ampliamento nel rispetto degli indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".
- Sopraelevazione nel rispetto degli indici di zona.
- Ricostruzione conformità agli indici di zona e rispetto degli "Obblighi".
- Ristrutturazione con sistemazioni a terra (19.12.) tese al possibile reperimento degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo con sistemazioni a terra, tese al possibile soddisfacimento degli "Obblighi".

Nell'ambito delle destinazioni esistenti ma non ammesse nella zona sono possibili i soli interventi manutentori.

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni specificatamente ammesse nella zona sono consentite:

- Ristrutturazione.
- Restauro e risanamento conservativo.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione di manufatti accessori e di vani interrati nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo e/o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 17, nel rispetto degli "Obblighi". Tali costruzioni interrate potranno anche sporgere non oltre m. 1 dalla quota del terreno circostante, previa formazione di manto vegetale soprastante la copertura piana e potranno inoltre essere realizzate anche a confine, previo accordo registrato e trascritto con i confinanti.

PRESCRIZIONI SPECIALI

L'area contrassegnata con apposita simbologia (triangolo nero) adiacente alla chiesa parrocchiale è da intendersi come area di "riqualificazione urbanistica ed edilizia" e pertanto è soggetta ad apposito piano attuativo nell'ambito dei volumi preesistenti e secondo il perimetro indicato nella tav. n. 3 scala 1:2000.

Qualora le nuove espansioni edilizie residenziali avvengano secondo tipologie definite "a schiera o in linea", il fronte delle stesse non potrà superare i ml 30,00.

In caso di nuove costruzioni di unità abitative in lotti fronte strada è prescritto un arretramento per la realizzazione di parcheggi-ospiti ad uso pubblico per tutta la lunghezza dell'area fronteggiante la strada. Le relative opere saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Al fabbricato contrassegnato con un X insistente sul mappale n°361 del Fg. n.20, viene concessa una volumetria max una tantum di mc. 450 al fine di consentire la realizzazione di un monolocale attiguo alla residenza posta al piano primo.

L'unità al piano secondo dell'edificio sito in Via Lizzana (f.20 m.360 sub.6) è vincolata alla realizzazione di un laboratorio odontotecnico mediante la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con deliberazione di C.C. n. 8 in data 06.02.2009.

ZONA C1

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A P.E.

Definizione: Parti di territorio, tutt'oggi inedificate, destinate a nuovi complessi insediativi, poste in adiacenza a tessuti residenziali preesistenti.

Finalità e

obiettivi: Consentire una ordinata espansione degli aggregati urbani con densità edilizie coerenti con l'intorno paesistico, oltre alla necessaria infrastrutturazione relativamente ad aree standards ed urbanizzazioni primarie.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

- Residenza (16.3.)
- Attività commerciali (16.9.), pubblici esercizi (16.10.), studi professionali (16.5.), artigianato di servizio (16.11.); attività tutte queste ultime, diverse dalla residenza, cumulativamente non superiori al 30% del volume, riferito all'ambito di piano attuativo.

Indici di zona

- Densità territoriale : mc/mq 1
- Altezza : m. 7,50
- Distacchi dai fabbricati : pari alla maggior altezza di edifici prospicienti con minimo assoluto di m. 10 da qualsivoglia parete finestrata.
- Distanze dai confini intesi come perimetro del P.E. : non inferiori ad H/2 con un minimo di m. 5 rispetto ai confini esterni del P.E.
- Arretramenti dal filo strada (compreso marciapiede) : pari ad H/2 comunque mai inferiori a m. 5.

Per quanto non specificato valgono le disposizioni del D.M. n.1404/68.

Obblighi

- Verde privato e primario : il Piano Attuativo stabilirà la quantità di verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni, non mai inferiore, cumulativamente al 30% della superficie fondiaria.

Categorie di intervento per ambiti a livello urbanistico regolati da Piani Attuativi

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- le nuove costruzioni, secondo gli indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Relativamente alle edificazioni realizzate in conseguenza di specifici piani attuativi, è successivamente consentito di procedere a:

- Ristrutturazione, nel rispetto delle destinazioni di uso globale di Piano Attuativo e delle relative percentuali.
- Restauro e risanamento conservativo ed altre operazioni assentibili con autorizzazione gratuita.

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Relativamente alle singole unità immobiliari realizzate nell'ambito di piani attuativi è in seguito ammesso di intervenire con:

- Ristrutturazione, nel rispetto delle destinazioni d'uso globali di piano e delle relative percentuali.
- Restauro e risanamento conservativo ed altre operazioni assentibili con autorizzazione gratuita.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

Quando la pianificazione attuativa non abbia puntualmente previsto le seguenti categorie d'opere è sempre ammesso intervenire per:

- Edificazione nel sottosuolo di locali accessori nel rispetto degli "Obblighi" del presente P.R.G..
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 16.

PRESCRIZIONI SPECIALI

a) Le aree in zona C1 contrassegnate con la sigla E.E.P. sono destinate al soddisfacimento dei fabbisogni dell'edilizia economico-popolare, vuoi a mezzo di Piani di Zona ovvero di altri Piani attuativi che prevedano il convenzionamento del prezzo di vendita e di affitto degli alloggi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

In dette zone E.E.P. sono escluse le tipologie unifamiliari e qualsivoglia altre tipologie onerose; le aree di pertinenza dei complessi fabbricati, sempre contenenti più alloggi, dovranno essere attrezzate per l'utilizzo comune.

b) Le aree C1* (C1 contrassegnate con asterisco) sono da intendersi come aree di espansione a volumetria definita già sottoposte a pianificazione attuativa e relativa convenzione registrata e trascritta (nel caso del P.E. n. 6), ovvero soggette ad assegnazione di nuova volumetria previa bonifica ambientale (nel caso del P.E. n. 5 ex cava). In particolare:

- P.E. n. 6 in località Cerezzata ammessi ammessi mc. 21.000;
- P.E. n. 5 in località ex cava ammessi mc. 6.000 max 16 unità abitative (C.C. 47/1999).

Nel caso di parziali cambi di destinazione verso le destinazioni commerciali (16.9.), studi professionali (16.5.) e pubblici esercizi (16.10.), queste saranno possibili cumulativamente fino al 30% del volume ammesso, previa specifica variante del P.L. convenzionato.

c) Qualora le nuove espansioni edilizie residenziali avvengano secondo tipologie edilizie definite "a schiera o in linea", in fronte delle stesse non potrà superare i ml 30,00 (escluso il P.E. n. 6 di Cerezzata, per il quale vige quanto stabilito dalla specifica convenzione che prevede una tipologia di case a corte, con fronte superiore anche a ml 30,00).

d) In sede di stesura del P.E. n.10 dovrà essere rispettato quanto segue:

- prevedere una zona di rispetto fra l'area produttiva e l'area residenziale;
- prevedere una distanza adeguata dalla linea elettrica ad alta tensione e le nuove costruzioni nel rispetto del disposto del D. P.C.M. del 23 aprile 1992;
- prevedere una distanza di almeno ml. 5,00 fra il margine di declivio del terreno in lato est del comparto con i futuri fabbricati;
- gli alloggi non potranno avere una superficie utile inferiore ai mq. 80.

ZONA C2

AREE DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITA SOGGETTE A P.E.

Definizione: Zone di espansione complementari alla struttura termale e alla struttura ospedaliera preesistenti.

Finalità e

obiettivi: Consentire il completamento di un programma edilizio e urbanistico già avviato con i precedenti strumenti di pianificazione comunale volto alla creazione di un comparto polifunzionale denominato "zona speciale fonte di Ome" secondo una adeguata infrastrutturazione viaria di interesse generale, standards urbanistici e volumetrie predefinite.

PRESCRIZIONI

Destinazione di zona

Residenza (16.3), attività commerciali (16.9), pubblici esercizi (16.10), attività recettive (16.4), attività termale (16.36), nei limiti sotto specificati e diversificati nel PE n. 7, nel PE n. 8 e nel P.E. n. 9. Trattandosi di aree di interesse paesaggistico-naturale, in pare assoggettate a vincolo ambientale, i PE vengono dichiarati di interesse sovracomunale e sottoposti alle procedure di cui all'art. 5 della L.R. n. 14/84.

Indici di zona

- | | | | |
|--------------------------------|---|---|---------------------------------|
| - Altezza | : | m. | 7,50 per la residenza |
| | | m. | 9,20 per le strutture ricettive |
| - Distacchi dei fabbricati | : | pari ad H/2 ovvero non inferiore a m. 10 tra antistanti pareti finestrate. | |
| - Distanza dai confini | : | non inferiori ad H/2 con minimo di m. 5 o maggiore misura determinata dal mancato rispetto della distanza da parte del confinante. | |
| - Arretramenti dal filo strada | : | pari ad H/2, comunque mai inferiore a m. 5 al netto degli allargamenti imposti dalla Pubblica Amministrazione in sede di verifica della sufficiente dotazione di infrastrutture primarie. | |

PRESCRIZIONI SPECIALI

PE N. 7 :- mc. 12.000 a destinazione commerciale (16.9,) pubblici esercizi (16.10) attività ricettive alberghiere e para-alberghiere (16.4)

PE N. 8 : -mc. 23.000 a destinazione residenziale (16.3)

-mc. 17.000 così ripartiti:

-mc. 10.621,15 in lato est della strada sull'area di cui ai mappali n. 89-214(p) 39(p) con destinazione: attività ricettive alberghiere e para alberghiere (16.4), pubblici esercizi (16.10);

-mc. 7.000 in lato ovest della strada sull'area di cui ai mappali n. 81-82-84(p) - 85(p) -86(p) -87(p) con destinazione: servizi sanitari ed ospedalieri (16.34), attrezzature culturali e per lo spettacolo.

- Qualora le nuove espansioni edilizie residenziali avvengano secondo tipologie definite "a schiera o in linea", il fronte delle stesse non potrà superare i ml 30,00.

PE N. 9: - mc. 4.000 a destinazione residenziale (16.3) con tipologia a corte con un numero massimo di n. 15 alloggi;

- mc. 11.000 a destinazione attività termale (16.36).

ZONA D1

AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI CONSOLIDAMENTO

Definizione: Aree occupate da complessi produttivi di notevole dimensione e a forte capacità occupazionale.

Finalità e

obiettivi: Consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Attività produttive (16.12.), residenza del personale di custodia o del titolare di azienda con obbligo di vincolo trascritto nei registri immobiliari (accessorietà alla destinazione principale), uffici e spazi espositivi connessi esclusivamente all'attività produttiva se coerenzati fisicamente coi fabbricati del complesso produttivo, con obbligo di vincolo trascritto nei registri immobiliari (accessorietà alla destinazione principale).

Gli alloggi di ogni singolo lotto (unità tipologica) non potranno eccedere complessivamente la S.L.P. di mq. 160.

Indici di zona

- Altezza : m. 8 (salvo documentate esigenze di lavorazione).
- Rapporto di copertura (*) : 50%
- Distacchi dai fabbricati : pari ad H/2 ovvero non inferiore a m. 10 tra antistanti pareti finestate.
- Distanza dai confini : non inferiori ad H/2 con minimo di m. 5 o maggiore misura determinata dal mancato rispetto della distanza da parte del confinante.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2, comunque mai inferiore a m. 5 al netto degli allargamenti imposti dalla Pubblica Amministrazione in caso di verifica della sufficiente dotazione di infrastrutture primarie.

(*) I carri ponte su piazzali, i silos, le condotte, le vasche, gli impianti tecnici con relative protezioni, etc., non costituenti vani chiusi normalmente accessibili agli addetti non concorrono alla determinazione della superficie coperta.

Obblighi

- Il 15% del lotto dovrà essere riservato a verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni ovvero da depositi di materie o merci, adeguatamente alberato in ragione di una essenza d'alto fusto ogni mq. 20, con obbligo di manutenzione e salvaguardia nel tempo.

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuove costruzioni secondo indici di zona e con rispetto degli "Obblighi".
- Ampliamento secondo indici di zona e con sistemazioni a terra tese al conseguimento degli "Obblighi".
- Sopraelevazione secondo indici di zona e con sistemazioni a terra tese al conseguimento degli "Obblighi".
- Ricostruzione secondo indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".
- Ristrutturazione del volume esistente con sistemazioni a terra tese al conseguimento degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni di zona sono ammesse:

- Ristrutturazione con riqualificazioni funzionali.
- Restauro e risanamento conservativo ed ogni altra opera assentibile con autorizzazione.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo di locali accessori, nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 16.

PRESCRIZIONI SPECIALI

- 1) L'area ubicata a sud dell'abitato adiacente alla S.P. n. 47 per Monticelli Brusati, individuata con l'asterisco (*), si intende vincolata alla realizzazione del complesso produttivo per lo sfruttamento industriale (imbottigliamento) delle acque minerali delle Terme di Ome, in coerenza con quanto contenuto nella specifica convenzione urbanistica registrata e trascritta.
- 2) Nell'intera zona D1 non è consentito l'insediamento o l'ampliamento di attività insalubri di 1^a classe (D.M. 5.9.1994) nel caso non esista una adeguata fascia di separazione con altre zone residenziali.
- 3) All'area identificata catastalmente al mappale n.9 del foglio n.23 viene concesso un aumento di superficie coperta pari a 600 mq.
- 4) La Provincia di Brescia con Atto Dirigenziale n.1811 del 26.04.2010, ha certificato il completamento dell'intervento di bonifica realizzata sulle aree individuate con simbolo "▲", site in Via I Maggio n.4 ed in Via Provinciale, identificate catastalmente ai mappali n.60-62 del foglio n.24 NCTR di Ome, per le quali sono stati raggiunti gli obiettivi di bonifica relativi alla conformità delle CSC tabella 1/B (commerciale/industriale, Ome Brill reparto decapaggio) e tabella 1/A (verde/residenziale, giardini proprietà B. e compluvio valle dei Borboni) di cui all'Allegato 5 della Parte Quarta, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006.
- 5) La Provincia di Brescia con Atto Dirigenziale n.1867 del 30.04.2010, ha certificato il completamento dell'intervento di bonifica realizzata sulle aree individuate con simbolo "■", site in Via Provinciale, identificate catastalmente ai mappali n.463/p.-473 del foglio n.20 NCTR di Ome, per le quali sono stati raggiunti gli obiettivi di bonifica relativi alla conformità delle CSC tabella 1/B (commerciale/industriale) di cui all'Allegato 5 della Parte Quarta, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006.

ZONA D2

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI, ESISTENTI E DI CONSOLIDAMENTO

Definizione: Aree edificate con tipologie produttive, residenza del titolare e uffici di servizio. Trattasi di episodi circoscritti e limitati.

Finalità e

obiettivi: Consolidamento del tessuto insediativo esistente.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Attività produttive (16.12.), artigianato di servizio (16.11.), residenza (16.3.) e uffici annessi. La residenza di servizio avrà S.L.P. non superiore a mq. 160.

Indici di zona

- Densità fondiaria : mc/mq 2,50
- Altezza : m. 7,50
- Rapporto di copertura : 50%
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto e mai inferiori a m. 10 tra pareti finestrate antistanti.
- Distanze dai confini : non inferiori ad H/2 con minimo di m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2, comunque mai inferiore a m. 5.

Obblighi

- Il 15% del lotto dovrà essere riservato a verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni e dovrà essere adeguatamente alberato.

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione secondo gli indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".

- Ricostruzione secondo indici di zona e nel rispetto degli "Obblighi".
- Ampliamento secondo gli indici di zona con conseguimento degli "Obblighi".
- Sopraelevazione secondo gli indici di zona con conseguimento degli "Obblighi".
- Ristrutturazione nell'ambito del volume esistente con conseguimento degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni di zona e nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammessi:

- Ristrutturazione, con conseguimento degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo ed ogni altra operazione assentibili con autorizzazione.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo di locali accessori nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 16.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Nell'intera zona D2 non è consentito l'insediamento o l'ampliamento di attività insalubri di 1^a classe (D.M. 5.9.1994) nel caso non esista una adeguata fascia di separazione con altre zone residenziali.

ZONA D3

AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI

Definizione: Aree già insediate dove l'attività terziaria e commerciale risulta prevalente e integrata con il tessuto circostante.

Finalità e

obiettivi: Consentire o meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi commerciali mediante la congrua dotazione di pertinenze e laddove comportino intensa affluenza di utenti coordinare l'impianto con adeguate strutture di parcheggio pubblico e di disimpegno viario.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Attività commerciali (16.7. - 16.9.), attività direzionali (16.8.).

E' ammessa inoltre la residenza al servizio degli impianti fino ad un max di 160 mq. S.L.P. con obbligo di vincolo trascritto nei registri immobiliari (accessorietà alla destinazione principale).

Non sono assentiti centri commerciali con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq.

Indici di zona

- Indice di utilizzazione fondiaria : mq/mq 0,60 del lotto
- Altezza : m. 8,00
- Rapporto di copertura : 50%
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto, comunque mai inferiore a m. 10 tra antistanti pareti finestrate.
- Distanze dai confini : non inferiore ad H/2 con minimo di m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : m. 20 per le nuove edificazioni.

Obblighi

- Il 15% del lotto dovrà essere riservato a verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e dovrà inoltre essere adeguatamente alberato.

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione secondo gli indici di zona, con osservanza degli "Obblighi".
- Ampliamento secondo indici di zona, con opere accessorie rivolte al conseguimento degli "Obblighi".
- Sopraelevazione secondo indici di zona, con opere accessorie rivolte al conseguimento degli "Obblighi".
- Ricostruzione secondo indici di zona, con osservanza degli "Obblighi".
- Ristrutturazione con opere accessorie volte al conseguimento degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo con sistemazioni volte al raggiungimento degli "Obblighi".

Nell'ambito delle destinazioni esistenti ma non previste tra quelle di zona sono ammessi:

- Restauro e risanamento conservativo, ed ogni altra opera assentibile con autorizzazione.

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni di zona e nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammessi:

- Ristrutturazione interna.
- Restauro e risanamento conservativo ed ogni altra opera accessoria assentibile con autorizzazione.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo di locali accessori nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo secondo le quantità previste dall'art. 16.

ZONA D4

AREE PER DEPOSITI E ATTIVITA' ALL'APERTO

Definizione: Trattasi di piccole aree, ben servite sul piano infrastrutturale, con poco peso insediativo destinate alla localizzazione di depositi per materiali edili o altri materiali di stoccaggio.

Finalità e

obiettivi: Consentire l'attività di stoccaggio e deposito in aree idonee, nell'ambito di un'adeguata sistemazione paesistica del lotto.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

- Depositi ed attività all'aperto (16.31.), residenza ed ufficio esclusivamente di servizio all'attività nel limite di 140 mq. di S.L.P.

Indici di zona

- Rapporto di utilizzazione territoriale : mq/mq 0,25
- Altezza : m 7.00
- Rapporto di copertura : 25%
- Distanze dai fabbricati : per la sola residenza m. 10 tra pareti finestrate.
- Distanze dai confini : non inferiore ad H/2 con minimo di m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2, comunque mai inferiore a m. 10.

Obblighi

Verde profondo e alberato 20% del lotto, sul perimetro dello stesso con funzione di schermo, accentuato secondo circostanze ed esposizione.

PRESCRIZIONI SPECIALI

1) L'area individuata con la sigla "SUAP 1" (mappale n.272 foglio n.23) si intende vincolata alla realizzazione della struttura di cui allo Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con deliberazione di C.C. n.41 in data 30.11.2009, per deposito materiali e automezzi edili (S.l.p. 799,00 mq, h di colmo =10,00 m) con palazzina uffici al piano terra (S.l.p. 71,25 mq + portico S.l.p. 49,61, h = 2,70 m) e n.1 alloggio custode al piano primo (S.u. 58,84 mq + terrazza S.n.r. 41,11 mq).

ZONA DT

AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

Definizione: Trattasi di aree già insediate con strutture tutt'ora già funzionali alle attività turistico-ricettive che si intendono confermare.

Finalità e

obiettivi: Consentire o meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di attività ricettive così da creare un servizio efficiente e ben distribuito nel territorio, mediante congrua dotazione di spazi pertinenziali e standards urbanistici.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

- Attività ricettive (16.4.), con esclusione dell'attività di discoteca. E' ammessa inoltre la residenza al servizio degli impianti, con obbligo di vincolo trascritto nei registri immobiliari (accessorietà alla destinazione principale). Non è preclusa in ogni caso l'edificazione per finalità pubbliche o di interesse generale. La residenza di servizio non dovrà eccedere la S.L.P. di 160 mq. per ogni complesso ricettivo.

Indici di zona

- Densità fondiaria : mc/mq 1,25
- Altezza : m. 7.50
- Distacco dai fabbricati : pari all'edificio più alto comunque mai inferiore a m. 10 tra antistanti pareti finestrate.
- Distanza dai confini : non inferiore ad H/2 con minimo di m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : m. 10 per le nuove edificazioni.

Obblighi

Il 30% del lotto dovrà essere riservato a verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e dovrà inoltre essere adeguatamente alberato (essenze ad alto fusto ogni 50 mq.).

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione secondo gli indici di zona, con osservanza degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo di locali accessori nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo secondo le quantità previste dall'art. 16.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Le modalità di intervento previste per l'area individuata sulla Tav.3 del PRG con il simbolo PR2, sono quelle previste nella Convenzione Urbanistica del Piano di Recupero n.2.

ZONA V

AREE A VERDE PRIVATO

Definizione: Aree strategiche individuate nel Piano in quanto essenziali al mantenimento dei valori ambientali dei nuclei antichi o di coni visuali ormai consolidati nel quadro urbano.

Finalità e obiettivi: Valorizzare anche con impianti vegetazionali, arborei ed arbustivi o coltivazioni, le aree individuate, creando le condizioni di una generale riqualificazione paesistica dell'ambiente urbano.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Area verde inedificabile destinata ad impianti arborei con valenza ornamentale e/o produttiva o coltivazioni tipiche della zona.

ZONA EI

AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Definizione: Aree di interesse agronomico ove le attività produttive agrarie in contesti geopedologici e ambientali particolari caratterizzano e formano la qualità paesistica. Tali aree che occupano versanti a debole pendenza o parti di fondovalle pressoché pianeggianti, risultano fortemente connotate da un lungo processo di antropizzazione colturale che si esprime nel modellamento del suolo per scopi agricoli, sottoforma di balze o terrazzamenti con presenza di manufatti espressivi della civiltà contadina.

Finalità e

obiettivi: Consolidare l'attività produttiva agricola, anche in funzione della sua valenza paesistica, insieme al complesso delle specifiche infrastrutturazioni storicamente stratificate, con un'attenta selezione degli usi extra-agricoli del suolo già esistenti, compatibilmente con le esigenze della destinazione principale.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Abitazioni al servizio dell'azienda agricola (16.23.), allevamenti zootecnici aziendali (16.25.), depositi al servizio dell'azienda agricola (16.24.), serre fisse (16.27.), attività agrituristiche (16.26.).

Indici di zona

- **Densità fondiaria** : mc/mq 0,03 per la residenza al servizio dell'azienda agricola, tenuto conto dei volumi storici esistenti in zona E, idonei all'uso, escludendosi, a far data dall'adozione del presente P.R.G., la facoltà di procedere ad artefatta calcolazione dei volumi di competenza mediante preventivo scorporo dall'azienda dei volumi esistenti, ovvero alienazione a terzi degli immobili di servizio.
La certificazione del sindaco e del competente SPAFA, secondo circostanza, dovrà tenere conto della specifica circostanza surriferita, sulla scorta dei certificati storici catastali da esibirsi, relativamente all'azienda e ad ogni adiacenza.
La densità fondiaria, come pure il rapporto di copertura si computano tenendo conto della superficie aziendale, comprese le eventuali aree ricadenti in zone di rispetto o in zone E2.
- **Rapporto di copertura** : mq/mq 0,30 per le serre (16.27.)
mq/mq 0,05 per le altre strutture agricole e zootecniche.
- **Altezza** : m. 7,50 salvo esigenze tecniche documentate.

- Distacchi dai fabbricati : pari all'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiori a m. 10 tra pareti finestrate. Stalle e concimaie conformi per distanze agli obblighi del Regolamento Igienico Sanitario.
- Minima distanza dai confini : m. 5
- Arretramento dal filo strada : ove non diversamente previsto dalla cartografia di piano e dai vincoli extraurbani di distanza dalle pubbliche vie od assimilabili, m. 10. Stalle e concimaie conformi per distanza agli obblighi del Regolamento Igienico Sanitario.

NB: Tali indici potranno essere utilizzati unicamente dagli imprenditori agricoli o aventi titolo ai sensi della L.R. 93/80.

- Nei provvedimenti di concessione dovrà essere fatta specifica menzione dei requisiti, delle attestazioni e delle verifiche effettuate dal Sindaco circa l'effettiva destinazione funzionale dei manufatti progettati all'attività di produzione agricola.
- Tali indici non potranno essere utilizzati qualora non si raggiunga complessivamente una Superficie Agricola Utilizzabile di riferimento pari ad ettari 1,5. Tale superficie è da considerarsi accorpata (cioè superficie di aree confinanti e/o non confinanti ma comunque facenti parte del territorio del Comune di Ome), di proprietà e da individuarsi moltiplicando la superficie di ogni qualità di coltura e classe, così come accatastate, per i relativi coefficienti di omogeneizzazione di seguito/successivamente riportati.

QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE PER ETTARO	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE
VIGNETO	1	300.000	1,000
	2	270.000	0,900
	3	225.000	0,750
	4	200.000	0,667
SEMINATIVO	1	155.000	0,517
	2	125.000	0,417
	3	105.000	0,350
	4	85.000	0,283
SEMINATIVO ARBORATO	1	155.000	0,517
	2	125.000	0,417
	3	105.000	0,350
	4	85.000	0,283
SEMINATIVO IRRIGUO	1	175.000	0,583
	2	165.000	0,550
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	1	185.000	0,617
	2	175.000	0,583
	3	165.000	0,550

PRATO	1	120.000	0,400
	2	100.000	0,333
	3	80.000	0,267
	4	60.000	0,200
PRATO ARBORATO	1	120.000	0,400
	2	105.000	0,350
PRATO IRRIGUO	1	175.000	0,583
	2	165.000	0,550
	3	155.000	0,517
PRATO IRRIGUO ARBORATO	1	200.000	0,667
	2	180.000	0,600
FRUTTETO	1	400.000	1,333
	2	350.000	1,167
ULIVETO (*)	1	114.545	0,382
	2	103.636	0,345
	3	70.909	0,236
CASTAGNETO DA FRUTTO	1	20.000	0,067
	2	10.000	0,033
PIOPPETO	UNICA	130.000	0,433
PASCOLO	1	25.000	0,083
	2	12.000	0,040
PASCOLO CESPUGLIATO	1	10.000	0,033
	2	7.000	0,023

(*): il valore del R.D. relativo all'uliveto è stato desunto utilizzando le tariffe relative al territorio del lago di Garda in quanto mancanti per la zona agricola del Comune di Ome.

Obblighi

Gli edifici di uso agricolo relativamente agli allevamenti zootecnici aziendali dovranno essere ubicati a prescritta distanza, 20 ml. dalle zone residenziali rurali di proprietà, ml. 100 dalle zone residenziali, dalle residenze sparse e dalle altre zone omogenee, onde evitare le reciproche molestie e le nocive emissioni; la loro conformazione edilizia, quando l'intervento costituisca complemento di insediamenti esistenti con valore ambientale, dovrà essere realizzata utilizzando tipologie costruttive e materiali tradizionali. Inoltre non sono consentite stalle per l'allevamento dei bovini con più di 25 capi e porcilaie di dimensioni superiori a quelle normalmente impiegate per il fabbisogno domestico. Le stalle saranno con allevamento di tipo tradizionale e le dimensioni delle stesse saranno comunque rapportate al numero di capi di bestiame allevabile in funzione della produzione di foraggio proprio dell'azienda sita in loco, con il massimo di capi sopra citato.

- I depositi al servizio dell'azienda agricola dovranno essere realizzati utilizzando tipologie costruttive e materiali tradizionali.
- Le serre dovranno avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazione diversa e potranno coprire il 30% del lotto, con requisiti di impianto tali da garantire la conservazione

- della qualità agraria e pedologica dei substrati.
- Particolare cautela dovrà essere osservata negli interventi edilizi sugli edifici esistenti, aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale contrassegnati con "cerchio tratteggiato", con "cerchio con punto nero interno" e con "triangolo tratteggiato". (Nelle tavole di piano: carta di azionamento extra-urbano 1:5000 e azionamento di dettaglio 1:2000).
 - Gli insediamenti individuati con le tre simbologie sopra menzionate soggiacciono alle seguenti prescrizioni:
 - 1) gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipologia oggetto di intervento, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti;
 - 2) gli interventi relativi alle facciate dovranno essere consoni all'architettura tradizionale presente sul territorio comunale, in particolare per quanto riguarda la proporzione di eventuali nuove finestre, di forma rettangolare verticale e in allineamento con le preesistenti; senza contorni in pietra ma con semplice banchina in massello;
 - 3) i serramenti e le ante piene ad oscurato dovranno essere in legno e di fattura analoga a quelli preesistenti;
 - 4) mantenimento dei portici/logge e della partitura originale degli elementi strutturali verticali (sequenza di pilastri) - per modalità esecutive vedi N.T.A. art.20, lettere c), e) ed f);
 - 5) mantenimento e consolidamento degli ambienti voltati;
 - 6) ripristino di tetti in struttura lignea con mantenimento del disegno originario della copertura e falde con manto in coppi;
 - 7) rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali con possibilità di modeste variazioni di quota e con materiale ligneo;
 - 8) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio. Tali collegamenti potranno insistere anche negli spazi a portico purché in aderenza ai muri maestri e arretrati rispetto al filo dei pilastri;
 - 9) divieto di sporti e balconi sulle pareti perimetrali esterne;
 - 10) intonaci esterni secondo la tradizione locale senza utilizzare elementi di facciata in c.a. faccia a vista o altri materiali di finitura incongrui;
 - 11) mantenimento dello spazio unitario dei cortili interni. L'eventuale suddivisione sarà risolta con siepi e interposta rete metallica.
 - 12) Gli edifici contrassegnati con "cerchio tratteggiato o continuo", limitatamente ai "caselli isolati" e "fienili dismessi", potranno beneficiare di un ampliamento "una tantum" fino ad un max di 20 mq. di S.L.P. e del 10% del volume per adeguamenti igienici e tecnologici, purché in adiacenza al locale posto al Piano terra **o per motivate e comprovate situazioni logistiche in altezza (altezza che non dovrà superare i due piani fuori terra)** ed in coerenza formale e stilistica, e purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dal 1.1.1984 . Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali costruttivi e i particolari di finitura del volume preesistente. Gli stessi potranno essere utilizzati come residenza stagionale.
 - Per la vegetazione arborea connotante la tradizionale ripartizione del territorio agricolo e priva di specifica valenza colturale, che comprende filari, siepi interpoderali, alberature stradali, macchie arbustive, scarpate e fasce arborate, alberi isolati sono ammesse le sole potature a ciclo pluriennale. L'eventuale eliminazione di alberi costituenti filari, macchie e fasce arborate dovrà essere autorizzata e comporterà in ogni caso la sostituzione in loco o in zona adiacente con essenze autoctone o comunque compatibili, in numero uguale o superiore.
 - I progetti di bonifica agraria che prevedono la modifica del patrimonio arboreo predetto sono assoggettati ad autorizzazione edilizia previo parere dello "SPAFA" riferito alle necessità a

- fini strettamente agricoli della modificazione proposta.

Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuova costruzione nel rispetto degli "Obblighi" e degli indici di zona.
- Ristrutturazione di fabbricati agricoli con possibilità di parziali adeguamenti della destinazione d'uso, correlati alla diversificazione delle attività e all'evoluzione del nucleo familiare contadino originario, limitati alla riconversione in residenza in misura non superiore al 40% della S.L.P. esistente purché nel rispetto dei caratteri connotativi delle preesistenze e in conformità agli "Obblighi".

Nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammesse:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo ed ogni altra operazione assentibile con autorizzazione.

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

Per le destinazioni di zona e nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammesse:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo (18.11.) di locali accessori (18.3a.) nel rispetto degli "Obblighi".
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 16.
- Interventi pubblici per infrastrutture.
- Recinzioni limitate alle siepi vive e/o reti metalliche senza opere murarie affioranti dalla quota campagna. Tali recinzioni dovranno essere adeguatamente arretrate rispetto ai sentieri ed ai percorsi pedonali.

PRESCRIZIONI SPECIALI

- In conformità alle norme recate dalla L.R. 93/80, la carta di azionamento del territorio extra-urbano (tav. n. 2), ripresa, ove nel caso, dalla cartografia di azionamento in scala 1:2.000 (tav. n. 3), ha classificato le attività extra-agricole che si intendono mantenere o potenziare con apposita simbologia, riconoscendo le diverse destinazioni d'uso: residenza non agricola (triangolo), attività produttive (rombo). Tale individuazione scorpora i fabbricati individuati dalla zona agricola.
- Agli edifici extra-agricoli riconosciuti con il simbolo del rombo (attività produttive) viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 10% del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici, purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dal 1.1.1984 .

- Alle residenze sparse non agricole viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 20% del volume preesistente, purché le stesse non abbiano già usufruito di ampliamento a decorrere dall'1.1.1984 .
- L'individuazione di fabbricati extra-agricoli non esime, ove nel caso dal pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuto per il diverso utilizzo dell'edificio qualora il medesimo fosse stato a suo tempo concesso o comunque edificato come manufatto agricolo in regime d'esenzione; il pagamento degli oneri è dovuto, non solo ed in ogni caso per gli ampliamenti, ma anche per il preesistente edificio laddove ricorrono le circostanze dianzi illustrate. Sono fatte salve le esenzioni stabilite per legge.
- Nel complesso di fabbricati contrassegnato dal (cerchio con raggi interni, allevamenti avicoli da dismettere) non sarà ammesso alcun intervento di ampliamento alle strutture avicole esistenti.
- Gli insediamenti contrassegnati con il "punto nero", per la loro particolare rilevanza ambientale, sono assoggettati esclusivamente ad opere di restauro, previo nulla-osta della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.
- Non sono ammessi interventi (costruzioni) nel sottosuolo ad eccezione degli aventi titolo a costruire ai sensi della L.R. n. 93/80.
- Al fabbricato individuato come residenza sparsa e contrassegnato con una X insistente sul mappale n. 82 del Fg. 21, viene assegnata una volumetria max una tantum di mc. 900 al fine di consentire la realizzazione di locali attigui al fabbricato esistente da destinare ad attività di scultore.
- **L'area individuata con la sigla "SUAP 1/2010" (mappale n.137 foglio n.6 NCT) si intende vincolata alla realizzazione della struttura di cui allo Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con deliberazione di C.C. n.9 in data 16.02.2011, per cantina e deposito mezzi ed attrezzi agricoli al servizio dell'Azienda Agricola (S.I.p. 273,96 mq, altezza locali vinificazione e parte deposito attrezzi agricoli = 3,50 m; altezza cantina = 2,50 m).**

ZONA E2

FASCE DI RISPETTO DELLE ZONE AGRICOLE (Ex art. 1 comma 3 L.R. 93/80)

Definizione: Aree di separazione tra zone agricole e zone destinate ad altri insediamenti ai sensi dell'art. 1 comma 3 L.R. n. 93/80

Finalità e obiettivi: Mantenere una opportuna separazione rispetto alle zone destinate ad insediamenti diversi creando una zona filtro non edificabile.

PRESCRIZIONI

Tali fasce di rispetto inedificabili sono comunque computabili per il calcolo degli indici volumetrici e di copertura in zona E1.

Indici di zona

- Densità fondiaria : pari all'esistente
- Rapporto di copertura : pari all'esistente
- Altezza : non superiore all'esistente
- Distacchi dai fabbricati : pari all'altezza dell'edificio più alto comunque non inferiore a mt. 10
- Arretramenti dal filo strada : mt. 10
- Minima distanza dai confini: mt. 5

Obblighi

- Particolare cautela dovrà essere osservata negli interventi edilizi sugli edifici esistenti, aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale.
Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali e dei particolari di finitura, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti.
- Tali preesistenze individuate nella tavola di Piano n. 2 e n. 3 (Carta di azionamento extraurbano R. 1:5000 e Carta di dettaglio R. 1:2000) con apposita simbologia: cerchio tratteggiato, cerchio con punto nero e triangolo tratteggiato, soggiacciono alle seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipologia oggetto di intervento, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti;
- 2) Gli interventi relativi alle facciate dovranno essere consoni all'architettura tradizionale presente sul territorio comunale, in particolare per quanto riguarda la proporzione di eventuali nuove finestre, di forma rettangolare verticale e in allineamento con le preesistenti; senza contorni in pietra ma con semplice banchina in massello;
- 3) I serramenti e le ante piene ad oscuro dovranno essere in legno e di fattura analoga a quelli preesistenti;
- 4) Mantenimento dei portici/logge e della partitura originale degli elementi strutturali verticali (sequenza di pilastri) - per modalità esecutive vedi N.T.A. art.20, lettere c), e) ed f);
- 5) Mantenimento e consolidamento degli ambienti voltati;
- 6) Ripristino di tetti in struttura lignea con mantenimento del disegno originario della copertura e falde con manto in coppi;
- 7) Rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali con possibilità di modeste variazioni di quota e con materiale ligneo;
- 8) Possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio. Tali collegamenti potranno insistere anche negli spazi a portico purché in aderenza ai muri maestri e arretrati rispetto al filo dei pilastri;
- 9) Divieto di sporti e balconi sulle pareti perimetrali esterne;
- 10) Intonaci esterni secondo la tradizione locale senza utilizzare elementi di facciata in c.a. faccia a vista o altri materiali di finitura incongrui;
- 11) Mantenimento dello spazio unitario dei cortili interni. L'eventuale suddivisione sarà risolta con siepi e interposta rete metallica;
- 12) Gli edifici contrassegnati con "cerchio tratteggiato o continuo", limitatamente ai "caselli isolati" e "fienili dismessi", potranno beneficiare di un ampliamento "una tantum" fino ad un max di 20 mq. di S.L.P. e del 10% del volume per adeguamenti igienici e tecnologici, purché in adiacenza al locale posto al P.T. **o per motivate e comprovate situazioni logistiche in altezza (altezza che non dovrà superare i due piani fuori terra)** e in coerenza formale e stilistica, sempre che gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamento a decorrere dal 1.1.1984. Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali costruttivi e i particolari di finitura del volume preesistente. Gli stessi potranno essere utilizzati come residenza stagionale previa dimostrazione di sussistenza dei requisiti indispensabili per la funzione residenziale.
- 13) Agli edifici extra-agricoli riconosciuti con il simbolo del rombo (attività produttive) viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 10% del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici, purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamento a decorrere dal 1.1.1984;
- 14) Alle residenze sparse non agricole viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 20% del volume preesistente, purché le stesse non abbiano già usufruito di ampliamento a decorrere dal 1.1.1984.

Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammessi:

- Interventi pubblici per infrastrutturazioni;
- Recinzioni limitate alle siepi vive o reti metalliche senza opere murarie affioranti dalla quota campagna. Tali recinzioni dovranno essere adeguatamente arretrate rispetto ai sentieri ed ai percorsi pedonali. Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici di zona e degli obblighi e nei limiti di cui ai precedenti punti 12) – 13) – 14).
- Ristrutturazione senza cambio di destinazione purché nel rispetto dei caratteri connotativi

- dell'edificio preesistente e in conformità agli "Obblighi";
- Restauro e risanamento conservativo.

Nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammessi:

- ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi";
- restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi";
- Restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli "Obblighi".
- In località "Cerezzata – Madonna dell'Avello" nuova sede dell'associazione abitanti di Cerezzata come da elaborati grafici facenti parte integrante della variante semplificata al vigente P.R.G. ai sensi della L.R. n. 23/97.

Prescrizioni speciali

- I fabbricati agricoli dimessi insistenti sul mappale n. 200 del foglio 20, potranno essere demoliti, a seguito di detta demolizione è concessa l'edificazione di un fabbricato ad uso residenziale per una volumetria di 600 mc. max e di mq. 200 di s.l.p. ad uso deposito, lo stesso verrà classificato come residenze sparse.

L'edificio dovrà sorgere all'interno del perimetro individuato in cartografia (tratteggio) nel rispetto degli indici di zona e contestualmente reperire e cedere gratuitamente al Comune lungo il fronte strada per una profondità di ml. 6 almeno n. 10 posti auto. Le relative opere saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria.

- L'individuazione di fabbricati extra-agricoli non esime, ove nel caso dal pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuto per il diverso utilizzo dell'edificio qualora il medesimo fosse stato a suo tempo concesso o comunque edificato come manufatto agricolo in regime d'esenzione; il pagamento degli oneri è dovuto, non solo ed in ogni caso per gli ampliamenti, ma anche per il preesistente edificio laddove ricorrono le circostanze dinanzi illustrate. Sono fatte salve le esenzioni stabilite per legge.

- Nel complesso di fabbricati contrassegnato dal "cerchio con raggi interni, allevamenti avicoli da dimettere" non sarà ammesso alcun intervento di ampliamento alle strutture avicole esistenti.

- Non sono ammessi interventi (costruzioni) nel sottosuolo.

ZONA F1

AMBITI FLUVIALI

Definizione: Aree di contesto ai corpi idrici principali che attraversano longitudinalmente il territorio comunale: il torrente Gandovere ed il torrente Martignago.

Aree connotate dalle antiche esondazioni dei corpi idrici e talora dalle linee di drenaggio solitamente orientate verso l'alveo attuale.

Tali aree presentano in prevalenza caratteristiche di elevata naturalità, con vegetazione riparia ed assetto talora meandriforme. Per questa loro specificità paesistica esse assumono nel territorio comunale di Ome un particolare significato ambientale in relazione agli aspetti geomorfologici e vegetazionali.

Finalità e

obiettivi: Salvaguardare e riqualificare, ove possibile, soprattutto in prossimità dei nuclei abitati, le aree di contesto ai corpi idrici principali, ponendo questi ambiti come prioritari in un programma valorizzativo delle risorse naturali presenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto disposto e in via di definizione a livello sovracomunale.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

- Residenza (16.3.), pubblici esercizi (16.10.), abitazioni al servizio dell'azienda agricola (16.23.), depositi al servizio dell'azienda agricola (16.24.).

Indici di zona

- Densità fondiaria : pari all'esistente
- Rapporto di copertura : pari all'esistente
- Altezza : non superiore all'esistente
- Distacchi dai fabbricati : pari all'altezza dell'edificio più alto comunque non inferiore a m. 10.
- Arretramenti dal filo strada : m. 10
- Minima distanza dai confini : m. 5

Obblighi

- Particolare cautela dovrà essere osservata negli interventi edilizi sugli edifici esistenti, aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale.
Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali e dei particolari di finitura, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti.
- Le preesistenze individuate nella tavola di Piano n. 2 e n. 3 (Carta di azionamento extra-urbano R. 1:5.000 e Carta di dettaglio R. 1:2.000) con apposita simbologia: cerchio tratteggiato, cerchio con punto nero e triangolo tratteggiato, soggiacciono alle seguenti prescrizioni:
 - 1) gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipologia oggetto di intervento, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti;
 - 2) gli interventi relativi alle facciate dovranno essere consoni all'architettura tradizionale presente sul territorio comunale, in particolare per quanto riguarda la proporzione di eventuali nuove finestre, di forma rettangolare verticale e in allineamento con le preesistenti; senza contorni in pietra ma con semplice banchina in massello;
 - 3) i serramenti e le ante piene ad oscuro dovranno essere in legno e di fattura analoga a quelli preesistenti;
 - 4) mantenimento dei portici/logge e della partitura originale degli elementi strutturali verticali (sequenza di pilastri) - per modalità esecutive vedi N.T.A. art.20, lettere c), e) ed f);
 - 5) mantenimento e consolidamento degli ambienti voltati;
 - 6) ripristino di tetti in struttura lignea con mantenimento del disegno originario della copertura e falde con manto in coppi;
 - 7) rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali con possibilità di modeste variazioni di quota e con materiale ligneo;
 - 8) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio. Tali collegamenti potranno insistere anche negli spazi a portico purché in aderenza ai muri maestri e arretrati rispetto al filo dei pilastri;
 - 9) divieto di sporti e balconi sulle pareti perimetrali esterne;
 - 10) intonaci esterni secondo la tradizione locale senza utilizzare elementi di facciata in c.a. faccia a vista o altri materiali di finitura incongrui;
 - 11) mantenimento dello spazio unitario dei cortili interni. L'eventuale suddivisione sarà risolta con siepi e interposta rete metallica.
 - 12) Gli edifici contrassegnati con "cerchio tratteggiato o continuo", limitatamente ai caselli e ai fienili dismessi, potranno beneficiare di un ampliamento "una tantum" fino ad un max di 20 mq. di S.L.P. e del 10% del volume per adeguamenti igienici e tecnologici, purché in adiacenza al locale posto al P.T. **o per motivate e comprovate situazioni logistiche in altezza (altezza che non dovrà superare i due piani fuori terra)** e in coerenza formale e stilistica, purché gli stessi non abbiano usufruito di ampliamenti a decorrere dal 1.1.1984. Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali costruttivi e i particolari di finitura del volume preesistente. Gli stessi potranno essere utilizzati come residenza stagionale.
I percorsi di accesso a tali insediamenti dovranno essere mantenuti nell'assetto preesistente, soggetti unicamente ad operazioni di restauro e manutenzione.
- Alle residenze sparse non agricole viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 20% del volume preesistente purché le stesse non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dall'1-1-1984.

- Agli edifici non agricoli riconosciuti con il simbolo del rombo (attività produttive) viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 10% del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici, purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere dall'1-1-1984.
- Per la vegetazione arborea che comprende filari e siepi interpoderali, alberature stradali, macchie arbustive, scarpate e fasce arborate, alberi isolati, sono ammessi i tagli a ciclo pluriennale dei filari purché consentano la permanenza percettiva degli stessi.
L'eventuale eliminazione di alberi costituenti filari, macchie o fasce arborate, dovrà essere autorizzata e comporterà in ogni caso la sostituzione in loco o in zona adiacente con essenze autoctone o comunque compatibili in numero uguale o superiore.
E' vietato il taglio delle alberature ad alto fusto salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale o regionale.
- Lungo i corpi idrici sono vietati interventi di alterazione della morfologia e della vegetazione ripariale, l'interramento, la copertura e la tombinatura, anche in ambiti urbanizzati (se non per espliciti motivi di interesse e di igiene pubblica).
- Le attività di ristoro (pubblici esercizi) o altre attività di svago, di tempo libero, o di agriturismo e di commercializzazione dei prodotti agricoli, potranno svolgersi unicamente nell'ambito dell'assetto volumetrico preesistente e dell'azienda agricola costituita.

Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammessi:

- Ristrutturazione anche con possibilità di cambio di destinazione purché nel rispetto dei caratteri connotativi dell'edificio preesistente e in conformità agli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo.

Nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammessi:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo (18.11.) di locali accessori (17.3a.) nel rispetto degli "Obblighi".
- Interventi pubblici per infrastrutture.
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo in adeguamento alle quantità previste dall'art. 16.
- Recinzioni limitate alle siepi vive e/o reti metalliche senza opere murarie affioranti dalla quota campagna. Tali recinzioni dovranno essere adeguatamente arretrate rispetto ai sentieri ed ai percorsi pedonali

ZONA F2

AREE BOSCADE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Definizione: Trattasi di vaste aree prevalentemente boscate poste sui rilievi collinari che costituiscono l'elemento strutturante dell'intera conca di Ome.
Tali aree svolgono un ruolo insostituibile per la conservazione dei valori paesistico-ambientali, per il mantenimento della stabilità dei versanti e per l'autodepurazione dell'ambiente oltre ad avere una certa potenzialità economica.

Finalità e obiettivi: Salvaguardare queste aree in quanto rappresentano il grado più elevato di naturalità presente sul territorio comunale oltre a costituire il fondale più espressivo di tutti le visuali dal fondovalle.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

- Residenza (16.3.), abitazioni al servizio dell'azienda agricola (16.23.) e depositi al servizio dell'azienda agricola (16.23.).

Indici di zona

- Densità fondiaria : pari all'esistente
- Rapporto di copertura : pari all'esistente
- Altezza : non superiore all'esistente
- Distacchi dai fabbricati : pari all'altezza dell'edificio più alto comunque non inferiore a m. 10.
- Arretramenti dal filo strada : m. 10
- Minima distanza dai confini : m. 5

Obblighi

- Particolare cautela dovrà essere osservata negli interventi edilizi sugli edifici esistenti, aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale.
Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali e dei particolari di finitura, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti.
- Tali preesistenze individuate nella tavola di Piano n. 2 e n. 3 (Carta di azionamento extraurbano R. 1:5.000 e Carta di dettaglio R. 1:2.000) con apposita simbologia: cerchio tratteggiato.

to, cerchio con punto nero e triangolo tratteggiato, soggiacciono alle seguenti prescrizioni:

- 1) gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipologia oggetto di intervento, senza manomissioni che alterino la riconoscibilità e l'identità dei manufatti preesistenti;
 - 2) gli interventi relativi alle facciate dovranno essere consoni all'architettura tradizionale presente sul territorio comunale, in particolare per quanto riguarda la proporzione di eventuali nuove finestre, di forma rettangolare verticale e in allineamento con le preesistenti; senza contorni in pietra ma con semplice banchina in massello;
 - 3) i serramenti e le ante piene ad oscuro dovranno essere in legno e di fattura analoga a quelli preesistenti;
 - 4) mantenimento dei portici/logge e della partitura originale degli elementi strutturali verticali (sequenza di pilastri) - per modalità esecutive vedi N.T.A. art.20, lettere c), e) ed f);
 - 5) mantenimento e consolidamento degli ambienti voltati;
 - 6) ripristino di tetti in struttura lignea con mantenimento del disegno originario della copertura e falde con manto in coppi;
 - 7) rinnovo parziale o totale delle strutture orizzontali con possibilità di modeste variazioni di quota e con materiale ligneo;
 - 8) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio. Tali collegamenti potranno insistere anche negli spazi a portico purché in aderenza ai muri maestri e arretrati rispetto al filo dei pilastri;
 - 9) divieto di sporti e balconi sulle pareti perimetrali esterne;
 - 10) intonaci esterni secondo la tradizione locale senza utilizzare elementi di facciata in c.a. faccia a vista o altri materiali di finitura incongrui;
 - 11) mantenimento dello spazio unitario dei cortili interni. L'eventuale suddivisione sarà risolta con siepi e interposta rete metallica.
- Alle residenze sparse non agricole viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 20% del volume preesistente, nonché agli altri edifici contrassegnati da apposita simbologia (cerchio tratteggiato e cerchio a tratto continuo), **anche in altezza la quale non dovrà superare i due piani fuori terra ed in coerenza formale e stilistica** e insistenti su aree a coltivo (purché gli stessi non abbiano già usufruito di ampliamenti a decorrere al 1.1.1984).
 - Per le aree boscate che comprendono oltre ai boschi veri e propri anche le macchie arboreo-arbustive e i prati-pascolo, e che costituiscono ambiti di notevole valore ambientale-paesistico, è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali; sono vietati inoltre i tagli a raso mentre sono consentiti i tagli colturali e i rimboschimenti previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia. Sono vietate recinzioni di qualsiasi tipo e interventi che riducano l'accessibilità e la percorribilità dei sentieri e dei boschi; è vietato il traffico fuoristrada di mezzi motorizzati (in conformità alla normativa vigente L.R. 5.4.1976 n. 8 e modificazioni).
 - Sono vietati gli scarichi fognari negli strati superficiali del sottosuolo se non conformi alla legge n. 319 del 10.05.1976 e della L.R. n. 62/85.
 - Lungo i corpi idrici principali sono vietati interventi di alterazione della morfologia e della vegetazione ripariale, l'interramento, la copertura e la tombinatura degli stessi.

Categorie di intervento riferite alle unità tipologiche

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammessi:

- Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici di zona e degli obblighi.
- Ristrutturazione anche con possibilità di cambio di destinazione purché nel rispetto dei carat-

- teri connotativi dell'edificio preesistente e in conformità agli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo.

Nell'ambito delle destinazioni esistenti sono ammessi:

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli "Obblighi".

Categorie di intervento riferite all'unità immobiliare

- Ristrutturazione nel rispetto degli "Obblighi".
- Restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli "Obblighi".

ZONA SP1

AREE PER L'ISTRUZIONE PRIMARIA

Definizione: Zona per servizi pubblici di tipo scolastico relativi alla residenza.

Finalità e

obiettivi: Prevedere l'insediamento delle attrezzature scolastiche pubbliche, nonché la possibilità di un corretto sviluppo delle esistenti

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Scuola pubblica dell'obbligo (16.15.); servizi pubblici di tipo comunitario (16.16) è consentita l'eventuale residenza del custode ed altri servizi complementari alla primaria funzione scolastico-educativa.

Indici di zona

- Densità fondiaria : mc/mq 2,5
- Altezza : m. 7,5 o pari all'esistente per il fabbricato scuola media.
- Rapporto di copertura : non superiore al 35% del lotto
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto, comunque non inferiore a m. 10, verso l'esterno del lotto.
- Distanza dai confini : non inferiore ad H/2, comunque non inferiore a m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2, comunque non inferiore a m. 5, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti.

Obblighi

E' obbligatorio la sistemazione a verde alberato e giochi sportivi per almeno 1/3 della superficie del lotto.

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammesse:

- Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici di zona e degli obblighi.
- Ristrutturazione.
- Restauro e risanamento conservativo.

Categorie d'intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo (18.11.) di locali accessori (17.3a.).
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo per adeguare la dotazione a quanto previsto dall'art. 16.

ZONA SP2

AREE DI INTERESSE COMUNE

Definizione: Zona per servizi pubblici di tipo comunitario (art. 3, lettera "B", D.M. n. 1444/1968).

Finalità e

obiettivi:

Prevedere l'insediamento di nuove attrezzature ed il corretto sviluppo delle esistenti.

La realizzazione e gestione delle singole attrezzature è demandata agli Enti istituzionalmente preposti: è facoltà del Comune sottoporre il rilascio delle concessioni edilizie a convenzione.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Servizi pubblici di tipo comunitario (16.16.), Attrezzature collettive (16.21.).

Indici di zona per i servizi pubblici di tipo comunitario

- Densità fondiaria : mc/mq 0,5
- Altezza : m 7,5
- Rapporto di copertura : non superiore al 35% del lotto
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto, comunque non inferiore a m. 10, verso l'esterno del lotto.
- Distanze dai confini : non inferiori ad H/2, comunque non inferiore a m. 5, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2, comunque non inferiore a m. 5, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti.

Indici di zona per le attrezzature collettive

- Pari all'esistente

Obblighi

E' obbligatorio la sistemazione a verde alberato e giochi sportivi per almeno 1/3 della superficie del lotto.

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammessi:

- Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici di zona e degli obblighi.
- Ristrutturazione.
- Restauro e risanamento conservativo.

Categorie di intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo (18.11.) di locali accessori (17.3a.).
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo per adeguare la dotazione a quanto previsto dall'art. 16.

ZONA SP3

AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO E SPORT

Definizione : Zona per servizi pubblici di tipo sportivo e verde ricreativo.

Finalità e

obiettivi: Consentire la realizzazione di nuove aree sportive e di verde attrezzato e permettere l'ordinata gestione di quelli esistenti.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Attrezzature sportive (16.17. - 18.33.), verde pubblico (16.18.), chioschi per la ristorazione, per servizi igienici.

Indici di zona

- Rapporto di copertura : massimo 5%
- Altezza massima : m 5.00
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto, comunque non inferiore a m. 5 verso l'esterno del lotto.
- Distanza dai confini : non inferiore ad H/2, comunque non inferiore a m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2, comunque non inferiore a m. 5, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti.

Categorie di intervento riferite all'unità tipologica

Nell'ambito delle destinazioni di zona sono ammessi:

- Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici di zona e degli obblighi.
- In località "Gabett" nuova sede degli Alpini come da elaborati grafici facenti parte integrante della variante semplificata al vigente P.R.G. ai sensi della LR 23/1997.
- Ristrutturazione.
- Restauro e risanamento conservativo.

Categorie d'intervento riferite alle pertinenze esterne

- Edificazione nel sottosuolo (18.11.) di locali accessori (17.3a.).
- Parcheggi sul suolo o nel sottosuolo per adeguare la dotazione a quanto previsto dall'art. 16.

ZONA SP4

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Definizione: Zona per parcheggi pubblici o di uso pubblico (computabili come standards comunali)

Finalità e
obiettivi: Predisporre spazi di sosta al servizio della mobilità urbana

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Parcheggi pubblici o di uso pubblico (16.13.).

Obblighi

I parcheggi a raso saranno eseguiti con apposite superfici carraie durevoli. Saranno riservati appositi posti macchina ad uso degli handicappati secondo le quantità prescritte dalle leggi vigenti in materia.

E' consentita l'edificazione nel sottosuolo dei parcheggi pubblici, a condizione che le costruzioni interrato siano arretrate a m. 5 dal filo strada o seguano allineamenti preesistenti.

Almeno il 100% dell'area sarà trattata a verde profondo con opportune alberature.

Categorie di intervento per la destinazione di zona

Sistemazioni a terra (18.12.).

AREE SP3/i - SP4/i

AREE PER VERDE PUBBLICO, ATTREZZATURE COLLETTIVE E PARCHEGGI PUBBLICI AL SERVIZIO DELLE ZONE PRODUTTIVE

Definizione: Aree per parcheggi pubblici, verde e attrezzature collettive al servizio delle zone industriali - Computabili tra i servizi per l'industria e l'artigianato, secondo l'art. 5 del D.M. 2.4.1968 e art. 22 L.R. 51.1975.

Finalità e obiettivi: individuare, ampliare o predisporre spazi pubblici e attrezzature al servizio delle zone produttive.

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Parcheggi pubblici (16.13.), verde attrezzato (16.18.), attrezzature collettive di spettanza dell'industria.

Indici di zona

- Rapporto di copertura : 10%
- Altezza : m. 7.50
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto comunque non inferiore a m. 10.
- Distanze dai confini : non inferiori a m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : non inferiori a m. 10.

Obblighi

I parcheggi a raso saranno eseguiti con apposite superfici carraie durevoli. Saranno riservati appositi posti macchina ad uso degli handicappati, secondo le quantità prescritte dalle leggi vigenti in materia.

E' consentita l'edificazione di parcheggi pubblici multipiano; in tal caso la superficie di ciascun piano sarà sommata al fine del computo degli standards, solo su conforme previsione dei piani urbanistici attuativi; in tutti i casi è consentita l'edificazione nel sottosuolo.

ZONA F3

ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE

PRESCRIZIONI

Destinazioni di zona

Attrezzature sanitarie ed ospedaliere (16.34.)

Indici di zona

- Altezza : m. 7.50 o in allineamento con l'edificio esistente.
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto comunque non inferiore a m. 10
- Distanze dai confini : non inferiori a m. 5
- Arretramenti dal filo strada : non inferiori a m. 10

Obblighi

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento nella misura massima del 30% del volume preesistente e nel rispetto degli indici di zona.

ZONA F*

AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE NON COMPUTABILI FRA GLI STANDARDS COMUNALI

1) Impianti sportivi e ricreativi privati

Indici di zona

- Rapporto di copertura : 10% del lotto individuato nel Piano.
- Altezza massima : m. 7.50
- Distacchi dai fabbricati : pari all'edificio più alto, comunque non inferiore a m. 5, verso l'esterno del lotto.
- Distanza dai confini : non inferiore ad H/2, comunque non inferiore a m. 5.
- Arretramento dal filo strada : pari ad H/2, comunque non inferiore a m. 5, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti.

2) Impianti e servizi tecnologici vari

Indici di zona

- Altezza : secondo documentate esigenze tecnologiche e conformi alle normative nazionali e regionali.
- Distacchi dai fabbricati : pari all'altezza del manufatto più alto con un minimo di m. 10.
- Distanza dai confini : non inferiore ad H/2 con minimo di m. 5.
- Arretramenti dal filo strada : pari ad H/2 comunque mai inferiore a m. 5.

L'area ubicata in località "Costa" è destinata esclusivamente ad impianti radio televisivi e stazioni radio base (tralicci per telecomunicazioni), pertanto non potranno essere collocati sul territorio altre strutture per impianti analoghi.

Il numero delle sorgenti generanti i campi elettromagnetici sarà regolato in modo tale che la somma del campo generato dai nuovi impianti, per i quali ogni volta dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione, e del campo di fondo generato dagli impianti esistenti, non superi i limiti massimi di campo elettrico magnetico e di densità di potenza complessivi stabiliti dal DM 381/98.

3) Impianto termale

L'area edificata deriva da un Piano attuativo convenzionato e da specifica convenzione di sub-concessione in diritto di superficie su area di proprietà comunale per l'edificazione del complesso termale.

L'impianto insediato dispone di una possibilità volumetrica per ampliamenti e adeguamenti funzionali fino a raggiungere in totale mc. **11.000 previa attuazione del P.E. n.9** .

4) Clinica S. Rocco di Franciacorta

L'immobile insiste su un'area di pertinenza avente una superficie di mq. 23.480 e dispone di una volumetria aggiuntiva per adeguare la struttura sanitaria pari a mc.10.000, al netto dei volumi sotterranei e tecnici relativi agli spazi interpiano e sottotetto che accolgono macchinari per il trattamento dell'aria e dell'acqua, come da elaborati grafici facenti parte integrante della variante semplificata al vigente P.R.G. ai sensi della L.R. n. 23/97.

FASCE DI RISPETTO STRADALE - CIMITERIALE -CORSI D'ACQUA

FASCE DI RISPETTO STRADALE

Definizione: Sono le fasce a lato delle strade esistenti o di progetto misurate perpendicolarmente all'asse stradale dal ciglio, o nel caso di rilevati dal piede della scarpa, secondo le seguenti misure, all'esterno del perimetro delle Centro Abitato individuato con delibera di Giunta Comunale n. 177/93 ex art. 4 Decreto Legislativo 204/92 n. 285.

- Strade provinciali	:	m. 20
- Strade comunali	:	m. 10

Finalità e

obiettivi:

Tutela delle aree destinate alla protezione del nastro stradale, utilizzabili per opere di allargamento e svincolo delle strade.

PRESCRIZIONI

E' vietata ogni nuova edificazione, eccezion fatta per le opere di urbanizzazione e le altre equivalenti opere di pubblica utilità. Gli edifici esistenti potranno essere assoggettati a sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e soprizzo nel rispetto degli indici di zona di appartenenza previo nulla-osta della Provincia di Brescia: Il soprizzo degli edifici esistenti potrà essere ammesso se l'intervento non pregiudica il soleggiamento invernale degli edifici vicini. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono comunque computabili ai fini edificatori secondo le rispettive norme di zona.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Definizione: Aree di separazione tra i servizi cimiteriali e potenziali edificazioni.

Finalità e

obiettivi:

Salvaguardia igienica.

PRESCRIZIONI

Aree in cui l'edificazione è vietata, fatte salve la realizzazione di reti tecnologiche e stradali pubbliche e di parcheggi al servizio dei cimiteri. Per le costruzioni esistenti, ricadenti nel perimetro delle fasce di rispetto è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua sono evidenziate nella tavola IDR 001 dell'individuazione del reticolo idrografico minore ai sensi della D.G.R. 25 Gennaio 2002 n.7/7868 successivamente modificata con D.G.R. 1 Agosto 2003 n.7/13950 i cui interventi sono subordinati al relativo regolamento.

PARTE TERZA - Disposizioni speciali

Art. 44. Deroghe:

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 45. Norme speciali per i distributori di carburante:

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole nell'ambiente o all'estetica urbana.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti.

Possono essere ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto a lato delle strade, indipendentemente dalla zona di P.R.G..

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni complementari (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- Rapporto di copertura: massimo 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline;
- Indice di densità fondiaria : mc/mq 0,10;
- Distanze dai confini : minima m. 5,00;
- Arretramento dal filo stradale : minimo m. 10,00.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti, situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

Art. 46. Norma speciale per le cabine di servizio.

Le cabine di servizio, contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte le zone di P.R.G. e non sono computabili ai fini volumetrici.

L'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto.

Art. 47. Norme speciali per i pozzi pubblici.

I pozzi pubblici individuati nella tavola n. 2 in scala 1:5.000 soggiacciono, alle disposizioni del D.P.R. del 24 maggio 1988 n. 236 in attuazione della direttiva CEE n. 80/778 e in particolare all'art. 5 e all'art. 6.

Il primo articolo al paragrafo 1 impone una zona di "tutela assoluta" non inferiore a m. 10 ove possibile, adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche.

Il secondo articolo (art. 6) impone altresì una "zona di rispetto" non inferiore a m. 200 rispetto al punto di captazione dove sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

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

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Art. 48. Norme speciali per la tutela e la riqualificazione del reticolo idrografico.

Tutti i corsi d'acqua primari, canali e rogge, devono essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune nel rispetto della vigente in materia potrà consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde, solo per motivate esigenze di igiene pubblica o di pubblica utilità.

Le opere saranno soggette ad autorizzazione/concessione edilizia. Le distanze di eventuali nuove costruzioni dai corsi d'acqua pubblici dovranno essere non inferiori a ml. 10. Le eventuali recinzioni di qualsiasi tipo e natura dovranno essere poste alla minima distanza di ml. 4.

Art. 49. Norme speciali per discoteche e sale da ballo.

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone residenziali ed agricole, negli insediamenti commerciali ed alberghieri, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso dei locali esistenti e di aumento di volume di locali esistenti.

Art. 50. Criteri perequativi nell'ambito dei piani attuativi

In sede di compilazione di piani attuativi si dovrà tenere conto, inderogabilmente, nell'ambito di piani di iniziativa privata, dei seguenti principi:

- nell'ambito di lottizzazioni, ciascuno parteciperà al riparto delle superfici fondiarie ottenute e delle relative volumetrie o S.L.P., secondo circostanza, in relazione alla superficie territoriale libera originariamente conferita, senza pregiudizio per il fatto che la progettazione abbia o non abbia impegnato le aree dei singoli in misura difforme alla proporzione generale, con opere di urbanizzazione primaria od obblighi di cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria.

Art. 51. Leggi in deroga/disciplina

L'art. 41 sexies della L.U.I. integrata si applica nei rapporti volumetrici agli edifici residenziali, per uffici ovvero direzionali, commerciali ed industriali. Le superfici di parcheggio privato coperte, concesse in deroga ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, servono ad integrare la dotazione minima di legge; in tal caso si deve tener conto degli spazi coperti già adibiti od idonei all'uso. In nessun caso è consentita la costruzione in deroga sul tracciato di infrastrutture stradali previste dal P.R.G., ovvero su aree destinate al soddisfacimento di bisogni pubblici. Relativamente al presente P.R.G. ed ai Piani Regolatori Particolareggiati dei Centri storici, la necessità di creare varchi per l'utilizzo di locali al piano terreno ovvero di cortili chiusi, trova limite nel fatto che le dette aperture debbano in ogni caso essere conformate nel pieno rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio, non essendo ammissibili in ogni caso aperture in serie, ovvero serrande di chiusura comunque rivestite, etc.; per gli edifici di pregio storico-architettonico (palazzi, facciate significative, ancorché non vincolati/e), dette manomissioni dovranno riportare il parere della Soprintendenza ai monumenti.

Le ulteriori deroghe previste dalla legislazione vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche possono trovare accoglimento sotto la predetta condizione di compatibilità storico-architettonica e nel rispetto delle strutture tipiche (volte, soffitti lignei decorati, etc.) dei fabbricati, relativamente ai varchi, ai collegamenti interpiano, ai servizi igienici ed ai collegamenti orizzontali, ed acquisendo, nel caso degli edifici appartenenti a categorie tutelate, il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 52. Criteri di fattibilità geologica

Su tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le disposizioni contenute nell'apposito studio geologico del territorio comunale che suddivide lo stesso in n. 4 classi di fattibilità con relative sottoclassi e norme.