

COMUNE DI CERVESINA

Provincia di Pavia

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.G.R. n. 33.879 del 09/03/1993

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate e integrate con Variante 1/2004

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 9 del 17.03.2004

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. del

Stesura aggiornata a seguito delle Osservazioni e Controdeduzioni

Progettista della Variante : Dr.Arch.Gian Franco Dazzan - Via Emilia 39 Voghera

Progettista P.R.G. 1990 : arch.M.Bosi

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - FINALITÀ DEL P.R.G.
- ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.
- ART. 3 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.
- ART. 4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA
- ART. 6 - INDICI URBANISTICI
- ART. 7 - INDICI EDILIZI
- ART. 8 - DISTANZE
- ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO
- ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI
- ART. 11 - TRASCRIZIONE IN MAPPA
- ART. 12 - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI
- ART. 13 - CAVE E TORBIERE
- ART. 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- ART. 15 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

PARTE SECONDA - PREVISIONI DEL P.R.G.

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

- ART. 16 - ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E DI USO PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI
- ART.16 bis - AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
- ART. 17 - ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI STANDARDS URBANISTICI
- ART. 18 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
- ART. 18 /2 - ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE
- ART. 18 /3 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE GENERALE IN FASCIA GOLENALE
- ART. 19 - ZONE PER LA VIABILITÀ MECCANIZZATA E PEDONALE
- ART. 20 - ZONE DEI CORSI D'ACQUA
- ART. 21 - ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- ART. 21bis - CORRIDOI ECOLOGICI

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICO - ARCHITETTONICI

- ART. 22 - A.1 - ZONE ALBERGHIERE ESISTENTI DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE
- ART. 23 - DESTINAZIONI D' USO CONSENTITE
- ART. 24 - A.2 - ZONE RESIDENZIALI DI PREGIO AMBIENTALE
- ART. 25 - B.1 - B.2 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- ART. 26 - B.3 - B.4 - B.5 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
- ART. 27 - EDIFICI DI BUON VALORE STORICO - ARCHITETTONICO
- ART. 27bis - VERDE PRIVATO

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA PRODUTTIVA

- ART. 28 - ZONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI
- ART. 29 - D.1 - ZONA ARTIGIANALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO
- ART. 30 - D.2 - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
- ART. 31 - D.3 - ZONE MISTE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- ART. 32 - ZONE PREVALENTEMENTE ALBERGHIERE
- ART. 33 - D.A - ZONE ALBERGHIERE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
- ART. 34 - ZONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI
- ART. 35 - D.C - ZONE COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
- ART. 36 - E.1 - ZONE AGRICOLE NORMALI
- ART. 37 - E.2 - ZONE AGRICOLE GOLENALI DEL FIUME PO
- ART. 37.1 - AREE DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE :
 - a) EMERGENZE NATURALISTICHE
 - b) DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO
- ART. 38 - E.3 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO
- ART. 39 - E.4 - EDIFICI RICADENTI NELLE ZONE AGRICOLE NORMALI E.I NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

ZONE SPECIALI

ART. 40 - S - ZONE ESISTENTI DEI GIACIMENTI CONTROLLATI

PARTE TERZA - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 41 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE SULLE DISTANZE

ART. 42 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI

ART. 43 - POTERI DI DEROGA

ART. 44 - COMPATIBILITA' E IMPATTO AMBIENTALE

ART. 45 - COMPONENTE GEOLOGICA DEL PRG

ART. 45 - AMBITI ARCHEOLOGICI

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cervestina disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, interventi pubblici e privati in rapporto alle singole esigenze economiche e sociali della comunità locale, salvaguarda i valori urbani, quelli ambientali e naturali nonché quelli produttivi.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole indicati di seguito, come aggiornati dalle successive Varianti approvate :

Elab. 1 - Relazione Generale

Allegato : Piano dei Servizi (Variante n.1/2004)

Tav. 2 - Inquadramento Territoriale 1:10.000 - 1:100.000

Tav. 3.1/2 - Analisi Urbanistico ed Edilizio dello Stato di Fatto 1:2.000

Elab. 4 - Analisi Urbanistico ed Edilizia dello Stato di Fatto
Quantificazione ed Indici Esistenti

Tav. 5.1/2 - Tavola dei Servizi Canalizzati 1:2.000

Tav. 6 - Utilizzazione del Territorio Extraurbano 1:5.000

Tav. 7/1 - Zone Omogenee 1:5.000

Tav. 7.2/3 - Zone Omogenee 1:2.000

Tav. 8.1a/b - Azzonamento (tavole sostituite con Variante n.1/2004) 1:5.000

Tav. 8.2/3 - Azzonamento (tavole sostituite con Variante n.1/2004) 1:2.000

Tav. 9.1/2 - Quantificazione Capacità Insediativa Residenziale Teorica
come sostituita dalle tav.le D1 e D2 (Variante n.1/2004) 1:2.000

Elab. 10 - Quantificazione Capacità Insediativa Residenziale Teorica
Quantificazione e Verifica Standards Urbanistici
Quantificazione Zone di P.R.G.
Sostituite dalle tav.le PS1/a e PS1/b del Piano dei Servizi (Variante n.1/2004)

Elab.11 - Norme di Attuazione (aggiornate con Variante n.1/2004)

In caso di eventuali non corrispondenze fra le tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

ART. 3 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1.150 e successive variazioni ed integrazioni, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme di attuazione.

Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle norme di zona, gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue destinazioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi; sono comunque sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario.

ART. 4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G., in osservanza del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001 N. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a. Permesso di Costruire o alla disciplina della Denuncia di Inizio Attività.

Il Permesso di Costruire comporta, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione urbanistica vigente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art. 6, comma 3, a meno che i richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale e comunque contemporaneamente alla esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire .

ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risultino in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e norme di attuazione, è sostituito con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato sono sospese in attesa della approvazione di quest'ultimo.

ART. 6 - INDICI URBANISTICI

1) S.t. = Superficie territoriale

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La St è misurata al lordo delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

2) S.f. = Superficie fondiaria

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento successivo o meno all'intervento preventivo ed è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicata dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinata al pubblico transito.

3) S.1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi per il verde attrezzato.

4) S.2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)

- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati di quartiere, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- h) parcheggi.

5) ***U.t. = Indice di utilizzazione territoriale***

La massima superficie lorda di pavimento - S.L.P., espressa in metri quadri, costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale St.

6) ***U.f. = Indice di utilizzazione fondiaria***

La massima superficie lorda di pavimento - S.L.P., espressi in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria Sf.

7) ***I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale***

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale St.

8) ***I.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria***

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria Sf.

9) ***Applicazione degli indici urbanistici***

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Art. 7 - INDICI EDILIZI

1) S.L.P. - Superficie Lorda di Pavimento

E' la somma delle superfici lorde di pavimento entro il profilo esterno di chiusura dell'edificio.

Comprende :

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, ufficio od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) le superfici dei sottotetti qualora abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità.

Esclude :

- c) porticati pubblici o privati, logge rientranti, balconi, le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, ecc;
- d) gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna (soletta esclusa) non acceda i ml. 2,20 della quota di marciapiede o da quella convenzionale (in mancanza di marciapiede);
- c) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote fissate dalle presenti norme di attuazione del PRG, per le singole zone, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), a condizione che l'altezza interna (soletta esclusa) non ecceda quelle previste dalle vigenti norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse; per i piani terra l'altezza interna si misura dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale (in mancanza di marciapiede);

Inoltre esclude le seguenti superfici lorde di pavimento riferite a:

f) spazi strettamente inerenti all'edificio principale, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri servizi tecnici realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, anche esistenti (rustici), purché la loro superficie lorda di pavimento non superi il 30% di quella risultante dalla sommatoria dei precedenti punti a), b) e c) e l'altezza, per gli edifici di nuova costruzione, non sia superiore a ml. 2,50 misurati dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale (in mancanza di marciapiede) al punto più alto dell'estradosso della soletta di copertura.

g) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, nei limiti delle quote fissate dalle presenti norme di attuazione del PRG per le singole zone, ed a condizione che abbiano altezza non superiore a ml. 2,50 misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale (in mancanza di marciapiede) al punto più alto dell'estradosso della soletta di copertura;

h) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture realizzati in edifici esistenti (rustici) nei limiti delle quote fissate dalle presenti norme di attuazione del PRG per le singole zone;

i) gli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PRG e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali A.2-B.1-B.2-B.3-B.4-B.5.

Non possono essere cumulate tra di loro le disposizioni contenute rispettivamente nei punti d) ed f) e quelle contenute rispettivamente nei punti e), g) ed h).

2) S.c.: Superficie Coperta

L'area rappresentata dalla proiezione di tutte le parti edificate fuori terra compresi gli aggetti chiusi. Comprende anche gli aggetti aperti sporgenti più di cm. 150 dal filo esterno del muro perimetrale dell'edificio.

Esclude l'area degli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PRG e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali A.2-B.1-B.2-B.3-B.4-B.5.

Esclude la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

3) R.c. - Rapporto di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4) H - Altezza del fabbricato

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40 %.

5) Volume del Fabbricato

Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le relative altezze da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

6) D.f. - Distanza tra fabbricati.

E' la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a metri 1,50.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

7) D.c. - Distanza dal confine

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e il confine del lotto.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m. 1,50, sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

I confini di zona che delimitano le diverse destinazioni di uso del territorio comunale, individuate dallo strumento urbanistico generale, ai fini della distanza degli edifici dai confini, sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà, con l'esclusione delle Zone Cimiteriali, delle Zone per la Viabilità Meccanizzata e Pedonale, delle Zone di Rispetto dei Corsi d'Acqua, delle Zone Agricole Golenali del Fiume Po e delle Zone Agricole di Rispetto dell'Abitato.

8) D.s. - Distanza dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal P.R.G.

ART. 8 – DISTANZE

1) Distanze minime fra fabbricati (D.f.)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. In tutte le zone, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. La suddetta prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate. Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti per la costruzione in aderenza lungo la linea di confine, o se preesiste parete in confine. Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, per cui non è consentito il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml. 2,50 possono essere realizzate ad una distanza minima di ml. 5,00 dall'edificio principale.

2) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (D.C.)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo degli edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente.

Per tutte le nuove costruzioni è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00 fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 nei casi previsti al precedente punto 1.

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml.2,50 possono essere realizzate a confine.

3) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D. s.)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento B, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a ml. 3,00 salvo i casi di costruzione

in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

In tutte le altre zone, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, sono prescritte seguenti distanze minime:

-ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

-ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;

-ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

4) Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di strumenti preventivi di attuazione con previsione planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti e nei piani di lottizzazione in base alle presenti norme tecniche di attuazione ed alle indicazioni delle tavole di azionamento. I cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

I mutamenti della destinazione d'uso sono subordinati alle previsioni del P.R.G. che, per le singole zone omogenee, individua la destinazione d'uso principale e quelle non ammissibili. In riguardo alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono comunque salvaguardate le previsioni dell'art.21 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n.490 e successive modifiche e integrazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, attuati in mancanza di opere edilizie, sono liberi quando la S.l.p. interessata sia inferiore a 150 mq e soggetti a preventiva comunicazione nel caso invece di S.l.p. superiore a 150 mq.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche che comportano opere edilizie, sono soggetti alla verifica del fabbisogno di standards il cui reperimento subordina il mutamento di destinazione d'uso.

La violazione delle disposizioni in materia, si configura ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente come abuso edilizio e comporta l'applicazione di sanzioni amministrative.

CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Allo scopo di definire le destinazioni d'uso delle diverse zone del Piano Regolatore Generale, le presenti norme individuano le seguenti categorie omogenee e fra loro compatibili:

Categoria A :

ATTIVITÀ RESIDENZIALI

A1 - abitazioni, compresi accessori e pertinenze

A2 - abitazioni collettive

Categoria B:

ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

B1 - **commercio al dettaglio** in riferimento alle tipologie distributive definite dall'art.4 del d.lgs.114/98:

(esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centro commerciale)

In relazione a detta destinazione d'uso si precisa che:

"per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate a permettere l'attività di vendita, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi."

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- 1) alimentare
- 2) non alimentare

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono individuate le seguenti tipologie distributive:

B1a - esercizi di vicinato (VIC): attività di commercio al dettaglio avente

superficie di vendita non superiore a 150 mq;

B1b - media struttura di vendita 1 (MS1): attività di commercio al dettaglio

avente superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 400 mq;

B1c - media struttura di vendita 2 (MS2): attività di commercio al dettaglio

avente superficie di vendita compresa tra i 401 ed i 1.000 mq;

B1d - media struttura di vendita 3 (MS3): attività di commercio al dettaglio

avente superficie di vendita compresa tra i 1001 ed i 1.500 mq;

B1e - grande struttura di vendita sovracomunale (GS1) : attività di

commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 1.501 ed i 5.000 mq;

B1f - grande struttura di vendita di area estesa (GS2): attività di

commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 5.000 mq;

B1g - centro commerciale (CC) : una media o grande struttura di vendita nella quale più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

B2 - studi professionali e sedi di uffici e agenzie per attività direzionali e commerciali

B3 - attrezzature per l'ospitalità (alberghi, collegi, case di riposo, residence)

B4 - fabbricati per il commercio all'ingrosso

B5 - fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti

(mobili, autoveicoli, attrezzature edili ecc.)

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è superiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite.

Specifiche :

- Commercio all'ingrosso : attività di compravendita fra operatori commerciali ed utilizzatori professionali
- Commercio al dettaglio : attività di vendita direttamente al consumatore finale

Categoria C:

ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE

C1 - uffici pubblici o d'interesse pubblico

C2 - servizi pubblici e attrezzature private d'interesse comune per lo svolgimento di attività politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, ricreative, religiose

C3 - attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.

Categoria D:

ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO.

D1 - laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie simili)

D2 - officine artigiane di servizio (quali gommista, idraulico, riparazione veicoli, restauro mobili e simili) non rumorose ne' inquinanti

Categoria E:

RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI LEGGERI

E1 - autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili

Categoria F:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

F1 - attività industriali

F2 - attività artigianali

F3 - stoccaggio e ricovero dei materiali

F4 - fabbricati per attività di commercio all'ingrosso connesse alle attività produttive

F5 - fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.) connesse alle attività produttive

F6 - uffici amministrativi connessi alle attività produttive

Categoria G:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

G1 - residenza agricola

G2 - fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

G3 - fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi

G4 - fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali

Per la corretta interpretazione della classificazione sopra descritta si deve intendere che per ogni destinazione sono comprese quelle attrezzature accessorie (autorimesse, ripostigli, locali tecnici, ecc.) strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento.

Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

Anche quando non specificamente individuate, le destinazioni d'uso complementari, sono sempre consentite in riferimento alle principali ammesse.

ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e del rapporto di copertura corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono

conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, gli indici e le prescrizioni del PRG vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini ad eccezione delle zone agricole.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico debitamente trascritto, a cura e spese del richiedente la concessione, presso i registri immobiliari.

ART. 11 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala non inferiore a 1:2000 che viene aggiornato, a cura dello stesso ufficio, per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire o DIA deve essere corredato da una tavola che riproduca l'area ed il contorno interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

ART. 12 - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a Permesso di Costruire rilasciata ai sensi dell'art.9, lettera f), della legge 28.1.1977, n.10

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

In tutte le zone è consentita l'edificazione a confine delle cabine di trasformazione anche se la loro altezza supera i limiti stabiliti dalle presenti norme.

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

ART. 13 - CAVE E TORBIERE

L'apertura di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente Legge regionale del 30.03.1982, n. 18 ed è regolamentata dal Piano Cave provinciale.

Il P.R.G. individua in Azzonamento con apposito simbolo grafico in conformità a quanto contenuto nel Piano Provinciale Cave adottato dall'Amministrazione Provinciale di Pavia, i perimetri degli Ambiti di Coltivazione di Cava, ai fini dell'applicazione del precedente comma.

ART. 14 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti di attuazione distinti in interventi preventivi ed in interventi diretti. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le disposizioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie di Azzonamento e previste dalle presenti Norme di Attuazione .

ART. 15 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli strumenti di attuazione sono i seguenti:

A) INTERVENTO PREVENTIVO

- 1) Programmi Pluriennali di Attuazione, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
- 2) Piani Particolareggiati Esecutivi, ai sensi dell'art.13 e seguenti della legge 17.8.1942, n. 1.150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art.27 della legge 22.10.1971, n. 865.

3) Piani di Recupero, ai sensi della legge 5.8.1978, n.457, titolo IV " Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ".

4) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 18.4.1962, n. 167 e della legge 22.10.1971, n. 865 e successive integrazioni e modificazioni.

5) Piani di Lottizzazione Convenzionati, ai sensi dell'art.28 della legge 17.8.1942, n. 1.150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art.12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60, come successivamente modificata ed integrata.

5 bis) Programmi Integrati di Intervento, previsti all'art.16 della legge 17 febbraio 1992, n.179 e legge regionale 12 aprile 1999, n.9

Altri Piani Urbanistici Attuativi previsti dalla Legislazione Statale e Regionale.

B) INTERVENTO DIRETTO

6) Permesso di Costruire

7) Denuncia di Inizio Attività

C) PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'intervento può essere soggetto a Permesso di Costruire convenzionato:

- quando, trattandosi di intervento a carattere commerciale, sussista la necessità di integrare o adeguare le dotazioni urbanizzative e di standards, e non ricorrano le condizioni indicate dalla vigente normativa di legge e di regolamento per l'assoggettamento dell'intervento a preventivo piano attuativo;
- quando si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per i quali il piano regolatore non preveda il ricorso al piano di recupero ad altro strumento attuativo;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa, con provvedimento motivato del Dirigente Responsabile si ritenga, in relazione a situazioni sopravvenute rispetto all'approvazione del PRG vigente, che l'ambito stesso presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standards già esistenti. Tale ipotesi è inapplicabile qualora il ricorso al piano attuativo sia previsto in relazione al carattere commerciale dell'intervento.

Per Permesso di Costruire convenzionato si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di Costruire, o da equipollente d.i.a. ai sensi della L.R. 22/99 e successive modifiche, sia corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standards;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti

- in apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, trascritto presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

Tale atto deve inoltre essere richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A.

PARTE SECONDA PREVISIONI DEL P.R.G.

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART. 16 - ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E DI USO PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI

Sono suddivise in : Zone per l'Istruzione Inferiore; Zone per Attrezzature di Interesse Comune Civili e Religiose; Zone a Verde Naturale Attrezzato per il Gioco e Zone a Verde Sportivo; Zone per Parcheggi.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

1. Zone per l'istruzione inferiore M, E, O

Sono destinate alle seguenti attrezzature: scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri :

- a. indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 0,60 mq/mq di S.f.
- b. altezza massima, H = 8,50 ml.
- c. parcheggi = 1 mq/6 mq di S.L.P.

2. Zone per attrezzature di interesse comune: civili C

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative.

Per queste ultime è ammessa la Concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 90 garantendo durante questo periodo un controllo pubblico sul servizio ed eventualmente l'uso di alcuni locali da parte del Comune: scaduto tale termine la Concessione non verrà più rinnovata e il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri :

- a. indice di utilizzazione fondiaria U.f.= 0,60 mq/mq di S.f.
- b. altezza massima, H = 8,50 ml.
- c. parcheggi = 1 mq/6 mq S.L.P.

3. Zone per attrezzature di interesse comune: religiose R

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di utilizzazione fondiaria U.f.= 0,60 mq/mq di S.f.
- b. Altezza massima H = 15 ml. esclusi i campanili
- c. Parcheggi = 1 mq/6 mq di S.L.P. edilizio di Risanamento Conservativo.

4. Zona a verde naturale e attrezzato per il gioco A

Sono destinati a verde naturale e ad aree per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso bar.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di utilizzazione fondiaria U.f.= 0,10 mq/mq di S.f.
- b. Parcheggio = 1 mq/20 mq S.f.

5. Zone a verde sportivo S

Sono destinate agli impianti coperti e scoperti.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di utilizzazione fondiaria:
 - per gli impianti coperti, U.f. = 0,50 mq/mq di S.f.
 - per gli impianti scoperti, U.f. = 0,25 mq/mq di S.f.
- b. Parcheggio = 1 mq/20 mq di S.f.

6. Zone per parcheggi pubblici P

Sono destinate alla soddisfazione di fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale: la realizzazione spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

ART.16 bis - AREE A STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti commerciali.

Nel tessuto urbano consolidato (zone storiche e di completamento) per la realizzazione di esercizi di vicinato la dotazione di standards richiesta è del 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico nel caso in cui l'intervento si realizzi su lotti liberi. Nel caso in cui gli interventi edilizi riguardino il patrimonio edilizio esistente potrà essere monetizzata l'intera superficie destinata a standards qualora il mancato reperimento degli standards non comprometta in misura importante la situazione del traffico e della viabilità.

Le medie strutture di vendita da realizzarsi nel tessuto urbano consolidato, quando la loro realizzazione non contrasti con le specifiche norme di zona, devono prevedere le seguenti dotazioni di standards:

- a) per le strutture di medie superfici di vendita inferiori a 600 mq (MS1), da realizzarsi su lotti liberi, le aree standards devono essere reperite, tramite gli strumenti disciplinati al precedente art. 15 punto C, in contiguità con l'esercizio ed in quantità almeno pari al 50% della SLP da destinarsi a parcheggio.
- b) Le medie strutture di vendita di superficie superiore a 600 mq da realizzarsi su lotti liberi devono essere subordinate ad una convenzione, disciplinata dal precedente art.15 punto C, che può assumere anche la forma dell'atto unilaterale d'obbligo tra il privato e l'Amministrazione che lo impegni a reperire, in contiguità con l'esercizio, una dotazione di standards che sia almeno il 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.
- c) per le medie strutture di vendita realizzate attraverso interventi edilizi sull'esistente qualora non sia possibile il reperimento a ridosso delle stesse degli spazi da destinare a standards, dovranno essere individuati spazi in aree limitrofe verificando la compatibilità infrastrutturale e che l'inserimento della struttura commerciale non sia tale da compromettere in misura rilevante il traffico e la viabilità della zona.

Negli ambiti di trasformazione urbana, (zone di espansione o comunque aree soggette a piano urbanistico preventivo aventi superficie territoriale maggiore di mq 3000) l'insediamento di medie superfici di vendita è ammesso purché queste siano dotate di standards pari ad almeno il 200% della SLP di cui almeno il 100% destinato a parcheggio.

Nel caso di realizzazione di medie superfici di vendita è consentita la monetizzazione degli standards nella misura massima del 50% di quanto stabilito. Deve in ogni caso essere assicurata la disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico a diretto servizio dell'ambito commerciale.

ART. 17 - ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI STANDARDS URBANISTICI

Comprendono le Zone per Attrezzature Funzionali agli Inseidiamenti Artigianali.
In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

1. Zone per Attrezzature Funzionali agli Inseidiamenti Artigianali

Sono destinate alle seguenti attrezzature: parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie funzionali agli insediamenti produttivi artigianali.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. indice di utilizzazione fondiaria U.f.=0,40 mq/mq di S.f.
- b. altezza massima, H= 8,50 ml.
- c. parcheggi = 1 mq/6 mq di S.L.P.

ART. 18 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Sono suddivise:

- a. zone cimiteriali
- b. zone per attrezzature tecnologiche
- c. zone per attrezzature socio assistenziali

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

1. Zone cimiteriali

Sono destinate ad attrezzature cimiteriali.

Di esse fanno parte le relative zone di rispetto, indicate nelle Tavole di Azzonamento, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle relative aree di rispetto, di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934 n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art.28 della legge 166/2002, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.31 della legge 5-8-1978, n. 457.

Sono inoltre consentite piccole costruzioni per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita dei fiori e di oggetti per il culto, da erigersi dietro concessione comunale su area pubblica o privata.

Nell'ampliamento dei cimiteri, le aree saranno destinate a verde nella misura minima del 50%, le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi, alla viabilità.

Nell'ampliamento dei cimiteri si applicano i seguenti indici e parametri :

- a) Parcheggi 1 mq/10 mq. di S.f.

2. Zone per attrezzature tecnologiche

Sono destinate alla costruzione delle seguenti attrezzature tecnologiche: impianti telefonici (S); impianti Acquedotto Comunale (A); impianto Depuratore Comunale (D).

Dell'Impianto di depurazione fa parte la relativa zone di rispetto di ml. 100, indicata nelle Tavole di Azzonamento, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- Impianti telefonici (S) - Impianti Acquedotto Comunale (A):

- a. indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 0,80 mq/mq S.f.
- b. altezza massima, H = 4 ml. ad esclusione delle torri piezometriche.

- Impianto Depuratore Comunale (D):

- a. indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 0,50 mq/mq S.f.
- b. altezza massima, H = 8 ml.

3. Zone per attrezzature socio assistenziali

Sono destinate alla realizzazione di strutture polivalenti per anziani.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri :

- a. Indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 0,80 mq/mq S.f.
- b. altezza massima, H = 8,50 ml.
- c. Parcheggi = 1 mq/4 mq S.L.P.

ART . 18/2 - ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature private di interesse generale, con utilizzazione a livello urbano ed intercomunale, quali un parco attrezzato-lacustre ed un parco naturale-palustre, con scopi di riqualificazione ambientale e di promozione culturale.

Nelle aree da prevedere a lago, ed in quelle di pertinenza, sono consentite attività ricreative e sportive legate al tempo libero, ed in quelle da prevedere a palude sono consentite attività con scopi naturalistici di salvaguardia ambientale della flora e fauna da insediare.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo esteso all'intera zona come perimetrata nella Tav. N. 8.1 – nelle tavole di Azzonamento, con allegata Convenzione da cui risulti il carattere pubblico dell'intervento.

Lo strumento urbanistico preventivo dovrà:

- a) individuare le aree da destinare a parco attrezzato lacustre;
- b) individuare le aree da destinare a parco naturale palustre;
- c) individuare le aree da destinare ad attrezzature sportive e ricreative;
- d) individuare le aree eventualmente da recuperare ad attività agricola o boschiva;
- e) definire i fondamentali caratteri fisico-architettonici delle attrezzature e degli edifici realizzabili;
- f) definire il sistema della mobilità interna;

Si applicano i seguenti indici e parametri :

- a. Indice di utilizzazione territoriale, U.t. = 0.01 mq./mq. di S.t.
- b. Parcheggi = 1 mq./200 mq. di S.t.

In assenza di strumento urbanistico preventivo è vietato:

- la costruzione di fabbricati;
- il deposito di qualsiasi tipo di materiale;
- qualunque trasformazione del suolo che non sia finalizzata all'attività agricola ed alla regolamentazione delle acque di superficie.

ART. 18 /3 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE IN FASCIA GOLENALE

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di interesse generale, con utilizzazione comunale, per la costituzione di un parco attrezzato-fluviale a carattere locale, con scopi di riqualificazione ambientale e di promozione culturale.

Sono consentite attività didattico-informative, ricreative e sportive legate al tempo libero e sono consentite attività con scopi naturalistici di salvaguardia ambientale della flora e fauna da insediare.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo esteso all'intera zona come perimetrata nelle tavole di Azzonamento, con allegata Convenzione da cui risulti il carattere pubblico dell'intervento.

Lo strumento urbanistico preventivo dovrà:

- a) individuare le aree da destinare a parco fluviale e delimitare le aree inedificabili e sottoposte a vincoli e rispetti in riferimento allo studio geologico del PRG, alla pianificazione sovracomunale e alla legislazione nezonale e regionale vigente ;
- b) individuare le aree e gli edifici da destinare a servizi;
- c) individuare le aree e gli edifici da destinare ad attrezzature sportive e ricreative;
- d) individuare le aree eventualmente da recuperare ad attività agricola o boschiva;
- e) definire i fondamentali caratteri fisico-architettonici delle attrezzature e degli manufatti di servizio realizzabili;
- f) definire il sistema della mobilità interna;

Si applicano i seguenti indici e parametri :

- a. Indice di utilizzazione territoriale, U.t. = 0.001 mq./mq. di S.t.
- b. Parcheggi = 1 mq./200 mq. di S.t.

In assenza di strumento urbanistico preventivo è vietato:

- la costruzione di nuovi fabbricati mentre sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
- il deposito di qualsiasi tipo di materiale;
- qualunque trasformazione del suolo che non sia finalizzata all'attività agricola ed alla regolamentazione delle acque di superficie.

ART. 19 - ZONA PER LA VIABILITÀ MECCANIZZATA E PEDONALE

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni, e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma: esse indicano la sede viaria e individuano di massima il limite delle relative fasce di rispetto che vengono definite in conformità al D.L. 30/4/1992 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni.

CLASSIFICAZIONE E SPECIFICHE TECNICHE DELLE STRADE

La rete viaria esistente o in previsione viene di seguito classificata dalle presenti norme in coerenza con il D.L. 30/4/1992 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni :

Tipo a) Autostrade

- " b) Strade extraurbane principali
- " c) Strade extraurbane secondarie
- " d) Strade urbane di scorrimento
- " e) Strade urbane di quartiere
- " f) Strade locali

Inoltre vengono individuate :

- strade vicinali
- piste ciclabili
- percorsi pedonali
- strade silvo pastorali

Le strade di tipo a) b) c) d) sono definite, in relazione al tracciato e alla loro ampiezza minima, con apposita deliberazione comunale.

PRESCRIZIONI VIABILISTICHE SPECIFICHE

Le aree edificabili contrassegnate nelle tavole di azionamento con apposita simbologia ed i Piani Attuativi devono prevedere un adeguato collegamento con la viabilità provinciale, con lo scopo di evitare accessi diretti alle strade provinciali ed in particolare alla S.P. ex S.S.n.10 "Padana Inferiore", utilizzando la viabilità locale esistente o di nuova realizzazione anche mediante, quando necessita, strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, limitando le interferenze con la viabilità principale e adeguando le intersezioni esistenti gravate dal traffico indotto dai nuovi insediamenti . La realizzazione di nuovi innesti sulle strade provinciali, sia in centro abitato che non, dovrà comunque essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.

Nelle zone per la viabilità e relative fasce di rispetto stradale, oltre alla sede stradale - per i mezzi meccanici e i pedoni - e i relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi piste ciclabili, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle seguenti disposizioni particolari:

1. Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante

Riguardano gli impianti di distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.

In conformità al REGOLAMENTO REGIONE LOMBARDIA 13 MAGGIO 2002 N. 2 - Attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (decreto del consiglio regionale 29 settembre 1999, n. VI/1309) le attrezzature inerenti gli impianti per la distribuzione del carburante, i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori e la prima assistenza agli autoveicoli sono ammesse nelle zone omogenee residenziali B e C, nelle zone D artigianali, industriali, commerciali e terziarie e, a titolo precario ai sensi della legge regionale 51/1975, nelle fasce di rispetto stradale quando non in contrasto con i disposti del Codice della Strada e con le incompatibilità di cui alla DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE LOMBARDIA 29 FEBBRAIO 2000 N. 6/48740 (B.U.R. 9-5-2000, n. 19, 1° s.s.) Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

E' inoltre ammessa, a titolo precario e a seguito di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di distributori di carburante nelle aree per parcheggi pubblici.

Le dimensioni delle aree e i requisiti dei nuovi impianti stradali e dell'ammmodernamento degli esistenti, dovranno essere conformi ai contenuti e alle procedure di cui agli artt.5,6 e 7 del citato Regolamento R.L. N.2/2002, con possibilità di deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Nella progettazione di nuovi impianti ricadenti in ambiti di interesse storico, ambientale e paesaggistico, al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:

- a) l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- b) il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
- c) la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini.

Gli impianti di uso privato sono ammessi esclusivamente nelle zone D ed ubicati in congrua localizzazione, al fine di rispettare le condizioni di sicurezza incendi, sanitaria ed ambientale e di compatibilità con le

strutture e le attrezzature ricadenti nell'area di proprietà e nelle aree limitrofe. Limitatamente alle attrezzature degli stessi è ammessa la deroga al Rapporto di Copertura previsto dalla zona di P.R.G.

- i distributori di G.P.L. e di gas metano sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.1.71.

2. Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto

Le aree destinate alla protezione dei nastri stradali, esistenti e di progetto, sono previste in conformità alla legislazione nazionale prevalente in materia, e all'art.26 della Legge Regionale 51/75.

Le fasce di rispetto devono essere misurate orizzontalmente a partire dal ciglio della strada sul tracciato definito dal P.R.G., nelle dimensioni minime previste dalle normative di legge vigenti, considerata la perimetrazione del Centro Abitato definita ai sensi del D.L. 285 del 30/4/1992.

Nelle fasce di rispetto, fatte salve le disposizioni specifiche in materia ed in particolare i limiti di distanza degli edifici dalle strade previsti in applicazione del D.L. 30/4/1992 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni, valgono le norme di zona del P.R.G.

Per gli edifici civili residenziali e produttivi ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione, gli ampliamenti in conformità all'art.1 del D.P.R. 26 aprile 1993 n.147.

3. Norme per la realizzazione di piste ciclabili

Al fine di agevolare il traffico ciclistico, in particolare per lo sviluppo dell'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto alternativo al mezzo automobilistico privato, nelle sedi stradali esistenti, e/o nelle limitrofe fasce di rispetto, quando tecnicamente possibile in conformità al DECRETO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 30 NOVEMBRE 1999 N. 557 (G.U. 26-9-2000, n. 225) "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili", dovranno essere realizzate sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico al fine di costituire una rete di percorsi che consentano, in condizioni di sicurezza, la più ampia mobilità degli utenti.

ART. 20 - ZONE DEI CORSI D'ACQUA

Sono quelle attualmente occupate dai corsi d'acqua. In queste zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolamentazione del regime idrico; gli interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione sulla base di una specifica concessione, ove questa occorra.

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 42/2004 (ex Legge 8 agosto 1985, n. 431), per una fascia di 150 ml. dalle relative sponde o piede degli argini, i seguenti corsi d'acqua, come risulta dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1986, n. IV/12.028:

- Fiume Po;
- Torrente Staffora.

ART. 21 - ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Sono rappresentate dalle zone limitrofe ai corsi d'acqua, di cui costituiscono rispetto a salvaguardia di possibili edificazioni.

Tali porzioni di territorio presentano particolare interesse paesistico-ambientale, in relazione a valenze naturalistiche (geomorfologia, vegetazione, fauna) e pertanto l'obiettivo è la conservazione del corso naturale e dei relativi sistemi.

Quando il corso d'acqua risultasse compromesso a seguito di interventi di regimentazione impropri o soggetto a degrado ambientale (inquinamento, disordine idraulico ecc.), devono essere redatti appositi progetti che prevedano:

a) una corretta regimentazione idraulica che favorisca il mantenimento del corso naturale e la evoluzione dei relativi ecosistemi;

- b) il miglioramento della qualità biologica delle acque;
- c) la ricostituzione o risarcimento della vegetazione ripariale;
- d) opere volte alla valorizzazione del contesto.

In queste zone sono vietate nuove edificazioni, mentre sono consentite le coltivazioni agricole.

Per gli edifici esistenti ricadenti in queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di consolidamento statico e di adeguamento igienico sanitario con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

ART. 21 bis – CORRIDOI ECOLOGICI

Nelle tavole di azzonamento sono individuati i Corridoi Ecologici, ossia quegli elementi lineari naturali o naturalizzati quali torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche ecc. per i quali sussiste l'obiettivo della salvaguardia nella loro funzione naturalistica e paesistica, finalizzata alla "messa in rete" del sistema naturalistico Provinciale.

All'interno delle fasce che costituiscono i Corridoi Ecologici lungo i corsi d'acqua deve essere perseguito l'obiettivo della conservazione del corso naturale e dei bacini imbriferi con la ricostituzione o risarcimento della vegetazione ripariale;

Negli ambiti di pertinenza dei Corridoi Ecologici, come individuati nelle tavole di azzonamento del P.R.G., è vietata ogni nuova costruzione. Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti, nel rispetto degli indici di zona, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ai sensi dell' art.9 punto d) della Legge 10/77.

In tutti i casi, per gli interventi edilizi è comunque prescritto il rispetto di tutti gli elementi naturalistici presenti, quali orli, scarpate morfologiche, vegetazione, vecchie difese, muri ecc.

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICO - ARCHITETTONICI

ART. 22 - A.I - ZONE ALBERGHIERE ESISTENTI

1. Oggetto della Zona

Edificio denominato Castello di San Gaudenzio, sottoposto a tutela ai sensi della Legge 1.6.1939, n. 1089 con D.M. del 28.8.1941, giardino annesso, aree limitrofe di pertinenza ed edifici minori insistenti su di esse, con destinazione d'uso prevalentemente alberghiera.

In questa zona obiettivo prioritario è la tutela, conservazione e valorizzazione dell'ambiente storico architettonico esistente, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Preventivo, predisposto secondo i contenuti di cui all'art.17 della L.U.R. 15 aprile 1975, n. 51.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Edificio del Castello di San Gaudenzio = Restauro Conservativo operato con criteri scientifici.
Edifici Minori = Risanamento Conservativo e/o Ristrutturazione Edilizia secondo le singole modalità di intervento che verranno stabilite dal progetto di Piano Urbanistico Preventivo.

Sono comunque sempre consentite le opere di restauro, di ordinaria e straordinaria manutenzione, le opere necessarie al consolidamento statico delle strutture murarie, l'adeguamento igienico sanitario, che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche alle destinazioni d'uso degli edifici.

I giardini esistenti dovranno essere mantenuti; la sostituzione di essenze pregiate potrà avvenire esclusivamente con piante della stessa specie.

Le aree di pertinenza saranno sistemate a parco, giardini o pavimentate con materiale litoide. E' richiesto il mantenimento dei viali alberati, filari e gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.

I progetti di sistemazione delle aree devono essere contestuali ai progetti di intervento sugli edifici; è comunque sempre consentita la predisposizione di un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

2.2 Modalità di intervento attuative

a) Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, esteso al Perimetro Obbligatorio indicato in Azzonamento.

a) Intervento diretto per le opere di restauro, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, per le opere necessario al consolidamento statico delle strutture murarie, per le opere necessarie all'adeguamento igienico sanitario, che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche alle destinazioni d'uso degli edifici; progetti autonomi di sistemazione delle aree.

3. Indici e Parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- I.t.= esistente, dedotte le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-architettonico;

- R.c.= esistente, dedotte le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-architettonico;

- H max = esistente, senza tener conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

- D.f. = esistente, comunque non inferiore a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, architettonico e ambientale.

- D.s. = esistente, computata senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, architettonico e ambientale.

- D.C. = esistente, computata senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, architettonico e ambientale.

- il Piano Urbanistico Preventivo dovrà provvedere direttamente alla cessione delle seguenti aree a Standards Urbanistici:

* Residenza = 3 mq./100 mc. di Volume, per la realizzazione di parcheggi pubblici;

- Industria Alberghiera; Attrezzature culturali, Attrezzature per lo spettacolo, Attrezzature Sportive

Coperte e Scoperte = 25 mq./100 mq. di S.L.P., per la realizzazione di parcheggi pubblici ;

Le restanti aree per il raggiungimento degli standards minimi, previsti dal P.R.G. o in difetto dalla L.U.R. n. 51/75 o dalla legislazione vigente in materia, potranno essere monetizzate.

4. Destinazioni d'uso consentite

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività dell'industria alberghiera.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :

- Industria Alberghiera;

- Residenza del titolare e del personale;

Collegate all'industria alberghiera:

- Attrezzature culturali;
- Attrezzature per lo spettacolo;
- Attrezzature Sportive Coperte e Scoperte.

5. Disposizioni particolari

In questa zona si applicano le disposizioni e le prescrizioni contenute nel Piano di Recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 468 del 15.05.1989.

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

ART. 23 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Sono destinate prevalentemente alla residenza ed a tutte quelle attività ad essa connesse, quali :

- Residenza e accessori alla residenza
- Sedi di istituzioni ed enti pubblici e privati
- Sedi per attività politiche, sindacali, culturali, religiose e assistenziali
- Bar, Ristoranti, attrezzature alberghiere, locali ricreativi e di spettacolo
- Attività commerciali e pubblici esercizi
- Uffici pubblici e privati, studi professionali
- Laboratori Artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la residenza, previo parere favorevole del Servizio 1 - A.S.L.
- Depositi al diretto servizio delle attività artigianali e commerciali per materiali non incompatibili con la residenza.
- Attività di deposito di prodotti agricoli in edifici autonomi rispetto a quelli residenziali.

Gli esercizi commerciali al dettaglio ed i pubblici esercizi dovranno attenersi alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia commerciale e ai criteri di urbanistica commerciale approvati in ambito comunale.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.9 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse sono riportate nelle singole zone.

ART. 24 - A.2 - ZONE RESIDENZIALI DI PREGIO AMBIENTALE

1. Oggetto della Zona

Edifici ed aree costituenti il vecchio nucleo, di pregio storico ed ambientale.

In questa zona è perseguita la conservazione e valorizzazione dell'ambiente esistente, da attuarsi mediante :

- intervento edilizio diretto nei casi di opere di straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle volumetrie e alterazioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici.
- Piano Urbanistico Preventivo, predisposto secondo i contenuti di cui all'art.17 della L.U.R. 15 aprile 1975, n. 51 nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.9 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B4-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G1-G3-G4

2. Modalità di Intervento Costruttive

2.1 Modalità di intervento costruttive

Restauro; Risanamento Conservativo; ristrutturazione; interventi di demolizione e conseguente ripristino; ampliamenti verticali ed orizzontali; trasformazione degli edifici rustici in edifici residenziali nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo punto 3; manutenzione ordinaria e straordinaria; consolidamento statico; adeguamento igienico sanitario.

2.1 Modalità di Intervento Attuative

- a) Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata per interventi di ristrutturazione urbanistica esteso obbligatoriamente all'insieme delle proprietà catastali adiacenti appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente strumento urbanistico.
- b) Intervento diretto per le opere di restauro, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, per le opere necessarie al consolidamento statico delle strutture murarie, per le opere necessarie all'adeguamento igienico sanitario e per le opere di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento e alterazioni delle caratteristiche architettoniche.

3. Indici e Parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

I.t. = 5,00 mc/mq di S.t. (densità territoriale media della zona);

2,00 mc/mq di S.t. per gli ampliamenti verticali ed orizzontali

I.f., R.C., H max, D.f., D.C., e D.s. = saranno definiti dal Piano Urbanistico Preventivo

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 25 - B1 - B2 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Oggetto della Zona

Edifici ed immobili costituenti il vecchio nucleo, in discrete condizioni statiche, per cui si rendono opportuni interventi edilizi atti a garantire adeguate esigenze abitative ed igienico sanitarie, nel mantenimento delle principali caratteristiche edilizie e formali dei fronti prospettanti gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.9 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni: B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B4-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G1-G3-G4

2. Modalità di Intervento Costruttive

2.1 Modalità di intervento costruttive

Ristrutturazione e/o interventi di demolizione e conseguente ripristino, con il mantenimento delle principali caratteristiche edilizie e formali dei fronti prospettanti gli spazi pubblici; ampliamenti verticali ed orizzontali; trasformazione degli edifici rustici in edifici residenziali nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo punto 3; manutenzione ordinaria e straordinaria; consolidamento statico; adeguamento igienico sanitario.

2.2 Modalità di Intervento Attuative

Intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale .

3. Indici e Parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- I.f. = Zona B.1 = 2,80 mc/mq di S.f.
Zona B.2 = 2,30 mc/mq di S.f.
- R.C. = Zona B.1 = 0,40
Zona B.2 = 0,30
- H max = 10,50 ml.
- Parcheggi = 10 mq/100 mc di Volume
- D.C. = vedi art. 8
- D.f. = vedi art. 8
- D.s. = vedi art. 8

4. Norme Edilizie Particolari

1) Negli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti conformi alla destinazione di zona, ma difformi rispetto all'indice I.f., è consentita la traslazione verticale dei solai, compreso quello di copertura, senza aumentare il

numero dei piani, e nella misura strettamente necessaria a:

- a) consentire di portare a quota + 35 cm, rispetto al livello stradale medio, il pavimento dei locali abitati od agibili situato a quota \leq al livello stradale;
 - b) conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili od agibili.
- 2) mantenimento delle caratteristiche edilizie nelle parti esterne degli edifici utilizzando i materiali tradizionali;
 - 3) adozione di soluzioni formalmente ordinate sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 26 - B.3 - B.4 -B.5 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

Edifici privi di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o costruiti prevalentemente in epoca recente, loro aree di pertinenza, lotti liberi interclusi.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.9 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni: B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B4-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G1-G3-G4

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Ristrutturazione edilizia; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; nuova costruzione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario.

2.2 Modalità di Intervento Attuative

Intervento diretto con Permesso di Costruire o DIA

3. Indici e parametri

I.f.= Zone B.3 : 1,80 mc./mq. di S.f.; negli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice I.f., è consentita la traslazione verticale dei solai, compreso quello di copertura, senza aumentare il numero dei piani esistenti e nella misura strettamente necessaria a:

- a) consentire di realizzare a quota + 0,70 cm. rispetto al livello stradale medio, il pavimento dei locali abitati od agibili situati a quota inferiore rispetto a quella citata;
- b) Conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili od agibili .
Zone B.4 : 1,50 mc./mq. di S.f.

Zone	B.5	:	1,00	mc./mq.	di	S.f.
R.c.= Zone	B.3	:	0,40	mq./mq.	di	S.f.
Zone	B.4	:	0,50	mq./mq.	di	S.f.
Zone	B.5	:	0,35	mq./mq.	di	S.f.

H max = Zone	B.3	:	8,50	ml.
Zone	B.4	:	8,50	ml.
Zone	B.5	:	8,50	ml.

Parcheggi = Zone B.3 - B.4 - B.5 - : 10 mq./100 mc. di Volume

4. Disposizioni Particolari

Per gli interventi di nuova costruzione su lotti inclusi in aree libere aventi una superficie superiore o uguale a mq.5.000 (cinquemila) ricadenti nelle Zone Residenziali Esistenti e di Completamento B.5, è richiesta la predisposizione di un preventivo Progetto Planivolumetrico, con lo scopo di rappresentare graficamente i volumi realizzabili in rapporto all'assetto territoriale esistente.

In questi casi, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 60/61 del 5 dicembre 1967, il rilascio dei Permessi di Costruzione o equivalenti DIA, è subordinato, ove occorra, alla sottoscrizione da parte dei concessionari di un atto da trascriversi a loro cura e spese, per la cessione gratuita al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 27 - EDIFICI DI BUON VALORE STORICO - ARCHITETTONICO

Sono indicati nelle Tavole di Azzonamento del P.R.G. con apposita campitura e per essi gli interventi edilizi si attuano mediante concessione edilizia singola nel rispetto delle seguenti norme edilizie:

- 1) Mantenimento del perimetro, del volume, delle altezze e dell'andamento dei tetti;
- 2) Conservazione delle strutture statiche verticali perimetrali e delle strutture verticali interne, queste solo se pregevoli, delle quali è ammesso il solo consolidamento e manutenzione;
- 3) Obbligo di mantenimento delle aperture esistenti nelle facciate, della eliminazione di quelle anomale per forma e posizione rispetto alle caratteristiche formali delle facciate, e del ripristino di quelle eventualmente tamponate;
- 4) Conservazione delle strutture orizzontali a volta e di quelle in legno, queste se pregevoli, delle quali è ammesso il solo consolidamento e manutenzione;
- 5) Eliminazione di tutte le superfetazioni di epoca recente ed in contrasto con la comprensione storica ed architettonica dell'edificio;
- 6) Conservazione di tutti gli elementi conservativi esterni ed interni esistenti e di tutti gli elementi architettonici ed artistici incorporati nell'edificio o situati nell'area dipendenza;
- 7) Sistemazione a verde degli spazi scoperti di pertinenza esistenti; i percorsi pedonali e carrai interni al verde saranno pavimentati con materiale litoide;
- 8) Per le parti esterne degli edifici è fatto obbligo di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi della tradizione locale, a meno che non risulti con certezza l'uso originario di materiali diversi;
- 9) Nei tetti possono essere praticate aperture finestrate mediante abbaini, per forme e dimensioni conformi alla tradizione locale, ai fini dell'aeroilluminazione dei locali

sottostanti, nella misura massima di 8,00 mq./100,00 mq. di tetto;

10) I locali esistenti con altezza interna non inferiore a 2,40 ml., possono essere abitabili o agibili;

11) Parcheggio = 10 mq./100 mc. di Volume

Qualora l'edificio, o parte di esso, sia in cattivo stato di conservazione la Commissione Edilizia, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica da presentarsi a cura del concessionario, potrà consentire la sostituzione con obbligo di ripristino di tutti gli elementi, anche strutturali, per i quali la presente norma prescrive la conservazione.

ARTICOLO 27bis - VERDE PRIVATO

Sono aree private destinate a verde: parchi e giardini per i quali è prevista la salvaguardia e la valorizzazione per il loro valore ambientale dovuto alla intrinseca qualità o aree verdi significative in relazione alla particolare ubicazione nel territorio.

In tali aree, gli alberi di alto fusto esistenti e gli spazi verdi devono essere rigorosamente rispettati, pertanto sono vietate le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, mentre sono consentiti gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

In tali aree sono tuttavia ammessi, nel rispetto degli indici e parametri prescritti e quando non sia possibile inglobarli agli edifici principali esistenti, fabbricati accessori e pertinenze, purché siano correttamente inseriti nell'ambiente e siano realizzati, di massima, con copertura a falde inclinate di adeguata pendenza e con sovrastante manto di coppi in laterizio.

Sulle aree a verde privato è prescritto il rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 5%

H = 3,00 m

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA PRODUTTIVA

ART. 28 - ZONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI

Sono destinate prevalentemente ad edifici ed attrezzature per attività produttive, per il deposito e la conservazione dei prodotti.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.7 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1d-B1e-B1f-B1g-B3

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Per le seguenti attività ammesse devono comunque essere rispettate le prescrizioni sotto riportate :

- a) impianti artigianali, industriali; nelle Zone D.1 sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la residenza;
- b) depositi e magazzini; nelle Zone D.1 è escluso il deposito di materiali incompatibili con la residenza;
- c) servizi tecnici e amministrativi degli impianti nella misura del 20 % della S.L.P. destinata agli impianti

di cui alla lettera a) e ai depositi e magazzini di cui alla lettera b);

d) abitazioni adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia, nelle seguenti misure:

- 1 abitazione con S.L.P. max di 150 mq. per ciascun impianto con S.L.P. fino a 1.000 mq.;
- 2 abitazioni con S.L.P. max complessiva di 350 mq. per ciascun impianto con S.L.P. superiore a 1.000 mq.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 29 - D. 1 - ZONA ARTIGIANALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

Impianti artigianali esistenti; depositi e magazzini; servizi tecnici e amministrativi degli impianti, residenze del titolare.

Destinazioni non ammesse e limitazioni alle attività ammesse: quelle elencate al precedente art.28.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ristrutturazione;

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto con Permesso di Costruire o DIA

3. Indici e Parametri

U.f. = 0,60 mq./1 mq. di S.f.

R.C. = 0,60 mq/mq di S.f.

H max = 8,00 ml. esclusi i volumi tecnologici

D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 8, punto 1, delle presenti norme

D.C. = 5,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 8, punto 2 delle presenti norme

D.s. = 10,00 ml. salvo i casi di costruzioni in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali

Parcheggi=10 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 30 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f. e per le destinazioni residenziali 10 mq./100 mc. di Volume.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 30 - D.2 - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

Impianti industriali esistenti; depositi e magazzini; servizi tecnici e amministrativi degli impianti; residenze del titolare e del personale dipendente addetto alla custodia.

Destinazioni non ammesse e limitazioni alle attività ammesse: quelle elencate al precedente art.28.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ristrutturazione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto con Permesso di Costruire o DIA

.

3. Indici e Parametri

U.f. = 0,40 mq./1mq. di S.f.

R.C. = 0,40 mq/mq di S.f.

H max = 8,00 ml. esclusi i volumi tecnologici

D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 8, punto 1 delle presenti norme

D.C. = 8,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 8, punto 2 delle presenti norme

D.s. = 20,00 ml. salvo i casi di costruzioni in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali

Parcheggi = 10 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 30 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f. e per le destinazioni residenziali 10 mq./100 mv. di Volume.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 31 - D.3 - ZONE MISTE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DI RISTRUTTURAZIONE

URBANISTICA

1. Oggetto della Zona

Aree ed edifici industriali dismessi, per cui si rende necessario un intervento di Ristrutturazione Urbanistica da attuarsi mediante Piano Urbanistico Preventivo.

Destinazioni non ammesse e limitazioni alle attività ammesse: quelle elencate al precedente art.28.

2. Modalità di intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni; ristrutturazione; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ordinaria e straordinaria manutenzione ; consolidamento statico; adeguamento igienico sanitario e/o tecnologico.

2.2 Modalità di intervento attuative

- a) Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni edilizie.
- b) Intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento statico delle strutture murarie, adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico, che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento e modifiche alle destinazioni d'uso degli edifici.

3. Indici e Parametri

U.t. = 5.000 mq./Ha di S.t.

H max = 8,00 ml. esclusi i volumi tecnologici

Parcheggi = 10 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 30 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f. e per le destinazioni residenziali 10 mq./100mc. di Volume.

U.f. – R.C. - D.f. – D.C. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere direttamente la cessione delle seguenti aree a standards:

- 20 mq./100 mq. di S.f. di pertinenza per le costruzioni a destinazione artigianale di cui almeno il 30 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.
- 3 mq./100 mc. di volume per le destinazioni residenziali da destinare a parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.; le restanti aree necessario al raggiungimento dello standard previsto dal P.R.G. dovranno essere monetizzate.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali .

ART. 32 – ZONE PREVALENTEMENTE ALBERGHIERE

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività dell'industria alberghiera.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.9 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B5

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Per le seguenti attività ammesse devono comunque essere rispettate le prescrizioni sotto riportate :

- Residenza : limitata all'utilizzazione da parte del titolare e del personale;

Collegate esclusivamente all'industria alberghiera:

- Attrezzature culturali;
- Attrezzature per lo spettacolo;
- Attrezzature Sportive Coperte e Scoperte.

ART. 33 - D.A - ZONE ALBERGHIERE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

Zone alberghiere esistenti.

Destinazioni non ammesse e limitazioni alle attività ammesse: quelle elencate al precedente art.32.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ristrutturazione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto con Permesso di Costruire o DIA

.

3. Indici e Parametri

U.f. = 0,60 mq./l mq. di S.f.

R.C. = 0,40 mq/mq di S.f.; nel computo sono esclusi gli impianti sportivi scoperti , la cui superficie non può superare il 20% dell'intera area.

H max = 8,00 ml.

D.f. = vedi art. 8

D.C. = vedi art. 8

D.s. = vedi art. 8

Parcheggi =50 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 100 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.

ART. 34 - ZONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

Sono prevalentemente destinate ad edifici ed attrezzature per attività commerciali all'ingrosso.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.9 delle presenti norme le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono :

Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1d-B1e-B1f-B1g

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Per le seguenti attività ammesse devono comunque essere rispettate le prescrizioni sotto riportate

- servizi amministrativi nella misura del 20 % della S.L.P.
- abitazioni adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia, nelle seguenti misure:
 - 1 abitazione con S.L.P. max di 150 mq. per ciascun impianto con S.L.P. fino a 1.000 mq.;
 - 2 abitazioni con S.L.P. max complessiva di 350 mq. per ciascun impianto con S.L.P. superiore a 1.000 mq.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 35- D.C - ZONE COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

Zone Commerciali all'ingrosso esistenti.

Destinazioni non ammesse e limitazioni alle attività ammesse: quelle elencate al precedente art.34.

2. Modalità di intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ristrutturazione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale.

3. Indici e Parametri

U.f. = 0.40 mq./mq. di S.f.

R.C. = 0,40 mq./mq. di S.f.

H max = 8,00 ml.

D.f. = vedi art. 8

D.C. = vedi art. 8

D.s. = vedi art. 8

Parcheggi= 50 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 100 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali.

ART. 36 - E.1 - ZONE AGRICOLE NORMALI

1. Oggetto della Zona

Terreni extraurbani e relativi edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, terreni coltivati o incolti.

In queste zone sono obiettivi prioritari:

1. La valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. La tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento.
3. Ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
4. Gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole.

2. Destinazioni d'uso in caso di intervento

- a. Limitazioni relative al suolo: è richiesto il mantenimento dei viali alberati, filari e gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.
- b. Edifici : sono ammesse esclusivamente le opere da realizzare in funzione delle conduzioni dei fondi agricoli e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le abitazioni dei proprietari non coltivatori limitatamente alla S.L.P. esistente alla data di adozione del P.R.G., nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito previsti.
- c. Opere di scolo delle acque.

3. Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice. Le concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente:

- a. dall'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla L.R. 13.04.1974, n. 18, per tutti gli interventi di cui al precedente punto 2., lettera b., del presente articolo, a titolo gratuito ai sensi dell'art.9, lettera a), della legge 28 gennaio 1987, n. 10.
- b. dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive, delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

La concessione è tuttavia subordinata:

1. alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione

dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

2. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.
3. limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b. del presente punto, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta del Permesso di costruire, di specifica certificazione che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto, è fatta specifica menzione nel provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire.

4. Indici e Parametri

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei salariati agricoli:

I.f. = 0,06 mc./1 mq. di S.f. su terreni a coltura orticola o frutticola specializzata
I.f. = 0,01 mc./mq. di S.f. per un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato pascolo permanente
I.f. = 0,03 mc/mq. di S.f. sugli altri terreni agricoli

- b. Per le attrezzature ed infrastrutture produttive:

R.C. = 0,10 mq./mq. di S.f., con un massimo di 0,40 mq./mq. di S.f. per le sole serre

Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di " non edificazione " debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente al Permesso di Costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere istituito il vincolo di " non edificazione ".

- c. H max per le nuove costruzioni = 8,00 ml. ad eccezione dei silos
- d. Distanza minima dalla Zone Residenziali, Artigianali ed Industriali = 200 ml., limitatamente agli allevamenti di animali, con l'esclusione degli allevamenti a carattere familiare
- e. gli edifici dovranno essere dotati a cura del concessionario di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti ed in particolare di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi
- f. corrispettivo del Permesso di Costruire per i soli interventi di cui al precedente punto 3., lettera b., come definiti dai provvedimenti regionali e comunali
- g. non è subordinata ne' a concessione ne' ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture

Le disposizioni del presente punto, ad eccezione di quanto contenuto alle lettere e, d, e, f, trovano applicazione fino all'approvazione del Piano Territoriale di cui alla Sezione II, Titolo II, della L.R. 15 aprile 1975, n. 51.

ART. 37 - E.2 - ZONE AGRICOLE GOLENALI DEL FIUME PO

Terreni extraurbani compresi fra l'argine maestro ed il Fiume Po.

In questa zona è vietata ogni edificazione ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51.

In questa zona è consentita esclusivamente l'attività agricola, il taglio colturale, la riforestazione, le opere di bonifica, le opere di conservazione degli scoli; è richiesto il mantenimento dei viali alberati, filari e gruppi di alberi, siepi di recinzione e altri consistenti elementi di verde.

Fermo restando l'inedificabilità della zona, la loro superficie partecipa, ai fini edificatori esercitabili sulle zone agricole normali E.I, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di

ristrutturazione, di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

ART. 37.1 - AREE DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE :

A) EMERGENZE NATURALISTICHE

Sono aree poste all'interno del perimetro della zona golenale del fiume Po, nelle quali il PTCP prevede l'assoluto rispetto e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici, nonché la loro valorizzazione per scopi didattici e scientifici non potendosi ammettere interventi modificativi ed attività contrastanti con il suddetto obiettivo.

Fino all'approvazione di apposito Piano di Gestione delle diverse emergenze promosso dalla Provincia d'intesa con gli Enti locali territorialmente competenti, in queste aree non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possano modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi.

In particolare non sarà possibile:

- a) realizzare nuovi edifici nonché interventi su quelli esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione senza alterazione di volume;
- b) insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- c) aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- d) attivare discariche di ogni genere ed entità;
- e) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- f) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- g) circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro-silvo-pastorali ammesse: il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade-ordinarie tipo agricolo forestali, interpoderali);
- h) raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- i) modificare il regime delle acque.

I boschi sono soggetti alle disposizioni di cui alla legge R. n.9/77 ed in particolare a quanto previsto all'art.3 di tale norma.

Gli interventi di regimazione idraulica e di risanamento idrogeologico sono soggetti a V.I.A. secondo competenze e procedure previste dalla LR 20/99.

B) DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO

riguardano:

- a) ambiti nei quali fattori fisici, ambientali e/o storico - insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità;
- b) aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.

Gli obiettivi della tutela, cui ogni intervento deve essere compatibile, riguardano:

- a) conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- b) consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;
- c) valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile.

In conformità al PTCP valgono le seguenti prescrizioni:

- a) non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica. Per quelle in atto e/o previste nel Piano Provinciale vigente, dovranno essere attuati interventi di recupero, coerenti con i caratteri naturalistici e

paesistici dell'ambito interessato;

b) è possibile derogare alle limitazioni di cui al comma precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. La deroga è ammessa quando il Piano settoriale per le attività estrattive, attraverso studi specifici dimostri oggettive difficoltà a localizzare l'attività in ambiti a minor valenza naturalistica e paesistica. È in ogni caso prevista la valutazione d'impatto ambientale;

c) la circolazione con mezzi motorizzati., ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali., è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti (Comune, Provincia, ecc.) compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;

d) il taglio dei boschi è soggetto alle norme della LR 9/77.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

a) gli interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente, con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20%;

b) la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali. nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;

c) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

d) opere ordinarie relative alla difesa del suolo;

e) modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;

f) viabilità interpodereale o a servizio delle attività silvo-pastorali.

ART. 38 - E.3 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO

Riguarda terreni extraurbani e relativi edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, terreni coltivati o incolti, adiacenti alle zone edificate ed edificabili, di cui costituiscono rispetto e salvaguardia di future espansioni edilizie e dall'insediamento di allevamenti animali.

In queste zone non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la loro superficie partecipa, ai fini edificatori esercitabili nella Zona Agricola Normale E.1, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

Gli allevamenti di animali presenti in questa zona, una volta che saranno smantellati in parte o in tutto, non potranno più essere ripristinati.

ART. 39 - E.4 - EDIFICI RICADENTI NELLE ZONE AGRICOLE NORMALI E.1 NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., in contrasto con le destinazioni di zona, come individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento limitatamente a quanto disciplinato nel comma successivo, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici di cui all'art.9, primo comma, punto c),d),e) della legge n.10/77.

Gli ampliamenti di cui al precedente comma, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri :

- a. edifici residenziali unifamiliari : 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 200 mc.
- b. H max: non superiore a quella esistente, aumentata per gli edifici residenziali fino ad ottenere i minimi di legge richiesti per l'abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati

E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati al ricovero delle autovetture a condizione che abbiano l'altezza netta non superiore a ml. 2,50 e fino al raggiungimento delle seguenti quantità:

- edifici residenziali = 10 mq./100 mc. di volume

ZONE SPECIALI

ART. 40 - S - ZONE ESISTENTI DEI GIACIMENTI CONTROLLATI

1. Oggetto della ZONA

Area in cui è in fase di realizzazione un giacimento controllato per lo smaltimento di rifiuti speciali, mediante loro accumulo ed eventuali trattamenti idonei, ai sensi dell'art.1 della L.R. n. 94/83, e secondo la disciplina di cui al Regolamento Regionale n. 3 del 19.01.1983.

2. Modalità di Intervento

In questa zona si applicano le disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. III/38304 del 19.04.1984, relativa all'approvazione del relativo progetto.

3. Indici e parametri

In queste zone sono vietate nuove edificazioni, ad eccezione di quelle previste dal progetto di cui sopra.

Per gli edifici esistenti ricadenti in queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, di consolidamento statico e di adeguamento igienico sanitario con destinazioni d'uso connesse all'attività del giacimento controllato.

Le aree interessate dalla realizzazione del giacimento controllato, potranno essere riutilizzate ai soli fini agricoli; le restanti aree saranno pavimentate.

PARTE TERZA

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 41 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE SULLE DISTANZE

In tutte le Zone Residenziali B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5, per un periodo non superiore a 5 anni dalla approvazione del P.R.G., le sopraelevazioni osserveranno dai fabbricati vicini e dal confine la medesima distanza dei volumi sottostanti preesistenti; gli ampliamenti orizzontali, di non più di 50 mq . per piano, potranno distare dai confini mi. 3,00 e dagli edifici vicini ml. 6,00 nel rispetto di tutti gli altri indici di zona.

ART. 42 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI

L'entrata in vigore del P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni in esso contenute, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

ART. 43 POTERI DE DEROGA

Sono ammesse deroghe al P.R.G. nei casi di cui all'art.41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

ART. 44 COMPATIBILITA' E IMPATTO AMBIENTALE

In osservanza alla normativa del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per tutti i progetti soggetti a concessione edilizia, ancorché interessanti aree non paesaggisticamente vincolate, è necessario valutare la loro incidenza paesistica e la loro compatibilità con il contesto, con le modalità previste dal titolo IV del citato piano, concernente il - controllo paesistico degli interventi -.

Ai sensi dell'art.25 della normativa del PTPR, il progettista predispose una relazione al fine di verificare l'assoggettabilità o meno dell'intervento proposto al procedimento di verifica paesistica disciplinato all'art.30 delle citate norme. Nel caso in cui in base alla relazione tecnica si accerti che l'opera non sia da assoggettare alla fase di verifica paesistica di cui al citato art.30, di tale esclusione si dà espressamente atto nella concessione edilizia, allegando, a tal fine, la predetta relazione tecnica.

In considerazione della valenza paesaggistica, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici posti nelle zone del territorio comunale:

- A.2 - ZONE RESIDENZIALI DI PREGIO AMBIENTALE
- B.1 - B.2 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- D.A - ZONE ALBERGHIERE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
- E.1 - ZONE AGRICOLE NORMALI
- ZONE AGRICOLE GOLENALI DEL FIUME PO
- ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO

sono soggetti ad **esame dell'impatto paesistico** sotto il profilo del loro inserimento nel contesto in osservanza delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla Del.G.R. 08 novembre 2002 - n.7/11045, approvate come previsto dall'art.30 del PTPR, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'art.7 della L.R. 23/1997, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Al fine della valutazione della sensibilità dei luoghi, sono da considerarsi significative componenti di giudizio quelle legate a:

- a) interferenza con un punto di vista o un percorso panoramico nonché inclusione in una veduta panoramica;

- b) ubicazione in ambiti o aree territoriali di interesse naturalistico-ambientale, storico architettonico, relazionale;
- c) rapporti visuali con il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- d) presenza di valori e beni ambientali.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggette al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 490/1999 (ex leggi 1497/39, 1089/39, 431/1985), ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal presente P.R.G..

Per interventi riguardanti :

- a) insediamenti produttivi
- b) insediamenti commerciali
- c) insediamenti riguardanti allevamenti
- d) trasformazione e recupero di cave o aree dismesse

su richiesta dell'Amministrazione, quando questa ne ravvisasse l'opportunità in relazione al tipo di intervento, lavorazione e/o alle caratteristiche della zona, deve essere prodotta da parte del richiedente un'adeguata documentazione di Compatibilità Ambientale che dovrà considerare le conseguenze sull'ambiente derivanti dalle previste trasformazioni, dalle normali attività concernenti i nuovi insediamenti e da eventuali straordinari eventi ipotizzabili.

In particolare devono essere precisate le precauzioni ed i dispositivi di sicurezza assunti e diretti ad evitare danni ambientali.

Opere aventi particolare rilevanza sul paesaggio, dovranno essere sottoposte a verifica di Impatto Ambientale ai sensi della direttiva C.E.E. del 27/06/1985 n.337 e delle vigenti leggi e normative.

L'apertura di Centri Commerciali realizzati nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetto inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di valutazione di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della l.r.20/99 e del D.P.R. 12 aprile 1996 e loro successive modificazioni.

In riferimento alla normativa del PTCP sono da considerarsi con particolare attenzione i seguenti interventi:

- a) interventi estrattivi;
- b) allocazioni d'impianti o siti per la raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
- c) interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica con particolare riguardo a:
 - c.1) regimazioni idrauliche con consistente asportazione di materiale e modifiche morfologiche;
 - c.2) protezioni di sponda artificiali;
- d) muri di sostegno e opere similari (anche se accessorie a corpi stradali) d'estensione superiore ai 100 m e/o altezza superiore ai 7 m;
- e) livellamenti superficiali con sostanziali modifiche morfologiche, quando riguardano aree non ancora dissestate;
- f) opere complementari quali strade, piste provvisorie ecc. necessario per l'esecuzione degli interventi di risanamento;
- g) infrastrutture e grandi progetti quali:
 - g.1) autostrade, strade statali, provinciali e d'interesse locale, con esclusione di quelle di servizio per l'attività agro-forestale;
 - g.2) ferrovie, aeroporti, poli logistici ed interporti;
 - g.3) porti fluviali;
 - g.4) ponti e viadotti;
 - g.5) circuiti per l'esercizio d'attività sportive motorizzate;
 - g.6) impianti di risalita e piste per la pratica dello sci;
 - g.7) bacini idrici artificiali superiori a 50.000 mc. di capacità d'invaso;
 - g.8) centrali per la produzione d'energia elettrica;
 - g.9) elettrodotti di media e alta tensione;
 - g.10) impianti per lo smaltimento ed il trattamento di rifiuti;
 - g.11) grandi installazioni a carattere civile e militare (antenne, ripetitori, stazioni radar ecc.);
 - g.12) centri direzionali, turistici e residenziali con superfici interessate dall'intervento superiori a 10.000 mq. da realizzarsi all'esterno delle aree di completamento previste dai PRG. nonché le grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 4 del D.LGS 114/98, della LR 14/99 e del relativo regolamento.

Come richiamato dal PTCP, per questi interventi vanno assunte come riferimento le indicazioni tecnico-operative contenute nel "Manuale d'ingegneria naturalistica" adottato dalla G.R. con delibera n. 50989 del 7.04.1994. e per tutti i progetti che riguardano le infrastrutture sopra elencate, ed in qualsiasi contesto esse ricadano, viene richiesto l'esame dell'impatto paesistico secondo quanto previsto al CAPO IV delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per tutti gli interventi che riguardano le infrastrutture tecnologiche a rete e la viabilità dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni contenute nei piani di sistema "Infrastrutture a rete" e "Tracciati base paesistici" allegati al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 45) COMPONENTE GEOLOGICA DEL PRG

In tutti gli interventi edilizi si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nello Studio Geologico del territorio comunale, redatto ai sensi del D.G.R. 6645 del 29.10.2001 "Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'art.3 della l.r. 41/97), che è parte integrante del progetto di Piano Regolatore Generale, ed in particolare della Carta di Fattibilità geologica e della suddivisione del territorio in classi di fattibilità geologica a diversa limitazione e ai disposti normativi relativi all'individuazione delle fasce fluviali A-B-C del PAI.

Art. 46) AMBITI ARCHEOLOGICI

Il PRG tutela i contesti nei quali vengano rinvenuti o siano motivatamente ritenuti presenti ritrovamenti archeologici, nonché gli ambiti di rispetto e salvaguardia per i quali, in mancanza di specifici piani di settore o del preventivo nulla osta della soprintendenza archeologica, indipendentemente dalla zona urbanistica di PRG, le attività ammesse saranno esclusivamente quelle dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm dovrà essere autorizzato dalla competente soprintendenza.