

INDICE GENERALE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo 1 – Generalità

Art. 1 – Principi e finalità	pag.	3
Art. 2 – Elementi costitutivi del PRG	pag.	4
Art. 3 – Campo di applicazione del PRG	pag.	5
Art. 4 – Validità ed efficacia del PRG	pag.	6
Art. 5 – Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag.	7
Art. 6 – Assunzione del PRG come atto a specifica valenza paesistica	pag.	8
Art. 7 – Prescrizioni inerenti all'esame dell'impatto paesistico dei progetti e misure di salvaguardia del paesaggio	pag.	9

Capitolo 2 – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 8 – Parametri urbanistici	pag.	10
Art. 9 – Applicazione degli indici urbanistici	pag.	12
Art. 10 – Parametri edilizi	pag.	13
Art. 11 – Distanze e altezze	pag.	15

Capitolo 3 – Usi del Territorio

Art. 12 – Destinazione d'uso e criteri generali relativi agli Usi del territorio	pag.	18
Art. 13 – Usi del territorio	pag.	19
Art. 14 – Variazione della destinazione d'uso	pag.	29

Capitolo 4 – Modalità e prescrizioni di intervento

Art. 15 – Interventi sugli edifici esistenti	pag.	31
Art. 16 – Interventi di nuova costruzione	pag.	33

Capitolo 5 -- Norme generali e speciali

Art. 17 – Aree di pertinenza degli edifici esistenti	pag.	34
Art. 18 – Adeguamento degli edifici preesistenti	pag.	35

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PRG

Capitolo 1 – Strumenti di attuazione

Art. 19 – Modalità di attuazione del PRG	pag.	36
Art. 20 – Intervento urbanistico preventivo	pag.	37
Art. 21 – Intervento edilizio diretto	pag.	38
Art. 22 – Convenzioni per l'edilizia abitativa	pag.	39

TITOLO III – PREVISIONI DEL PRG

Capitolo 1 – Divisione in Zone

Art. 23 – Zone pubbliche e di interesse generale	pag.	40
Art. 24 – Zone esistenti e di completamento	pag.	41
Art. 25 – Ambiti soggetti ai Piani di Recupero	pag.	42
Art. 26 – Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL) vigenti	pag.	43
Art. 27 – Zone territoriali omogenee	pag.	44

Capitolo 2 – Zone pubbliche e di interesse generale

Art. 28 – Zone per attrezzature pubbliche residenziali	pag.	45
Art. 29 – Zone per la viabilità	pag.	47
Art. 30 – Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesist.	pag.	49

Capitolo 3 – Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

Art. 31 – Zona A : centro storico	pag.	51
Art. 32 – Zona B1: residenziale esistente di ristrutturazione e di complet.	pag.	56
Art. 33 – Zona B2: residenziale esistente e di completamento	pag.	57
Art. 34 – Zona C: residenziale di espansione	pag.	58
Art. 35 – Zona a verde privato	pag.	59

Capitolo 4 – Zone per insediamenti produttivi

Art. 36 – Zona D1: artigianale e industriale esistente e di completamento	pag.	60
---	------	----

Capitolo 5 – Zone agricole e ambientali

Art. 37 – Criteri generali per il sistema agricolo - ambientale	pag.	61
Art. 38 – Zona E1: agricola	pag.	63
Art. 39 – Zona E2: agricola di rispetto dell'abitato	pag.	65
Art. 40 – Zona E3: agricola di interesse paesaggistico	pag.	66
Art. 41 – Zona E4: ambiti boscati	pag.	67
Art. 42 – Edifici residenziali in zona agricola	pag.	68

TITOLO IV – NORME SPECIALI DI SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

Art. 43 – Tutela della vegetazione ad alto fusto	pag.	69
Art. 44 – Zona di rispetto dei corsi d'acqua	pag.	70
Art. 45 – Aree di salvaguardia delle risorse idriche	pag.	72
Art. 46 – Inquinamenti	pag.	73
Art. 47 – Norma sulla esecuzione della edificazione	pag.	75
Art. 48 – Edifici di pregio architettonico situati in zona B	pag.	76
Art. 49 – Indirizzi specifici per la tutela degli elementi del paesaggio	pag.	77
Art. 50 – Componente geologica del PRG	pag.	78

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo 1 – Generalità

Art. 1 – Principi e finalità

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) di Zenevredo si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e finalità pubblica dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della Legge 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa e nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Art. 2 – Elementi costitutivi del PRG

Sono elementi costitutivi del PRG gli allegati e le tavole indicati di seguito:

Analisi urbanistiche ed ambientali:

Tav. 1) Inquadramento territoriale	R. 1:50.000
Tav. 2) Mosaico dei PRG dei Comuni limitrofi	R. 1:10.000
Tav. 3) Uso del suolo	R. 1:5.000
Tav. 4/A-B) Rilievo edilizio ed urbanistico degli edifici – numerazione isolati	R. 1:5.000
Tav. 5/A-B) Destinazioni d'uso prevalenti degli isolati	R. 1:5.000
Tav. 6/A-B) Consistenza edilizia	R. 1:5.000
Tav. 7) Reti tecnologiche: elettricità – acquedotto	R. 1:5.000
Tav. 8) Reti tecnologiche: fognatura – gas metano	R. 1:5.000
Tav. 9) Carta dei vincoli	R. 1:5.000
Tav. 10) Analisi paesaggistica	R. 1:5.000
Tav. 11) Riconoscimento della viabilità storica e di interesse paesistico	R. 1:5.000
Tav. 12) Analisi delle trasformazioni urbane	R. 1:25.000
Tav. 13/A-B) Rilievo urbanistico ed edilizio dei nuclei abitati presenti nella cartografia IGM di prima levatura	R. 1:2.000
Tav. 14) Piano dei servizi: distribuzione nel territorio dei principali servizi	R. 1:25.000
Tav. 15) Partecipazione dei cittadini: individuazione richieste pervenute	R. 1:5.000

Allegato A Schede di rilievo urbanistico ed edilizio

Allegato B Zona A: schede di rilievo urbanistico - edilizio

Progetto:

Tav. n°16/A-B) Azzonamento	R. 1:2.000
Tav. n° 17) Azzonamento	R. 1:5.000
Tav. n° 18) Zone omogenee	R. 1:5.000
Tav. n° 19) Zone A: numerazione unità edilizie – Modalità di intervento	R. 1:1.000
Tav. n° 20) Sensibilità paesistica dei luoghi	R. 1:5.000
Tav. n° 21) Quantificazioni	R. 1:5.000

Elaborato 22 Relazione

Elaborato 23 Piano dei Servizi

Elaborato 24 Norme Tecniche di Attuazione

Fanno inoltre parte integrante del PRG le tavole e gli elaborati di cui allo Studio Geologico del Territorio Comunale ed all'Individuazione del Reticolo Idrico Minore, redatti dal Dott. Geologo Felice Sacchi con studio professionale in San Zenone al Po, alla cui consultazione si rimanda relativamente alle prescrizioni in esso contenute.

Art. 3 – Campo di applicazione del PRG

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 e della Legge Regionale 15 aprile 1975, n° 51 e successive modificazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del presente PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le indicazioni degli elaborati elencati al precedente art. 2.

La disciplina urbanistica ed edilizia di seguito sviluppata sostituisce pertanto il precedente PRG comunale, approvato con D.G.R. n. 43270 del 11.10.1984, come modificato dalle successive due varianti parziali approvate, rispettivamente, con D.G.R. n. 53969 del 03.04.1990 e D.G.R. n. 43057 del 14.05.1999.

Art. 4 – Validità ed efficacia del PRG

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale; può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del PRG rimangono a tutti gli effetti in vigore fino alla loro scadenza e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni di PRG.

I provvedimenti abilitativi di natura edilizia rilasciati in data antecedente l'adozione del PRG rimangono validi fino alle loro scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile rilasciare nuovi provvedimenti abilitativi nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati di PRG, le prescrizioni delle presenti N.T.A. prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore e più precisamente, in ordine di priorità, la scala 1:1000, la scala 1:2000 ed infine la scala 1:5000.

Art. 5 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività avente come effetto una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale determinata dal presente PRG partecipa agli oneri ad essa connessi e l'esecuzione delle opere è subordinata a specifico provvedimento abilitativo edilizio.

Le sole previsioni del PRG non determinano la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici negli ambiti in cui non esistano le opere di urbanizzazione primaria, a meno che coloro i quali richiedano la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, sulla base di quanto prescritto determinate dall'Amministrazione Comunale.

Per gli impianti e gli edifici pubblici e di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla - osta previsto dall'art. 3 della Legge 21.12.1955, n° 1357, sono ammessi permessi di costruire in deroga ai limiti di altezza e di distanza, e in deroga agli indici massimi di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria.

Art. 6 – Assunzione del PRG come atto a specifica valenza paesistica

Il PRG, conformemente alle disposizioni contenute negli art. 3 e 6 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e nell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) assume ad atto a specifica valenza paesistica, secondo il principio di maggiore definizione rispetto ai contenuti della pianificazione sovracomunale vigente.

Il PRG assume efficacia di disciplina urbanistica per il proprio territorio, sostituendosi agli atti di pianificazione paesistica previgenti.

A seguito dell'elaborazione di puntuali analisi urbanistiche ed ambientali inerenti alle caratteristiche paesaggistiche rilevabili nel contesto comunale, vengono individuate le Classi di Sensibilità paesistica per ciascun ambito territoriale.

Nello specifico, come riportato nella *Tavola 19 - Sensibilità paesistica dei luoghi R 1:5'000*, il territorio comunale è suddiviso in quattro zone:

- Zona caratterizzata da sensibilità paesistica bassa
- Zona caratterizzata da sensibilità paesistica media
- Zona caratterizzata da sensibilità paesistica alta
- Zona caratterizzata da sensibilità paesistica molto alta

Art. 7 – Prescrizioni inerenti all'esame dell'impatto paesistico dei progetti e misure di salvaguardia del paesaggio

Ogni progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici è subordinato all'esame dell'impatto paesistico quale verifica dell'inserimento nel contesto; l'esame dell'impatto paesistico viene altresì richiesto per i piani attuativi di cui al comma 9 dell'art. 7 della L.R. 23.6.1997, n. 23 e s.m.i..

Come disposto dall'art. 25 del PTPR, sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico dei progetti 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 22.1.2004, n. 42, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale e dei Parchi, e dal PRG comunale.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nella Parte III, Titolo I, Capo IV, art. 146, D.Lgs 22.1.2004, n. 42, sostituisce l'esame paesistico dei progetti.

La Parte IV delle Norme di Attuazione del PTPR determina il quadro di riferimento per l'elaborazione dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti, che rimanda ai contenuti delle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti", approvate con D.G.R. n° VII/11045 del 8.11.2002.

Ad esclusione delle Zone A, ove valgono le prescrizioni specifiche contenute nel successivo art. 31, ogni intervento edilizio deve altresì garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia della componente paesaggistica del territorio comunale:

- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;
- coperture rivestite con coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- tetti piani non ammessi, anche per le costruzioni accessorie;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni cotti a vista;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale, stollato di cemento, cemento a vista;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- serramenti realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni;
- l'utilizzo di tipologie architettoniche prefabbricate in cemento armato ed in ferro, a monte delle curva di livello delimitante la quota di 150 m s.l.m., è ammesso esclusivamente alle seguenti condizioni:
 - la copertura deve essere a falde con pendenza minima del 30%;
 - le pannellature di tamponamento e le parti strutturali in vista devono essere tinteggiate; non sono adottabili tipologie con rivestimento in graniglia di marmo o ghiaietto.
- insegne non ammesse nella tipologia a bandiera.

Capitolo 2 – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 8 – Parametri urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

1) St = Superficie Territoriale

Questo parametro si riferisce ad un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento preventivo (vedi successivo art. 20) ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria indicate o meno dalle planimetrie, da reperire nel corso dell'attuazione.

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

Nei Piani attuativi la St è quella delimitata dal perimetro indicato nelle tavole di azzonamento del PRG.

2) Sf = Superficie Fondiaria

Questo parametro si riferisce ad un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto (vedi successivo art. 21) .

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG esternamente all'area e al netto delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area e destinate al pubblico transito.

3) S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggi pertinenziali;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi di verde attrezzato.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati di quartiere, ecc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi di verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;
- h) parcheggi pubblici (standard urbanistici).

5) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Questo parametro esprime la massima Superficie Utile Su (vedi successivo art. 10) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale St.

6) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Questo parametro esprime la massima Superficie Utile Su (vedi successivo art. 10) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di Superficie Fondiaria Sf.

7) Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Questo parametro esprime l'Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato e quindi la Superficie Utile Esistente Sue su ogni metro quadro di Superficie Fondiaria Sf.

8) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Questo parametro esprime il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale St.

9) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Questo parametro esprime il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie Fondiaria Sf.

Art. 9 – Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento urbanistico preventivo.

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

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione, va sempre rispettato quello dei due che risulta più restrittivo.

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf) e di fabbricabilità territoriale e fondiaria (It, If), di cui al precedente art. 8 esclude ogni successiva richiesta di altri provvedimenti abilitativi edilizi sulle superfici stesse tesi 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 esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove costruzioni da edificare.

Qualora venga richiesto provvedimento abilitativo di cambiamento di destinazione d'uso relativamente ad edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, è necessario che il richiesto cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona.

Non è ammesso il trasferimento di Superficie utile e di Volume fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione:

- delle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva;
- delle zone residenziali di completamento B1 e B2 quando siano confinanti ed appartengano alla medesima proprietà.

Nelle zone in cui è prescritto il mantenimento della Superficie utile esistente (Sue), è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria esistente.

Art. 10 – Parametri edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

1) Su = Superficie utile lorda (o SIp = Superficie lorda di pavimento)

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio fuori e dentro terra al lordo di tutti gli elementi verticali, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, i piani seminterrati nonché il sottotetto qualora utilizzabili o abitabili.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 20 aprile 1995, n° 26, nelle costruzioni soggette alle norme sul risparmio energetico, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti con spessore maggiore di cm 30, non sono considerati nel computo della Superficie utile lorda Su per la sola parte eccedente i cm 30 (e ciò fino allo spessore di cm 55), se il maggiore spessore contribuisce a migliorare la coibentazione termico - acustica o l'inerzia termica dell'edificio.

Dal computo della Superficie utile lorda sono esclusi:

- i piani completamente interrati o emergenti meno di m. 1 dalla quota del terreno, se privi dei requisiti previsti per l'agibilità;
- i porticati pubblici e privati ricadenti all'interno della proiezione al suolo del perimetro dell'edificio (compresi i muri perimetrali) o che non superino il 30% della Superficie coperta Sc se esterni alla stessa proiezione al suolo del perimetro dell'edificio (compresi i muri perimetrali);
- le pertinenze abitative ai piani seminterrati adibite ad autorimesse e cantine al diretto servizio delle abitazioni sovrastanti;
- i locali per il ricovero delle autovetture, nei limiti di due posti auto per alloggio, quando gli stessi soddisfino una o più delle seguenti condizioni:
 - siano parte organica dell'edificio;
 - siano costruiti in aderenza all'edificio principale ed integrati compositivamente con il volume principale esistente;
 - abbiano superficie coperta inferiore al 50% dell'area scoperta del lotto e siano collocati in posizione retrostante (rispetto alla strada) al fabbricato principale;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, centrale termica);
- le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte;
- le cabine elettriche;
- negli edifici a destinazione produttiva industriale, artigianale e commerciale, ai fini di consentire un adeguamento igienico e tecnologico, sono esclusi dal computo della Su sia le tettoie aperte per almeno ½ del perimetro e con superficie non superiore al 10% della Su, che le eventuali superfici ricavate aumentando il numero dei piani senza variare il volume esterno dell'edificio. Il tutto nel rispetto delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza vigenti.

2) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio, al lordo delle murature perimetrali, dei porticati e delle autorimesse, con le esclusioni previste dalla Legge Regionale 20 aprile 1995, n° 26.

3) Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

Questo parametro rappresenta il rapporto tra la Superficie Coperta Sc e la Superficie Fondiaria Sf.

4) H = Altezza massima del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%.

Per gli edifici con copertura inclinata oltre il 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del fabbricato. Ai fini del calcolo dell'altezza:

- non si considera nella media la quota relativa all'accesso carraio o pedonale a servizio dei piani interrati o seminterrati, limitatamente a un unico lato del fabbricato;
- in caso di copertura a falde con l'ultimo solaio inclinato, si escludono i timpani.

Non sono ammessi accumuli artificiali di terreno sui lati del fabbricato al fine di diminuire l'altezza massima dello stesso.

5) V= Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti delle Superficie utili lorde Su dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Nel caso in cui l'ultimo solaio risulti inclinato si considera l'altezza media.

Art. 11 - Distanze e altezze

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento al concetto di distanza ed alle relative definizioni utilizzate nella geometria piana. Le distanze si misurano dalla proiezione a terra del massimo ingombro dell'edificio, escludendo gli aggetti quali balconi, gronde e pensiline non appoggiate a terra, purchè di sporgenza non superiore a m. 1.50.

1) Distanza minima tra i fabbricati

Nelle Zone A di cui al successivo art. 31, nel caso di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

In caso di sopralzo è ammessa l'edificazione in aderenza o a confine.

In caso di ampliamento è ammessa la costruzione in aderenza o a confine, sempre che la distanza minima tra le pareti finestrate non sia inferiore a ml. 3,00.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In tutte le altre zone urbanistiche è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate e gli edifici antistanti, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00.

Nelle zone urbanistiche C1 questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a ml. 12,00; quando invece questo tratto sia inferiore a ml. 12,00 la distanza tra le pareti deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00.

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, o se preesiste parete in confine.

Tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in adiacenza, si osserva la distanza minima di ml. 3,00, purché si tratti di sopralzo di edifici esistenti e che non fuoriescano dal perimetro esistente dell'edificio.

Sono comunque fatti salvi i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nelle zone residenziali esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti e sopralzi, la distanza dal ciglio strada, potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra i fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di ml. 5,00 per lato.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultano da progetto planivolumetrico, limitatamente alle strade interne all'intervento.

3) Distanze minime dalle strade

Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 ovvero:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali definite dall'art.3 del codice della strada;
- e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 ovvero:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C;

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 ovvero:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F;

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 ovvero:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D;

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 ovvero:

- a) 3 m per le strade di tipo A;
- b) 2 m per le strade di tipo D;

4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di zona

In tutte le zone di completamento, di espansione e agricole, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Sono consentite distanze minime di ml. 1,50, in caso di sopraelevazione degli edifici esistenti purché non fuoriescano dal perimetro esistente, o in caso di ampliamento purché non fuoriescano dall'allineamento del medesimo.

Esclusivamente nel caso di sopraelevazioni finalizzate alla realizzazione di altezze interpieno abitabile, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti. E' ammessa inoltre la costruzione a confine se preesiste parete in confine, o con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto.

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a 5 ml dal confine di zona o sul confine di zona stesso, quando i terreni ricadenti nelle due zone confinanti appartengano allo stesso proprietario e siano compresi tra le Zone B1, B2, C, D1, E1, Zone a Verde Privato.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti nel caso di intervento urbanistico preventivo, con previsione planivolumetrica.

Nel caso di costruzioni accessorie (box, legnaia, ripostigli, ecc.), la cui altezza (misurata nella facciata più alta a salvaguardia dei diritti del proprietario del fondo confinante), non supera i ml. 2,50, è sempre ammessa la costruzione a confine, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza minima dal fabbricato principale. In ogni caso il fronte della costruzione accessoria posto sul confine non può avere lunghezza superiore a 1/3 della linea di confine stessa. Nel caso in cui l'altezza della facciata posta sul confine superi i ml 2,50 o il fronte superi 1/3 della lunghezza della linea di confine, è prescritta l'autorizzazione del confinante.

Per cabine di trasformazione dell'energia elettrica, di altezza non superiore a ml. 8,50 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

5) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse zone, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione fondiaria, alla quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

Capitolo 3 – Usi del Territorio

Art. 12 – Destinazioni d'uso e criteri generali relativi agli Usi del territorio

Per uso o destinazione d'uso viene stabilito l'insieme delle funzioni ammesse in ciascuna zona urbanistica. Tali funzioni vengono attribuite sia alle aree che agli edifici ricadenti in ciascuna zona urbanistica.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 9.5.1992, n. 19, viene definito uso o destinazione d'uso principale la destinazione d'uso qualificante, mentre viene definito uso o destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale

Il PRG indica:

- a) l'uso o destinazione d'uso principale caratterizzante ciascuna zona urbanistica;
- b) gli usi o destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di ciascuna zona urbanistica.

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. 15.1.2001, n. 1, le destinazioni d'uso non comprese tra quelle vietate sono da considerarsi ammissibili.

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere comunicata nei progetti e nei piani urbanistici subordinati ad intervento urbanistico preventivo, secondo quanto previsto dagli articoli di cui alle presenti N.T.A..

Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi del territorio, che costituiscono le destinazioni d'uso previste nei singoli interventi.

Relativamente ai parcheggi, oltre alle quote previste per gli strumenti urbanistici comunali e nei piani attuativi dall'art. 22 della L.R. 51/75 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle nuove costruzioni ad uso abitativo ed anche nelle relative aree di pertinenza, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi in misura non inferiore ad 10 mq per ogni 100 mc di costruzione, fatte salve quote superiori previste dalle presenti norme; la relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di manovra (corselli). Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

Per quanto attiene alle nuove costruzioni ad uso non abitativo, gli spazi per i parcheggi pertinenziali vanno reperiti in misura non inferiore ad 10 mq per ogni 33 mq di Superficie Utile Su.

Art. 13 – Usi del territorio

Di seguito si riporta la classificazione e la descrizione dei singoli usi del territorio, indicando i gruppi funzionali (UR Uso Residenziale, UP Uso Primario, ecc.) ed i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale (es. UR/1 Abitazioni, ecc.)

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso prevista o ammessa dalle norme di zona, sono comprese le attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, 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.

UR *Uso Residenziale*

UR/1 Abitazioni

UP *Uso Primario*

- UP/1 Abitazioni agricole
- UP/2 Fabbricati di servizio
- UP/3 Allevamenti aziendali
- UP/4 Coltive aziendali in serra
- UP/5 Lavorazione di prodotti aziendali
- UP/6 Attrezzature per l'agriturismo
- UP/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

US *Uso Secondario*

- US/1 Artigianato produttivo e industria
- US/2 Depositi a cielo aperto
- US/3 Attività di ricerca finalizzate alla produzione e fornitura di servizi
- US/4 Logistica ed autotrasporto
- US/5 Magazzini

UT *Uso Terziario*

- UT/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
- UT/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita
- UT/3 Commercio all'ingrosso
- UT/4 Pubblici esercizi
- UT/5 Uffici e studi professionali
- UT/6 Complessi terziario direzionali
- UT/7 Artigianato di servizio
- UT/8 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita
- UT/9 Commercio al dettaglio: centri commerciali

USP *Uso Servizi Pubblici*

- USP/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- USP/2 Esposizioni
- USP/3 Sedi istituzionali e amministrative
- USP/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
- USP/5 Scuole dell'obbligo
- USP/6 Attrezzature per il verde
- USP/7 Attrezzature per lo sport
- USP/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

USP/9 Attrezzature culturali e sociali
USP/10 Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali
USP/11 Attrezzature di pubblica sicurezza
USP/12 Attrezzature cimiteriali

UMP *Uso Mobilità e Parcheggi*

UMP/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
UMP/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
UMP/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
UMP/4 Parcheggi a raso e attrezzati
UMP/5 Spazi per la fermata del trasporto pubblico in sede protetta

UTA *Uso Turistico e Alberghiero*

UTA/1 Attrezzature ricettive
UTA/2 Attrezzature per il campeggio

UR *Uso residenziale*

UR/1 Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricovero attrezzi, ecc.); sono inoltre comprese le attrezzature di pertinenza delle stesse (piscine private, gazebo, ecc.).

UP *Uso Primario*

UP/1 Abitazioni agricole

Sono le abitazioni agricole e gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale.

Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei soggetti singoli o associati previsti dalla Legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, quali:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti o affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- i seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia:
 - a) proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - b) proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - c) affittuari e conduttori mezzadri;
 - d) cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Per abitazione agricola si intende oltre al singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi e le attrezzature accessorie al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse, ecc.

UP/2 Fabbricati di servizio

Si intendono con questa voce gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale ed alle attività di autoconsumo per nuclei familiari residenti in fabbricati di cui all'uso UP/1.

Si tratta prevalentemente di:

- a) depositi di prodotti aziendali;
- b) depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- c) ricoveri per allevamenti di animali domestici;
- d) locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli di produzione aziendale;
- e) locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

UP/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori la percentuale di approvvigionamento è del 20%.

A distanza inferiore a ml 100 dai perimetri delle zone urbanistiche non comprese nel "Tessuto agricolo-ambientale" di cui al Capo V delle presenti Norme, non sono ammessi i nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico. Non è altresì ammessa l'inclusione delle aree di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare la distanza minima di ml 50 dai corpi idrici esistenti.

Le distanze sopracitate, per i nuovi insediamenti, vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli ed avicoli.

UP/4 Colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi o vetro; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abitabile e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

UP/5 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali (cantine, frigoriferi, essicatori, caseifici, mangimifici, ecc.) di comprovata produzione aziendale o interaziendale nell'ordine minimo di 2/3.

UP/6 Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla legge regionale.

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

UP/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso *UP/1 - Abitazioni agricole*. Per esse si configura un uso analogo al precedente *UR/1- Abitazioni*.

US *Uso Secondario*

US/1 Artigianato produttivo e industria

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
- per attività svolte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica, ecc.).

E' ammessa la presenza di abitazioni (UR/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

US/2 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi.

E' ammessa la presenza di abitazioni (UR/1) destinata esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari per un massimo di 150 mq di Su.

US/3 Attività di ricerca finalizzate alla produzione e fornitura di servizi

Comprende le attività di ricerca, anche innovativa, per la produzione e la fornitura di servizi (laboratori di ricerca, laboratori d'analisi, ricerca e produzione di software, ricerca per l'innovazione tecnologica, ecc.).

Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, servizi igienici, ecc.).

US/4 Logistica ed autotrasporto

Comprende gli spazi coperti e scoperti per lo stoccaggio temporaneo finalizzato alla successiva distribuzione di merci e prodotti e gli spazi destinati al ricovero ed alla riparazione dei mezzi per il trasporto pubblico e privato.

Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione (uffici, autorimesse) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, servizi igienici, ecc.).

US/5 Magazzini

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Essi comprendono oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di abitazioni (UR/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

UT Uso Terziario

UT/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Gli esercizi di vicinato per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extralimentare hanno una superficie di vendita non superiore

a 150 mq. La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi. Sono fatte salve le specificazioni contenute nell'art. 38 del Regolamento Regionale 3/2000.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard) per gli esercizi di vicinato da realizzarsi nelle zone omogenee C e D deve essere pari ad almeno il 100% della Slp.

I parcheggi pertinenziali non devono essere inferiori a 1 mq /10 mc.

Considerata la necessità di favorire la presenza di dette attività commerciali che agevolano le fasce sociali più deboli prive di mezzi di trasporto, l'insediamento di dette attività negli edifici esistenti delle zone omogenee A e B non è soggetta al reperimento di aree a standard.

UT/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le medie strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extralimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato (150 mq) ed inferiore a 1.500 mq. La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard) per le strutture commerciali da realizzarsi negli ambiti di trasformazione urbana è pari ad almeno il 100% della Slp.

Le nuove strutture commerciali con superfici di vendita > 600 mq., da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente; per le strutture commerciali con superficie di vendita < 600 mq. vengono reperiti in loco almeno gli standard di parcheggio.

In caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'art. 8 comma 5 del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 12 della L.R. 60/77, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

UT/3 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, e di importazione o di esportazione.

Le relative strutture edilizie sono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari e di supporto all'attività.

E' ammessa la presenza di abitazioni (UR/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

UT/4 Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi pubblici esercizi nel tessuto urbano consolidato, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, è subordinato a verifiche di compatibilità infrastrutturale. Tali verifiche, tenendo conto della tipologia di pubblico esercizio, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe, dovranno dimostrare la compatibilità del numero di utenti previsto con la dotazione di posti auto.

UT/5 Uffici e studi professionali

Si intendono comprendere oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, di carattere eminentemente privato, che non provochino grande concorso di pubblico.

Si intendono compresi nell'uso di cui al presente punto gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi non possono essere insediati in modo autonomo, ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e ricettivo. Qualora questi usi interessino interi edifici, l'uso corrispondente diventa UT/6 Complessi terziario direzionali.

UT/6 Complessi terziario direzionali

I complessi terziari e direzionali comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, le attività di cui al precedente UT/5 quando interessino interi edifici.

In tale uso vengono compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, sia i relativi spazi di servizio e di supporto sia gli spazi tecnici.

UT/7 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane, in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

UT/8 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le grandi strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extralimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 mq). La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard) per le grandi strutture di vendita è pari ad almeno il 200% della Slp, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico. Tali aree devono essere reperite in loco.

Per le grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 8 comma 9 del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 30%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi con apposita convenzione, alle condizioni stabilite dal Regolamento Regionale nel comma citato.

UT/9 Commercio al dettaglio: centri commerciali

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita al dettaglio, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico ci si riferisce rispettivamente alle quantità ed alle modalità stabilite negli usi UT/2 - Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita e UT/8 - Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita, a seconda che la superficie di vendita complessiva degli esercizi al dettaglio previsti del centro commerciale sia rispettivamente inferiore o superiore a 1.500 mq.

USP Uso Servizi Pubblici

USP/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri culturali e ricreativi, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo nel tessuto urbano consolidato, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, è subordinato a verifiche di compatibilità infrastrutturale. Tali verifiche, tenendo conto della tipologia del locale di pubblico spettacolo, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe, dovranno dimostrare la compatibilità del numero di utenti previsto con la dotazione di posti auto.

Nelle altre zone del territorio comunale, per l'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo (discoteche, cinematografi, ecc.), la dotazione di posti auto dovrà essere correlata al massimo affollamento previsto nella struttura, come prescritto nelle autorizzazioni rilasciate dagli Organi preposti, secondo il parametro di un posto auto ogni due utenti.

USP/2 Esposizioni

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

USP/3 Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

USP/4 Attrezzature di interesse comune civile e religiose

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

USP/5 Scuole dell'obbligo

Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

USP/6 Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.).

USP/7 Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte quali campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

USP/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le piazzole ecologiche per i Rifiuti Solidi Urbani (RSU), le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

L'ubicazione delle attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani (pozzi idropotabili e relative opere di deposito e adduzione, impianti di depurazione e per il trattamento e smaltimento dei reflui idrici, piazzole ecologiche, ecc.), deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze dall'edificato, fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

USP/9 Attrezzature culturali e sociali.

Le attrezzature culturali comprendono sedi di mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

USP/10 Attrezzature sanitarie e socio assistenziali

Le attrezzature sociali e assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi, case di riposo per anziani, per portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio con Superficie utile non superiore a 150 mq per il personale di custodia.

USP/11 Attrezzature di pubblica sicurezza

Le attrezzature di pubblica sicurezza comprendono le sedi operative degli organi preposti al mantenimento dell'ordine pubblico, della difesa militare, della protezione civile, della salvaguardia del territorio, della tutela dei diritti civili e dell'incolumità pubblica.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di alloggi e spazi quali mense, sale riunioni, palestre e locali ricreativi per il personale in servizio.

USP/12 Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Le tavole di azionamento individuano con apposita perimetrazione:

- il perimetro dei cimiteri, che identifica il solo ambito all'interno del quale possono essere realizzate le attrezzature cimiteriali;
- le fasce di rispetto cimiteriale, con le delimitazioni autorizzate dagli organi competenti, all'interno delle quali l'attività edilizia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti.

UMP Uso Mobilità e parcheggi

UMP/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi di sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio e di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

UMP/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria o ubicati nel verde naturale e/o agricolo del territorio intercomunale.

UMP/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge vigenti in materia.

UMP/4 Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, in base alla normativa vigente.

UMP/5 Spazi per la fermata del trasporto pubblico in sede protetta

Comprendono le aree attigue alle corsie stradali specificatamente destinate alla fermata delle linee di trasporto pubblico su gomma, su cui sono collocate apposite pensiline atte al riparo delle persone. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

UTA Uso turistico-alberghiero

UTA/1 Attrezzature ricettive

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderia, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.).

E' ammessa la presenza di abitazioni (UR/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari per un massimo di 150 mq di Su.

UTA/2 Attrezzature per il campeggio

Per attrezzature per il campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

E' ammessa la presenza di abitazioni (UR/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

Art. 14 – Variazione della destinazione d'uso

Per cambio della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio. La destinazione d'uso dei fabbricati deve sempre essere indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi.

Il mutamento di destinazione d'uso é consentito coerentemente alle previsioni urbanistiche, che individuano, per ciascuna zona urbanistica, la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili.

Sono sempre fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42 in ordine alle limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Le destinazioni d'uso non elencate tra quelle principali e tra quelle vietate sono da considerarsi compatibili e quindi ammesse nella zona urbanistica in esame.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili in una determinata zona urbanistica sono ammesse.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili sono ammesse anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando gli standard, qualora non siano già stati rapportati alla destinazione principale.

La violazione delle presenti disposizioni comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione.

La quantificazione delle aree a standard urbanistico in relazione ad eventuali mutamenti della destinazione d'uso è stabilita dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975, n. 51, come sostituito dall'art. 7 della L.R. 15 gennaio 2001, n. 1, e, per le attrezzature al servizio degli usi commerciali, dal R.R. 3/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'Ente Locale ha la facoltà di prevedere l'eventuale monetizzazione di una quota parte delle aree a standard, secondo quanto prescritto dalle norme legislative vigenti e dalle presenti NTA.

A- Mutamento di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili (aree o edifici), conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti unicamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Ente Locale, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui Superficie Utile (Su) non sia superiore a 150 mq, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Nei soli casi in gli immobili vengano adibiti agli usi di cui al gruppo funzionale *UT Uso Terziario*, ad eccezione degli esercizi di vicinato (Uso UT/1), dovranno essere reperiti gli standard urbanistici nella misura e con le modalità previste nella descrizione dei singoli usi (Art. 13 delle presenti NTA).

B- Mutamento di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di opere edilizie

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 15.1.2001, n. 1, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte ad un qualsiasi provvedimento abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, ecc.), sono soggetti al medesimo provvedimento abilitativo.

La dotazione di standard urbanistici relativa alle diverse destinazioni d'uso, è quantificata dall'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51, come sostituito dall'art. 7 della legge regionale 15.1.2001, n. 1 e dalle norme di cui al precedente art. 13 delle presenti NTA.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PRG e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra gli usi previsti di uno stesso gruppo funzionale, non comporta una variazione del fabbisogno di standard urbanistici.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PRG e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di standard urbanistici.

Per questi interventi sarà verificata, con riferimento anche alle eventuali precedenti modifiche delle destinazioni d'uso dell'immobile o dell'area, la sufficienza delle aree a standard esistenti.

In caso di accertata carenza, gli standard mancanti (dovuti per differenza tra gli standard richiesti dalla nuova destinazione rispetto a quelli attribuiti alla precedente destinazione), dovranno essere reperiti prioritariamente nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso. In caso di materiale impossibilità del reperimento degli standard nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso, l'Ente Locale potrà accettare la cessione di un'altra area nel territorio comunale ritenuta idonea, oppure chiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (monetizzazione).

Il reperimento e la cessione delle aree a standard dovute ai sensi del precedente comma, avviene con atto unilaterale d'obbligo, da registrare nel caso di intervento edilizio diretto o con apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari nel caso di Piano Attuativo.

Capitolo 4 – Modalità e prescrizioni di intervento

Art. 15 – Interventi sugli edifici esistenti

Gli interventi così definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle seguenti categorie normative:

M1 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dall'art. 31 lettera a) della L. 5.8.1978, n. 457 e dall'art. 3, comma 1 lettera a) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.

M2 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dall'art. 31 lettera b) della legge 5.8.1978, n. 457 e dall'art. 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

M3 - Restauro

Gli interventi di restauro sono definiti dall'art. 31 lettera c) della legge 5.8.1978, n. 457 e dall'art. 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380; sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Gli interventi di restauro non possono comportare l'aumento della superficie utile esistente e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

M4 - Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro sono definiti dall'art. 31 lettera c) della legge 5.8.1978, n. 457 e dall'art. 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380; sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Detti interventi non possono comportare comunque l'aumento della superficie utile esistente, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.

Gli interventi di cui sopra, sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

M5 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti dall'art. 31 lettera d) della legge 5.8.1978, n. 457 e dall'art. 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380; sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Di norma non è ammesso l'aumento di Superficie Utile Su; tuttavia, in alternativa alla conferma della Su esistente, eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna zona esistente e di completamento, potrà essere utilizzato il Volume V esistente, confermando l'indice fondiario esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

M6 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti dall'art. 31 lettera e) della legge 5.8.1978, n. 457 e dall'art. 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. n. 380/2001; sono quelli volti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati ad intervento urbanistico preventivo.

M7 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati la cui eliminazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo.

Per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia.

Detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

M8 - Demolizione con ricostruzione (sostituzione)

Gli interventi riguardano la demolizione e la nuova costruzione dell'edificio.

Le caratteristiche dell'intervento di sostituzione edilizia sono definite dalla normativa vigente (D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e Circolare 7.8.2003 n. 4174).

Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle destinazioni funzionali esistenti e senza aumento della superficie utile e del volume, nonché delle presenti N.T.A.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono subordinati a provvedimento abilitativo edilizio.

Qualora l'intervento interessi edifici con vincolo storico-monumentale e/o aree paesaggisticamente vincolate le autorizzazioni di cui all'art. 23 e all'art. 146 del D.Lgs 22.01.2004, n. 42, quest'ultima di competenza dell'Ente locale in base alla L.R. n. 18/1997, sono preliminari all'avvio dei procedimenti edilizi e, ove prevista, alla denuncia di inizio attività.

Per gli interventi sugli edifici esistenti ubicati nelle zone A – Centro Storico – il successivo art. 31 specifica in modo dettagliato e puntuale la tipologia delle opere edilizie consentite con le modalità M3 - Restauro, M4 - Risanamento conservativo, M5 - Ristrutturazione edilizia, M7 - Demolizione senza ricostruzione.

Art. 16 – Interventi di nuova costruzione

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui ai Capitoli 2, 3, 4 e 5 del Titolo III.

Per ogni zona urbanistica vengono fissati la Superficie Utile Su (o Slp) e/o il Volume V ammessi e le destinazioni d'uso principali e vietate.

Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.

Sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi di Demolizione con ricostruzione (M8) e quelli conseguenti ad interventi di Ristrutturazione urbanistica (M6).

I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio.

Capitolo 5 – Norme generali e speciali

Art. 17 – Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente PRG, in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti come risulta da precedenti provvedimenti abilitativi.

Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto alla licenza/concessione a suo tempo rilasciata o ad autorizzazioni precedenti alla Legge 17.8.1942, n. 1150 documentabili o dimostrabili) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime proporzioni, coerenti con le prescrizioni del presente PRG.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso con la Superficie utile lorda (Su) esistente.

Art. 18 – Adeguamento degli edifici preesistenti

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG non rispondenti alle prescrizioni delle presenti N.T.A. non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in esse contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

Per questi edifici sono in ogni caso ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria (M1), gli interventi di Manutenzione Straordinaria (M2), gli interventi di Risanamento Conservativo (M4) descritti nel precedente art.15.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PRG

Capitolo 1 – Strumenti di attuazione

Art. 19 – Modalità di attuazione del PRG

Il presente PRG si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, che si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie di progetto e contenute nelle presenti NTA.

Art. 20 – Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del PRG e previste nelle presenti N.T.A.

La relativa progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il PRG e il progetto edilizio deve tener conto delle eventuali indicazioni previste negli elaborati progettuali del PRG.

I piani di intervento preventivo di iniziativa pubblica sono:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione, di cui all'art. 13 della L. 17.08.1942, n. 1150 (PPE);
- b) Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 18.04.1962, n. 167 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad Insedimenti Produttivi di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971, n. 865 (PIP);
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 05.08.1978, n. 457 (PdR).
- e) Altri Piani Urbanistici Attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- a) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della L. 06.08.1967, n. 765 (PL);
- b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457 (PdR);
- c) Programmi Integrati di Intervento, di cui all'art. 16 della Legge 17.02.1992, n. 179 (PII).
- d) Altri Piani Urbanistici Attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'approvazione dei piani attuativi è, di norma, di competenza dell'Amministrazione Comunale, secondo le modalità e le procedure di cui alla Legge Regionale 23.6.1997, n. 23.

Art. 21 – Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato provvedimento abilitativo edilizio, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

L'intervento diretto potrà essere integrato da un progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, allegato ad una convenzione o ad un atto d'obbligo, stipulato tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale per l'attuazione di interventi di particolare interesse pubblico o in zone anche parzialmente prive delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 22 – Convenzioni per l'edilizia abitativa

Nel caso di interventi di edilizia residenziale, il titolare di provvedimento abilitativo può stipulare una convenzione al fine di ridurre il corrispettivo del provvedimento abilitativo edilizio al solo contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 7 e dall'art. 8 della legge 28.01.1977, n. 10.

TITOLO III – PREVISIONI DEL PRG

Capitolo 1 – Divisione in Zone

Art. 23 – Zone pubbliche e di interesse generale

Tali zone comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale ed aree che, pur mantenendo un regime di suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale.

Art. 24 – Zone esistenti e di completamento

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone di cui al successivo Capitolo 3, come risulta dagli elaborati di progetto "Azzonamento" in scala 1:2000 e in scala 1:5000.

Per "zone esistenti" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nei successivi articoli di cui al Capitolo 3 del presente Titolo, per ogni "zona esistente" vengono definite:

- a) la normativa funzionale;
- b) i parametri urbanistici ed edilizi;
- c) le modalità di attuazione;
- d) le prescrizioni particolari.

a) Normativa funzionale

Nella normativa funzionale vengono indicati gli usi principali e agli usi vietati in una determinata zona, che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto che in caso di intervento urbanistico preventivo.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

L'indice di Utilizzazione fondiaria U_f prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dell'edificabilità dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.

L'indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente) prescritto in caso di demolizione e nuova ricostruzione, vale quando U_{fe} è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi e a condizione che gli interventi riguardino immobili, complessi edilizi e aree individuate nell'ambito del PRG quali "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" di cui all'art. 27 della L. 05.08.1978, n. 457.

Nel caso contrario, l'indice U_f , prescritto per i nuovi interventi, vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

c) Modalità di attuazione

Nelle "zone esistenti e di completamento" il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità d'intervento di cui al precedente art. 21.

d) Prescrizioni particolari

In alcune zone vengono indicate prescrizioni specifiche relative alle tipologie edilizie ed alle modalità costruttive degli edifici.

Art. 25 – Ambiti soggetti ai Piani di Recupero

Per ambiti soggetti ai Piani di Recupero (PdR) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457, si intendono specifici ambiti urbanistici, da individuare con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 26 – Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL) vigenti

Nei Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL), per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione ai sensi della Legge 06.08.1967, n. 765, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione, fino alla data di definitiva approvazione del presente PRG o fino alla decadenza dei suddetti piani, se successiva.

Le stesse norme e disposizioni prevalgono quindi su quelle della zona all'interno della quale sono compresi i piani già convenzionati.

Dopo la decadenza delle lottizzazioni, si applicheranno, salvo diversa decisione dell'Amministrazione comunale, da adottarsi con specifica variante, le norme di zona prescritte dal presente PRG.

Art. 27 – Zone territoriali omogenee

Ai fini delle disposizioni di cui all'art. 2 del D.I. 02.04.1968 n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come individuate nell'elaborato *Tav. 17 - Zone omogenee R. 1:5000*; tale suddivisione corrisponde alle previsioni del PRG.

Capitolo 2 – Zone pubbliche e di interesse generale

Art. 28 – Zone per attrezzature pubbliche residenziali

Questa zona comprende le aree, gli edifici e le attrezzature, classificabili come standard urbanistici, destinati ai servizi pubblici ed ai servizi privati di uso pubblico, come definiti nel Piano dei Servizi di cui alla L.R. 15 gennaio 2001, n.1.

La zona destinata alle attrezzature pubbliche residenziali è funzionale al mantenimento, all'ammodernamento e alla realizzazione delle seguenti attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:

- attrezzature civiche (AC)
- attrezzature per la mobilità (AM)
- attrezzature religiose (AR)
- attrezzature tecnologiche (AT)
- attrezzature per il verde (VP)
- attrezzature sportive (VS)

Gli interventi nelle zone per servizi sono di norma di competenza della Pubblica Amministrazione e quindi queste zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'esproprio per pubblica utilità.

Sono comunque consentiti anche:

- interventi da parte della Pubblica Amministrazione in aree di proprietà privata concesse in comodato, affitto, diritto d'uso, servitù o altro;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, del diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo, in regime di convenzionamento;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà privata, in regime di convenzione o accreditamento con la Pubblica Amministrazione;
- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione, convenzione, accreditamento, comodato, ecc.;
- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà privata.

Affinché gli interventi privati possano essere considerati di pubblico interesse o di uso pubblico e siano classificabili come standard urbanistici, dovranno essere verificate e comprovate le funzioni di interesse generale previste dal servizio e tra l'operatore e l'Ente Locale dovrà essere stipulata una convenzione i cui contenuti siano indirizzati a garantire l'effettivo utilizzo pubblico della struttura e/o delle attrezzature in termini di accessibilità economica, qualità prestazionale e continuità temporale.

Affinché gli interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, religiose, culturali possano essere considerati di pubblico interesse o di uso pubblico e siano classificabili come standard urbanistici, dovranno essere verificate e comprovate sia le funzioni di interesse generale previste dal servizio, che l'effettivo utilizzo pubblico della struttura e/o delle attrezzature in termini di accessibilità economica, qualità prestazionale e continuità temporale.

Parametri qualitativi

Affinché le aree, gli edifici e le attrezzature possano essere considerate come standard urbanistici, essi dovranno essere idonei all'uso al quale sono destinati, presentare idonee dotazioni, adeguata fruibilità ed accessibilità, buono stato di conservazione e manutenzione.

In particolare le aree, gli edifici e le attrezzature che sono cedute o convenzionate con la Pubblica Amministrazione dovranno essere caratterizzate da tipologia e materiali costruttivi, dotazioni impiantistiche e soluzioni tecnologiche, grado di finitura, fruibilità ed accessibilità, completezza di attrezzature, stato di conservazione tali da:

- renderle idonee all'uso al quale sono destinate;
- limitare gli interventi manutentivi successivi;
- essere destinati ad un bacino di utenza congruo alla tipologia di servizio.

Reperimento e dotazione di aree a standard nei Piani Attuativi residenziali

Nei Piani di Lottizzazione residenziali individuati nelle Tavole di azionamento del PRG, è prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di una quota di aree per attrezzature pubbliche per la realizzazione di:

- parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato nella misura di 18 mq per ogni nuovo abitante teorico insediabile.

a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- | | |
|-----|--------------------------|
| USP | Usi Servizi Pubblici |
| UMP | Usi Mobilità e Parcheggi |

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- | | |
|-----|-----------------------------|
| UR | Usi Residenziali |
| UP | Usi Primario |
| US | Usi Secondario |
| UT | Usi Terziario |
| UTA | Usi Turistico e Alberghiero |

b) Parametri urbanistico - edilizi

L'utilizzo edificatorio della *Zona per attrezzature pubbliche residenziali* è regolato dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Rapporto di copertura: $R_c = 50\%$;
- b) Altezza massima dei fabbricati: $H = m. 9,00$;
- c) Distanza dai confini: $D_c = m. 5$ (derogabile mediante convenzione col confinante).

Negli edifici esistenti è ammesso l'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale con aumento massimo del 30% della S_u esistente.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto o subordinato all'attuazione di strumento urbanistico attuativo.

Art. 29 – Zone per la viabilità

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le fasce di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UMP Uso Mobilità e Parcheggio

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UR Uso Residenziale
UP Uso Primario
US Uso Secondario
UT Uso Terziario
UTA Uso Turistico Alberghiero

In tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie, anche in rapporto alle priorità di attuazione.

In tali zone si applicano le norme generali di seguito specificate:

- a) i tracciati stradali definiti in sede di PRG sono vincolanti e non possono essere modificati se non attraverso una variante allo strumento urbanistico generale. In sede di progettazione esecutiva delle opere sono ammissibili, di norma, eventuali modifiche dei tracciati stradali di nuova previsione qualora siano ricomprese all'interno delle relative fasce di rispetto.
- b) Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati di azionamento del PRG, come definite dagli articoli 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.04.1992, n. 285 e dagli articoli 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n. 495 e successive modificazioni. In tali fasce di rispetto si applicano le norme delle citate disposizioni di legge. Per gli edifici ricadenti in tali fasce sono ammessi unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria (M1) e Manutenzione straordinaria (M2), di cui al precedente art. 15.
- c) Valutata la valenza paesaggistica della Viabilità Storica e della Viabilità panoramica ed ambientale dei tracciati indicati nella *Tav. 11) Riconoscimento della viabilità storica e di interesse paesistico R. 1:5.000*, lungo tali percorsi deve essere limitata la cartellonistica pubblicitaria, con divieto di posizionamento nelle aree classificate dal PRG come zone urbanistiche di tipo A, B1, E3, E4.

Prescrizioni specifiche

Al fine di salvaguardare la sicurezza e migliorare la circolazione stradale, per i nuovi insediamenti previsti nel presente P.R.G., con particolare riferimento a quelli attestati lungo la S.P. ex S.S. n. 10, dovranno essere evitati nuovi accessi diretti alla viabilità provinciale; per i collegamenti si dovrà utilizzare la viabilità locale e/o gli accessi esistenti, purché adeguati.

In ogni caso si precisa che la realizzazione di nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti, sia in centro abitato che non, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.

Art. 30 – Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesistico

Il PRG riconosce e tutela la viabilità storica e di interesse paesistico, sulla base dei contenuti di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR.

Il PRG persegue inoltre gli indirizzi specifici di cui agli articoli 32 (commi 60-64) e 33 (commi 38-51) delle NTA del PTCP.

L'individuazione della viabilità storica e di interesse paesistico è riportata nella *Tav. 11) Riconoscimento della viabilità storica di interesse paesistico*, R. 1:5.000.

Viene indicata come "Viabilità fondamentale di grande comunicazione" il tracciato della S.P. ex S.S. n. 10.

Tale rete viaria assume importanza paesistica per l'elevato grado di fruizione e di comunicazione.

Gli eventuali nuovi insediamenti produttivi e commerciali devono essere preferibilmente organizzati in modo tale da evitare la disordinata disseminazione di manufatti eterogenei disposti casualmente lungo la strada, imponendo, come previsto dal precedente art. 7, adeguati standard di qualità edilizia e predisponendo idonei schemi di piantumazione ed arredo.

Appare pertanto necessario garantire il controllo qualitativo dei nuovi insediamenti, teso a conseguire un razionale ed ordinato affaccio dei medesimi; viene altresì prescritta un'adeguata sistemazione delle aree libere, ai fini di un corretto inserimento ambientale e mitigazione degli interventi.

Viene indicata come "Viabilità storica" quella i cui tracciati confermano quelli presenti nella prima levata della Tavoleta IGM - R. 1:25.000.

Trattasi dei seguenti tracciati:

- S.P. ex S.S. n. 10
- S.P. n. 85
- S.P. n. 134
- Strada comunale Campagnasso – Fontanelle – Cascina Vecchia – Orzola – Montù Beccaria
- Strada Comunale Cascina Vecchia – Bellaria – Poggio Pelato
- Strada Comunale Orzola – intersezione con S.P. n. 134
- Strada Comunale Cascina Vecchia – Bettola – Frazione Poalone
- Strada Comunale Bettola – Zenevredo
- Strada Comunale Frazione Poalone – Cascina Bosco (privata nell'ultimo tratto)
- Strada Comunale Casa Nuova – Cascina Nuova
- Strada Comunale via Colombera

Viene altresì individuata la "Viabilità Storica campestre", costituita dalle numerose strade interpoderali esistenti come riportate nella succitata *Tav. 11)*.

Tali tracciati debbono considerarsi meritevoli di tutela ed il PRG intende evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.

L'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori; la tutela deve riguardare in via prioritaria:

- a) i percorsi o i tracciati per i quali è ancora riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature, ecc.);
- b) la traccia di percorsi storici riconoscibili quale "calco" negli orientamenti colturali, edilizi, ecc.;
- c) i manufatti connessi (ponti, edicole votive, ecc.).

In sede di attuazione di interventi di manutenzione e trasformazione dei tracciati storici, particolare attenzione dovrà essere prevista alla qualità ed ai materiali delle eventuali opere di arredo urbano; dovrà comunque essere evitato il disassamento delle principali direttrici storiche.

Vengono indicati come "Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale" i tracciati delle seguenti strade:

- S.P. n. 85
- S.P. n. 134
- Strada comunale Campagnasso – Fontanelle – Cascina Vecchia – Orzola – Montù Beccaria
- Strada Comunale Cascina Vecchia – Bellaria – Poggio Pelato
- Strada Comunale Orzola – intersezione con S.P. n. 134
- Strada Comunale Cascina Vecchia – Bettola – Frazione Poalone
- Strada Comunale Bettola – Zenevredo
- Strada Comunale Casa Nuova – Cascina Nuova
- Strada Comunale via Colombera

All'esterno delle zone edificabili previste nelle tavole di Azzonamento, tali percorsi vanno salvaguardati e valorizzati rispetto alla loro specificità (tracciati panoramici e naturalistici).

Il PRG persegue la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio, oltre che il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine ed il decoro delle aree che si affacciano su tali percorsi.

Il PRG assicura il rispetto delle succitate disposizioni sulla "Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale" in quanto la stessa rientra all'interno di zone urbanistiche soggette a particolari prescrizioni di natura paesaggistica ed ambientale (Zone agricole di tipo E2, E3 ed E4).

Capitolo 3 – Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

Art. 31 – Zona A: Centro Storico

Tale zona è disciplinata le modalità di intervento previste nella *Tav. 18) Zona A: numerazione unità edilizie – Modalità di intervento R. 1:1.000.*

Le prescrizioni di tale zona seguono gli indirizzi specifici dei “Centri e Nuclei storici” di cui all’art. 32 (commi 67-75) delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UR Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UP Uso Primario (ad eccezione dell’Uso *UP/5 Lavorazione di prodotti aziendali*)

US Uso Secondario

UT Uso Terziario (ad eccezione degli Usi *UT/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, UT/4 Pubblici esercizi, UT/5 Uffici e studi professionali UT/7 Artigianato di servizio*)

UTA Uso Turistico e Alberghiero

L’Uso *UT/7 – Artigianato di servizio* può essere previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell’elenco di cui al D.M. 5.9.1994 “Elenco delle industrie insalubri di cui all’art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie” salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Ufe

H = H esistente

c) Modalità di attuazione

Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d’uso degli edifici è assoggettato all’approvazione di Piano di Recupero.

Nei fabbricati individuati con apposita simbologia nella *Tav. 18) Zona A: numerazione unità edilizie – Modalità di intervento R. 1:1.000* sopra citata, è previsto l’intervento edilizio diretto di cui al precedente art. 21. Si prevedono le seguenti modalità costruttive:

Restauro

Il criterio di Restauro si applica ad edifici e strutture murarie, vincolate o meno ai sensi della L. 01.06.1939, n. 1089 (ora confluita nel D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42), di particolare rilevanza monumentale e storica. La finalità dell’intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell’edificio originario o anche consolidatesi nel tempo, da conseguire attraverso l’applicazione dei metodi e delle cautele del restauro scientifico.

E’ obbligatorio :

- a) Conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.).
- b) Conservare le strutture originarie verticali ed orizzontali (volte, solai, false volte, ecc.).
- c) Conservare le altezze interpiano, gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali originari.
- d) Conservare e ripristinare le aperture originarie in tutte le facciate.
- e) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.
- f) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito :

- a) Realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.
- b) Installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente.
- c) Sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali ed orizzontali (soffitti in legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) solo laddove esigenze di carattere statico lo giustificano.
- d) Utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima pari a ml 2,40 (purchè già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti.
- e) Introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia ed alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.
- f) Modificare gli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno.
- g) Modificare la destinazione d'uso solo quando questa risulti inadeguata alla salvaguardia dell'edificio, quindi introdurre nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio comprese negli usi previsti.
- h) Utilizzare a scopo residenziale sottotetti con altezza media di ml 2,40 e minima di ml 2,10 nel caso in cui siano già adibiti ed autorizzati a tale uso allo stato attuale e nel caso in cui questa utilizzazione non crei nocumento all'edificio. Verificandosi le suddette condizioni potrà essere consentita l'apertura di abbaini, in numero comunque ridotto ed a integrazione di aperture già esistenti. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 15/96 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Risanamento Conservativo

Il criterio di Risanamento Conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico ed un sistema distributivo ampiamente recuperabili e garanti di un riutilizzo attuale ed ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' obbligatorio:

- a) Conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.).

- b) Conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura.
- c) Conservare e ripristinare le aperture originali.
- d) Conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato.
- e) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.).
- f) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito :

- a) Realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.
- b) Installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente.
- c) Traslare i solai privi di valore architettonico, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali.
- d) Utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a ml 2,40 (purchè già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti.
- e) Introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.
- f) Modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno.
- g) Utilizzare sottotetti a scopo residenziale solo nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate ed abbia l'altezza media di ml 2,40 e minima di ml 2,10 (purchè già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa); in questo caso sarà ammessa l'apertura di abbaini. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 15/96 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
- h) Dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purchè queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

Ristrutturazione edilizia

Il criterio della Ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che al seguito di sostanziali interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico e del sistema distributivo originale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale che riveste l'edificio, da conseguire attraverso il recupero delle parti superstiti dell'impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo per ridare razionalità all'intero organismo.

E' obbligatorio :

- a) Conservare eventuali elementi decorativi di pregio (gronde, marcapiani, portali, ecc.).
- b) Conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura.
- c) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.).
- d) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito :

- a) Installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata, sistemati in locali illuminati ed aerati naturalmente.
- b) Traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti.
- c) Introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.
- d) Modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno.
- e) Utilizzare sottotetti a scopo residenziale solo nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate ed abbia l'altezza media di ml 2,40 e minima di ml 2,10 (purchè già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa). Sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 15/96 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
- f) Dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purchè queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio.
- g) Sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

In linea generale ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili, alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato alla approvazione di un Piano di Recupero. Sono tuttavia soggetti ad intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- interventi di adeguamento igienico (formazione di servizi igienici) e tecnologico (creazione di collegamenti verticali o locali tecnologici). Le nuove superfici dovranno essere compositivamente integrate nella costruzione principale e strettamente limitate alla funzioni citate, nei limiti massimi di mq 20 per unità edilizia;
- il recupero ad uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione degli edifici rustici adiacenti ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la ristrutturazione come modalità di intervento. Il recupero di tali unità, oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate;
- la formazione di autorimesse interrato.

Demolizione senza ricostruzione

Il criterio della demolizione senza ricostruzione riguarda quelle parti di edifici estranei all'impianto originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico in contrasto con la tipologia dell'edificio e con il tessuto circostante.

Trattasi di edifici rustici ed accessori alla residenza di recente costruzione, con carattere di precarietà, realizzati con materiali di fortuna, in contrasto con il tessuto circostante.

Il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo relativo agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo, con l'obbligo di ripristino dell'area occupata dal medesimo.

d) Prescrizioni particolari

Negli edifici della Zona A è sempre possibile effettuare interventi di tipo M1 - Manutenzione ordinaria e M2 - Manutenzione straordinaria di cui al precedente art. 15.

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali.

Pertanto si prescrive :

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni: la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni: l'uso di infissi e telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati) e di imposte in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati) di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno.
- per i serramenti di negozi: l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati).
- per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata.
- per cornici, soglie, davanzali: l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale.
- per le insegne dei negozi: è fatto obbligo conservare e ripristinare l'esistente se pregevole, sono vietate le insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiare nella specchiatura della vetrina.

Per tutti i progetti di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia si richiede il rilievo dettagliato dello stato di fatto consistente in piante di tutti i piani, sezioni e prospetti di tutte le fronti in scala 1:50 e una adeguata documentazione fotografica. Si richiede inoltre che il progetto dell'intervento proposto sia redatto in scala 1:50 e che di tutti gli elaborati siano consegnate le tavole di confronto.

Art. 32 – Zona B1: residenziale esistente di ristrutturazione e di completamento

Trattasi del tessuto esistente di vecchia formazione con presenza predominante della funzione residenziale, composto prevalentemente da edifici pluripiano.

Pur essendo privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, presenta frequentemente un impianto urbanistico riconoscibile con tipologie edilizie tradizionali; sono evidenti anche l'esigenza di adeguamento igienico e funzionale e la necessità di ristrutturazione e riorganizzazione edilizia e statica.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UR Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UP Uso Primario (ad eccezione dell'Uso *UP/5 Lavorazione di prodotti aziendali*)

US Uso Secondario

UT Uso Terziario (limitatamente agli *Usi UT/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, UT/3 Commercio all'ingrosso, UT/6 Complessi terziario direzionali, UT/8 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita e UT/9 Commercio al dettaglio: centri commerciali*)

L'uso *UT/7 Artigianato di servizio* è previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie" salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- In caso di ristrutturazione $U_f = U_{fe}$
- In caso di demolizione e nuova costruzione o di nuova costruzione su lotto libero:
 $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
 $H = \text{max } 9 \text{ ml}$
 $R_c = 50\%$
- Per la realizzazione di cantine enologiche o strutture produttive connesse alla filiera del vino (Uso *UP/5*):
 $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

Vengono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", quantificato nel limite massimo di 50 mq di S_u , per gli edifici già esistenti, con destinazioni d'uso conformi a quelle di zona e che abbiano già saturato il parametro dell' U_f sul proprio ambito pertinenziale. L'ampliamento "una tantum" deve essere in ogni caso giustificato dal miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie dell'immobile e/o dal raggiungimento di un livello qualitativo abitativo superiore.

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è inoltre subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 e all'art. 30 delle presenti NTA.

Art. 33 – Zona B2: residenziale esistente e di completamento

Trattasi del tessuto esistente di più recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UR Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UP Uso Primario (ad eccezione dell'Uso *UP/5 Lavorazione di prodotti aziendali*)

US Uso Secondario

UT Uso Terziario (limitatamente agli *Usi UT/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, UT/3 Commercio all'ingrosso, UT/6 Complessi terziario direzionali, UT/8 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita e UT/9 Commercio al dettaglio: centri commerciali*)

L'uso *UT/7 Artigianato di servizio* è previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al *D.M. 5.9.1994* "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie" salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- In caso di ristrutturazione $U_f = U_{fe}$
- In caso di demolizione e nuova costruzione o di nuova costruzione su lotto libero:
 $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$
 $H = \max 7,50 \text{ ml}$
 $R_c = 30\%$
- Per la realizzazione di cantine enologiche o strutture produttive connesse alla filiera del vino (Uso *UP/5*):
 $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

Vengono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", quantificato nel limite massimo di 50 mq di S_u , per gli edifici già esistenti, con destinazioni d'uso conformi a quelle di zona e che abbiano già saturato il parametro dell' U_f sul proprio ambito pertinenziale. L'ampliamento "una tantum" deve essere in ogni caso giustificato dal miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie dell'immobile e/o dal raggiungimento di un livello qualitativo abitativo superiore.

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è inoltre subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 e all'art. 30 delle presenti NTA.

Art. 34 – Zona C: residenziale di espansione

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento, che vanno ad aggiungersi ai tessuti già edificati.

a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UR Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UP Uso Primario

US Uso Secondario

UT Uso Terziario (limitatamente agli *Usi UT/3 Commercio all'ingrosso, UT/6 Complessi terziario direzionali, UT/8 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita e UT/9 Commercio al dettaglio: centri commerciali*)

L'uso *UT/7 – Artigianato di servizio* può essere previsto con tassativa esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie" salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = 0,30 mq/mq

H = max 7,5 ml

c) Modalità di attuazione:

Intervento urbanistico preventivo.

d) Prescrizioni particolari:

E' prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di una quota minima di aree per attrezzature pubbliche per la realizzazione di parcheggi e di verde pubblico attrezzato nella misura di 18 mq per ogni nuovo abitante teorico insediabile.

Il Piano attuativo definirà, in sede di predisposizione del planivolumetrico e di concerto con l'Amministrazione Comunale, l'esatta dotazione e distribuzione delle aree a standard.

In alternativa alla realizzazione e cessione delle aree a standard, l'Amministrazione Comunale può richiederne la monetizzazione, ad eccezione di una quota minima di mq 3,00 per ogni nuovo abitante teorico destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici e delle relative aree pertinenziali.

Qualora si procedesse all'insediamento di attività commerciali, dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento (Su) degli edifici previsti; di tali aree, almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Di tali aree non è consentita la monetizzazione.

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è inoltre subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 e all'art. 30 delle presenti NTA.

Art. 35 – Zona a verde privato

Le zone a verde privato sono destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

In tali zone sono vietate nuove costruzioni.

Gli eventuali edifici presenti in queste zone potranno essere ristrutturati (modalità di intervento *M5 Ristrutturazione Edilizia*) e/o ampliati con un incremento massimo “una-tantum” di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Nei lotti ricadenti in tale zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui i lotti stessi sono pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) dovranno essere ricavati nell’ambito dei fabbricati esistenti o sulle aree edificabili limitrofe.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UR Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UP Uso Primario

US Uso Secondario

UT Uso Terziario

UTA Uso Turistico Alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Ufe con incremento “una tantum ” massima di 50 mq per ampliamenti della Su esistente

c) Modalità di attuazione:

E’ previsto l’intervento edilizio diretto

d) Prescrizioni particolari:

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è inoltre subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all’art. 7 e all’art. 30 delle preesenti NTA.

Capitolo 4 – Zone per insediamenti produttivi

Art. 36 – Zona D1: artigianale e industriale esistente e di completamento

Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con tipologie produttive a capannone prefabbricato.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

US Uso Secondario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UR Uso Residenziale

UP Uso Primario

UT Uso Terziario (limitatamente agli *Usi UT/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, UT/3 Commercio all'ingrosso, UT/6 Complessi terziario direzionali, UT/8 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita e UT/9 Commercio al dettaglio: centri commerciali*)

UTA Uso Turistico Alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- In caso di ristrutturazione: $U_f = U_{fe}$

- In caso di demolizione e nuova costruzione o di nuova costruzione su lotto libero:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\%$

$H = \max 8 \text{ ml}$ ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Vengono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", quantificato nel limite massimo di 100 mq di S_u , per gli edifici già esistenti, con destinazioni d'uso conformi a quelle di zona e che abbiano già saturato il parametro dell' U_f sul proprio ambito pertinenziale. L'ampliamento "una tantum" deve essere in ogni caso giustificato da comprovate esigenze di potenziamento della filiera produttiva.

Per ogni nuovo intervento edilizio, dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce piantumate a verde, al fine di salvaguardare le zone limitrofe residenziali ed agricole.

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è inoltre subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 e all'art. 30 delle presenti NTA.

Capitolo 5 – Zone agricole e ambientali

Art. 37 – Criteri generali per il sistema agricolo - ambientale

Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano sono definite “Sistema agricolo – ambientale”.

Si tratta nel complesso di quattro zone urbanistiche:

- Zona E1: agricola;
- Zona E2: agricola di rispetto dell’abitato;
- Zona E3: agricola di interesse paesaggistico;
- Zona E4: ambiti boscati

Queste zone fanno parte del sistema agricolo ambientale: si tratta di zone omogenee di tipo E ai sensi del D.M. 1444/1968, le stesse sono conteggiabili ai fini edificatori ai sensi della Legge Regionale n. 7.6.1980, n. 93.

L’eventuale rilascio del provvedimento abilitativo edilizio è quindi subordinato alla verifica dei requisiti indicati dalla Legge Regionale 7.6.1980, n. 93; la richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredata dalla documentazione richiesta dalla legge regionale citata.

Queste zone sono destinate alla salvaguardia dell’ambiente naturale atta ad assicurarne un’utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua, della vegetazione.

E’ quindi considerata all’interno del “Sistema agricolo - ambientale” anche la parte del territorio comunale extraurbano destinato all’esercizio dell’attività produttiva agricola, intesa non soltanto in funzione colturale ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell’equilibrio ecologico complessivo.

L’attuazione delle previsioni del PRG relativamente al “sistema agricolo – ambientale” sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e la Pubblica Amministrazione, nei casi in cui il PRG individui un’utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree.

Vengono altresì definite norme speciali per gli edifici residenziali ricadenti all’interno delle zone agricole e non più connessi alla conduzione dei fondi agricoli.

Nei successivi articoli di cui al presente Capitolo, per ogni zona del “Sistema agricolo - ambientale” vengono definite:

- a) La normativa funzionale
- b) I parametri urbanistici ed edilizi
- c) Le modalità di attuazione
- d) Prescrizioni particolari

a) Normativa funzionale

Nella normativa funzionale vengono definiti gli usi principali e vietati.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

In queste zone non sono di norma consentite nuove costruzioni, ad eccezione, in alcune di esse, degli interventi disciplinati dalla Legge Regionale 7.6.1980, n. 93 e finalizzati alla conduzione agricola del fondo.

c) Modalità di attuazione

Nelle zone del "Sistema agricolo - ambientale" ove è consentita l'edificazione il PRG si attua attraverso l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari

Riguardano indicazioni ed orientamenti di carattere generale da osservare nelle diverse zone.

Art. 38 – Zona E1: agricola

In tale zona si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, della Legge Regionale 7.6.1980, n. 93: il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio è quindi subordinato alla verifica dei requisiti indicati dalla legge regionale citata.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredata dalla documentazione richiesta.

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona è ammessa l'utilizzazione e l'accorpamento dei terreni componenti l'Azienda non contigui, anche ubicati in comuni contermini.

Su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari.

Per ciò che concerne le attività di carattere agrituristico, la disciplina degli interventi viene subordinata al rispetto della normativa vigente.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UP Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UR Uso Residenziale

US Uso Secondario

UT Uso Terziario (ad eccezione dell'uso *UT/4 Pubblici esercizi* insediabili unicamente negli edifici esistenti)

UTA Uso Turistico Alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,01 mq/mq per la residenza

Rc= 0,10 mq/mq per attrezzature e infrastrutture produttive

H = max 7,50 ml (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

Gli edifici esistenti in queste zone possono essere recuperati con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è altresì subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 e all'art. 30 delle preesenti NTA.

Inoltre, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, ed in particolare nel caso di edifici prefabbricati ove consentiti, deve essere sempre prevista la tinteggiatura esterna degli stessi, ad eccezione degli edifici realizzati con pietra o laterizio a vista.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda. Tale relazione deve indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda ed il loro utilizzo.

Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 25% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Le distanze minime che gli impianti zootecnici devono rispettare dalle zone residenziali del PRG e dalle abitazioni esistenti sono rispettivamente di 200 m per le stalle bovine, ovine ed equine e di 500 m per gli allevamenti suinicoli ed avicoli.

Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con le zone residenziali esistenti non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Fanno eccezione le stalle a conduzione familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.

Art. 39 – Zona E2: agricola di rispetto dell'abitato

Comprende aree prevalentemente inedificate utilizzate a scopi agricoli, situate in particolare nella zona pianeggiante adiacente alla S.P.ex S.S. n° 10.

Tale zona ha lo scopo di costituire una protezione ai centri abitati, evitando la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppi del tessuto edificato; viene altresì garantito il mantenimento dei con visuali che si aprono sul territorio rurale collinare.

I terreni ricompresi in tale zona sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questa zona sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola E1, fermo restando il fatto che i suddetti volumi potranno essere realizzati solo nelle zone agricole in cui è consentita l'edificazione.

a) Normativa funzionale:

Usò principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

- | | |
|----|---------------------------------|
| UP | Usò Primario (se esistente) |
| UR | Usò Residenziale (se esistente) |

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- | | |
|-----|---------------------------|
| US | Usò Secondario |
| UT | Usò Terziario |
| UTA | Usò Turistico Alberghiero |

b) Prescrizioni particolari:

Relativamente ai fabbricati esistenti utilizzati ad uso agricolo, sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria - M1, Manutenzione Straordinaria - M2, Restauro - M3, Risanamento Conservativo - M4, Ristrutturazione edilizia - M5.

Sono altresì consentiti ampliamenti, con le seguenti limitazioni:

- ampliamento "una tantum", per una superficie complessiva massima pari a 30 mq di Su, per gli edifici residenziali esistenti;
- ampliamento "una tantum", per una superficie complessiva massima pari a 100 mq di Su, per gli edifici della filiera produttiva esistenti;

E' inoltre consentita la realizzazione di pertinenze (box e rustici), a condizione che vengano rispettati i seguenti parametri:

- altezza H max = 3,00 m
- edifici pertinenziali alla residenza = 10 mq ogni 33 mq di Superficie Utile Su esistente
- edifici pertinenziali alla filiera produttiva = 10 mq ogni 100 mq di Superficie Utile Su esistente

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è altresì subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all' art. 7 e all'art. 30 delle presenti NTA.

Art. 40 – Zona E3: agricola di interesse paesaggistico

E' la parte del territorio comunale dotata di maggiore valenza ambientale e comprende i terreni adiacenti alle linee di crinale delle colline. Trattasi di ambiti inedificati di particolare pregio paesaggistico, da cui si aprono importanti con visuali, vedute e belvedere di elevata valenza paesistica.

In tale zona, prevalentemente dominata dall'orditura della coltura della vite, è preminente la tutela del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

In queste zone non sono consentite nuove edificazioni.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questa zona sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola E1, fermo restando il fatto che i suddetti volumi potranno essere realizzati solo nelle zone agricole in cui è consentita l'edificazione.

Tale zona è preposta alla conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e ad una parziale fruizione pubblica da realizzarsi con la riqualificazione dei percorsi poderali esistenti. Non sono consentite modificazioni dei corsi d'acqua e della morfologia del suolo che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.

a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UP Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

UR Uso Residenziale

US Uso Secondario

UT Uso Terziario

UTA Uso Turistico Alberghiero

Art. 41 – Zona E4: Ambiti boscati

Gli ambiti boscati comprendono le aree di bosco naturale spontaneamente cresciuto e la loro specifica individuazione è finalizzata alla protezione del verde, al mantenimento e al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

Non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la L.R. n. 8/76 e la L.R. n. 9/77) e le norme relative ai vincoli paesistici, negli ambiti boscati deve essere promossa la manutenzione, la conservazione ed il potenziamento del patrimonio vegetazionale esistente. Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia. E' vietata la riconversione di tali ambiti alla coltivazione agricola.

Su queste aree insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 22.01.2004, n. 42.

Nei fondi ricadenti nella zona agricola di tipo E4 non esistono edifici e sono vietate nuove costruzioni; i terreni ivi ricompresi sono comunque computabili ai fini dell'edificazione nelle zone agricole E1, ai sensi della Legge Regionale 7.6.1980, n. 93.

Art. 42 – Edifici residenziali in zona agricola

Nelle tavole di Azzonamento, in scala 1:2.000 e 1:5.000, sono puntualmente localizzati, con specifica simbologia grafica, gli edifici residenziali esistenti e ricadenti nel “Tessuto agricolo e ambientale”, individuati sulla base di uno specifico rilievo degli usi in atto e costituiti in prevalenza da manufatti monofamiliari.

Trattasi di edifici ubicati in frazione Arco, in località Fontanelle, in località Poalone, in località Boccazza, nel Capoluogo, in località Bellaria, in località Casa Nuova, in località Cascina Nuova;

Per tali edifici il piano riconosce la caratterizzazione di residenza civile e non agricola, consentendo il mantenimento della destinazione residenziale, ai sensi dell’art. 1, comma c), della L.R. 7.6.1980, n. 93.

Per tali edifici valgono le modalità di intervento M1 - Manutenzione ordinaria; M2 - Manutenzione straordinaria; M3 - Restauro; M4 - Risanamento conservativo; M5 - Ristrutturazione edilizia, di cui all’art. 15 delle presenti NTA, integrate dalle seguenti specificazioni:

- quando tali edifici sono adiacenti a fabbricati rustici è ammesso l’intervento M5 - Ristrutturazione edilizia con l’ampliamento degli stessi utilizzando la Su esistente del fabbricato rustico adiacente;
- ai sensi dell’art. 4 della L.R. 15.1.2001, n. 1, sono consentiti la ristrutturazione e l’ampliamento delle strutture rurali esistenti e ricadenti nel “Tessuto agricolo e ambientale” in possesso delle caratteristiche previste nel comma 2 dell’articolo stesso;
- per gli edifici isolati destinati a residenze civili non agricole e per le strutture rurali di cui all’art. 4 della L.R. 1/2001 è ammesso l’intervento M5 - Ristrutturazione edilizia ed è consentito un aumento “una-tantum” del 30% della Su esistente.
-

Gli ampliamenti sono finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative ed al miglioramento delle condizioni igieniche, funzionali e tecnologiche degli edifici.

Non rientrano nella categoria delle “strutture rurali” esistenti le baracche, i pollai, le tettoie ed in genere tutte le costruzioni precarie non realizzate in muratura, aventi le caratteristiche di provvisorietà o utilizzate come copertura temporanea di mezzi o prodotti.

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è altresì subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all’art. 7 e all’art. 30 delle presenti NTA.

TITOLO IV – NORME SPECIALI DI SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

Art. 43 – Tutela della vegetazione ad alto fusto

Le alberature di alto fusto aventi diametro del tronco superiore a cm 25 (essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro e mezzo dal colletto), esistenti alla data di adozione del presente PRG, quando non siano connesse con normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere conservate.

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 200 mq di superficie di lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire in parte preponderante nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali, con particolare riguardo alle latifoglie.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo).

L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente che ne assuma la responsabilità; in tal caso dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Art. 44 – Zona di rispetto dei corsi d'acqua

L'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti garantendo un adeguato polmone idraulico, la cura dei fondali e delle sponde e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso acqua a fini ricreativi.

Entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde dei corsi d'acqua pubblici, sono vietati gli scavi e la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna.

Entro la fascia di 4 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde dei corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sono vietate le piantagioni e lo smovimento del terreno. Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

Le eventuali opere di regimazione idraulica devono essere effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

Nelle tavole di azzonamento viene riportato il Reticolo Idrico Minore, di cui alla D.G.R. n. VII/7868 del 25/1/2002, subordinato a specifica normativa e regolamento di polizia idraulica, alla cui lettura si rimanda.

A salvaguardia delle situazioni di fatto esistenti, in caso di richieste di nuove costruzioni tra fabbricati esistenti in zone già edificate poste a distanza inferiore a quella prescritta dalle previsioni del Reticolo Idrico Minore, può essere mantenuto il filo dei fabbricati esistenti, considerando come tale quello più vantaggioso ai fini della salvaguardia della fascia di rispetto.

Per le rogge, fossi colatori e tombature, sono comunque vietati gli spostamenti in sede degli alvei, fatti salvi eventi straordinari causati da situazioni calamitose; comunque tali spostamenti devono essere prescritti ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale su richiesta dell'Ufficio Tecnico o da organi superiori.

Le acque di scolo devono essere convogliate nei colatori naturali.

A tale scopo è fatto obbligo ai singoli proprietari o conduttori di terreni di accogliere le acque di scolo e di drenaggio regimentate provenienti dai terreni sovrastanti. I fossi colatori dovranno avere una idonea sezione trasversale allo scopo di garantire un corretto deflusso delle acque.

In tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica e viene vietato qualunque intervento di deviazione, copertura e di restringimento delle sezioni idrauliche libere.

Le lavorazioni agricole dovranno essere condotte in modo che sia evitato qualsiasi impedimento al libero deflusso delle acque lungo le linee di scolo.

In particolare gli scavi e le lavorazioni dei terreni devono essere eseguiti a distanza non inferiore a ml 1 dalle strade di qualunque tipo e comunque in modo tale da evitare qualsiasi intervento che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni o la convenienza d'uso cui sono destinate le scarpate stradali, i relativi manufatti e i fossi colatori o le cunette laterali.

Compatibilmente con le esigenze di regimazione e di sicurezza idraulica, è da incentivare la colonizzazione delle biocenosi naturali lungo tutto il corso dei corpi idrici con la formazione di fasce di vegetazione di ampiezza variabile, in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Oltre agli aspetti di cui sopra, devono essere tutelati i sistemi connessi alla presenza del corso d'acqua, anche in funzione valorizzativa. Vanno incentivati gli interventi di controllo sugli scarichi liquidi e le tecniche colturali meno inquinanti sulle aree agricole limitrofe.

Art. 45 – Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nel territorio comunale sono presenti pozzi di emungimento di pubblico acquedotto. Il piano individua in azionamento la zona di "tutela assoluta" con un raggio non inferiore a 10 m, e le "zona di rispetto" con un raggio non inferiore a 200 m dal punto di captazione.

In dette aree dovranno essere rispettati i disposti di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. 236/88 integrato dalla D.G.R. n. VI/15137 del 27.06.1996. In tali zone valgono altresì le prescrizioni e le limitazioni di cui al D.Lgs. 258/2000.

Art. 46 – Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del Decreto Legislativo 11.05.1999 n. 152, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'Art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Regio Decreto 27.7.1937, n° 1265) e D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri.

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, tranne che nelle zone per attrezzature pubbliche residenziali, fatta eccezione ovviamente per le attrezzature tecnologiche dove i medesimi trovano specifica collocazione.

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4.2.1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 ml.

Inquinamento elettromagnetico

Ferme restando le disposizioni di legge vigenti in materia e fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e radiodiffusione sonora, l'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni è regolamentata dalle seguenti norme urbanistiche locali:

- E' vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione entro il limite inderogabile di 75 metri di distanza dal perimetro di proprietà di asili, edifici scolastici, strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze.
- L'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione è vietata quando il centro del sistema radiante è posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati alla permanenza di persone superiore alle quattro ore situati:
 - entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300W.
 - entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000W.
 - entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000W.
- Per gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione installati su palo o traliccio con altezza superiore a metri 3, il sostegno ed ogni altro elemento ancorato o appoggiato a terra devono rispettare le distanze minime dal confine di proprietà pari a m 5. Sono ammesse distanze inferiori solo in caso di accordo con il vicino.
- Per la salvaguardia degli aspetti ambientali e paesaggistici, è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione su palo o traliccio di qualsiasi tipo ed altezza:
 - a. nell'ambito delle zone urbanistiche di tipo A, B1, B2, E2, E3, E4, individuate dal PRG vigente;
 - b. sugli edifici vincolati e negli ambiti di particolare pregio ambientale vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- Fermo restando quanto prescritto al punto precedente, l'installazione su edifici di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione dovrà essere realizzata in modo che, per la loro collocazione, sia mitigato l'impatto visivo.

- L'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione su palo o traliccio è ammessa nelle aree 2 alle seguenti condizioni:
 - a. il sostegno (palo o traliccio) dovrà avere altezza massima pari a metri 36 misurata da terra alla sommità del sostegno;
 - b. il sostegno dovrà rispettare la distanza minima dal confine di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di m. 5, salvo accordo col confinante;
 - c. ogni altra attrezzatura ancorata o appoggiata a terra dovrà avere l'altezza massima di m. 4,00 e rispettare la distanza minima di m. 5 dal confine di proprietà;
 - d. Il sostegno e le attrezzature di servizio dovranno armonizzarsi col contesto ambientale e paesaggistico: a tal fine è vietata l'installazione di sostegni non verniciati con colorazioni tenui, comunque tese a mitigarne l'impatto. Non è ammessa la superficie metallica zincata a vista.

- L'inserimento degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione nel contesto ambientale circostante dovrà essere valutata tenendo conto degli indirizzi e delle norme del Piano Paesistico Regionale, con particolare considerazione:
 - a. degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle N.d.A.);
 - b. del piano di sistema delle infrastrutture a rete (volume 7 del P.T.P.R.);
 - c. delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti (art. 30 delle N.d.A.).

Elettrodotti:

Per quanto riguarda gli elettrodotti esistenti vanno rispettate le distanze di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, come previste dal D.P.C.M. 23 aprile 1992.

La distanza di rispetto si applica nei confronti dei fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati.

Di seguito vengono riportate le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992:

- a) linee a 132 kV > 10 ml;
- b) linee a 220 kV > 18 ml;
- c) linee a 380 kV > 28 ml.

Art. 47 – Norma sulla esecuzione della edificazione

Nelle aree interessate da nuove edificazioni, anche se di completamento, devono essere applicati i disposti del Decreto Ministeriale 11 Marzo 1988 *“Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”*. In particolare si dovranno osservare le prescrizioni dettate dall'appartenenza ad una delle classi di fattibilità definite dallo studio geologico allegato al PRG, per individuare le tipologie e l'approfondimento delle indagini di carattere geognostico atte a stabilire le caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione in relazione ai carichi trasmessi dalle strutture.

Art. 48 – Edifici di pregio architettonico

Il PRG individua in azionamento, con apposito segno grafico, alcuni fabbricati che, per tipologia e caratteristiche costruttive, sono definibili come elementi architettonici di pregio.

Il PRG ne persegue la conservazione e, pertanto, valgono le seguenti prescrizioni:

- ammissibilità delle destinazioni d'uso conformemente alla zona urbanistica di riferimento, purché sussista compatibilità con la tutela e conservazione del fabbricato;
- eliminazione delle eventuali superfetazioni di epoca recente contrastanti con l'integrità storica del manufatto;
- mantenimento del volume e dei prospetti esistenti;
- mantenimento dell'orditura del tetto;
- mantenimento degli elementi architettonici e decorativi di pregio;
- mantenimento degli elementi portanti verticali interni ed esterni, se di pregio;
- mantenimento dei solai esistenti, se di pregio;

Ogni intervento edilizio, regolamentato dalle prescrizioni di cui al presente articolo, è altresì subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 7 e all'art. 30 delle presenti NTA.

Art. 49 – Indirizzi specifici per la tutela degli elementi del paesaggio

Le disposizioni di cui al presente articolo riguardano gli elementi più significativi che compongono e caratterizzano il sistema paesistico – ambientale del territorio di Zenevredo: esse costituiscono un orientamento specifico e circostanziato per qualsiasi attività che comporta trasformazione del territorio.

- *Corpi idrici sotterranei e suoli vulnerabili*

Attraverso specifici piani settoriali vanno identificate e classificate, in relazione alle rispettive caratteristiche geopedologiche ed agronomiche, le aree ad elevata permeabilità presenti in zone ricche di falde idriche, quelle di rispetto dei pozzi e delle sorgenti e i suoli di particolare vulnerabilità.

Queste aree vanno assoggettate a specifica regolamentazione d'uso anche per quanto concerne l'attività agricola e l'utilizzo di sostanze fertilizzanti (ivi compresi i fanghi ad alto contenuto di sostanze organiche), al fine di salvaguardare le risorse idriche sotterranee e di incentivare tecniche produttive compatibili (agricoltura biologica).

Vanno sottoposte a preventiva autorizzazione anche le ricerche di acque sotterranee e l'eventuale lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici.

- *Vegetazione diffusa*

Sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, la vegetazione di ripa lungo i canali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

Questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

L'obiettivo primario è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

I piani di dettaglio ed i progetti operativi d'intervento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario, ferma restando la necessità di salvaguardare quegli elementi che presentano carattere di eccezionalità e/o di notevole valore paesistico, possono, eventualmente, derogare al principio conservativo sulla base di motivate esigenze tese al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

- *Tracciati interpoderali*

Il PRG sottopone a salvaguardia gli ambiti caratterizzati da tessiture che assumono valore documentativo, storico, culturale e funzionale, collocati nelle zone urbanistiche di tipo E3 ed E4.

Gli interventi dovranno essere compatibili con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia e dell'assetto infrastrutturale.

Gli interventi dovranno mettersi in relazione e operare in conformità ai contenuti di Piano e Programmazione Regionale ed eventualmente dei Consorzi competenti in materia di irrigazione e bonifica di cui alla L.R. n. 59/84 e successive modificazioni.

Art. 50 – Componente geologica del PRG

In tutti gli interventi edilizi si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale, che è parte integrante del progetto di PRG ed alla cui lettura si rimanda.

Il territorio comunale, come previsto dalla normativa, viene suddiviso in classi di fattibilità, ottenute con il riconoscimento di uno o più fattori di rischio e a loro volta specificate in sottoclassi. Le caratteristiche di ogni classe di fattibilità sono così sinteticamente riassumibili:

Classe 1: fattibilità senza limitazioni.

Comprende le zone che non presentano particolari limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso e per le quali dovrà essere applicato sempre ed in qualsiasi caso il D.M. 1988 e la successiva C.M. 30483 del 24.09.1988. In questa classe ricadono i territori comunali dei pianori costituiti da alluvioni antiche caratterizzate in superficie da limi sabbioso-argillosi per spessori inferiori al metro e sufficientemente compatti ed in profondità da limi sabbiosi, buon drenaggio e falda a circa 20 mt di profondità, caratteristiche geotecniche discrete.

Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni e per le quali dovrà essere applicato sempre ed in ogni caso il D.M. 1988 e la successiva C.M. 30483 del 24.09.1988.

Appartengono a questa classe i terreni delle vallate dei corsi d'acqua che si insinuano nella collina e le scarpate acclivi dei pianori alti.

Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate e per le quali dovrà essere applicato sempre ed in ogni caso il D.M. 11.03.1988 e la successiva C.M. 30483 del 24.09.1988.

La classe 3 è stata suddivisa in tre sottoclassi più tre prescrizioni puntuali per le diverse limitazioni e/o vincoli da imporre alle diverse aree; appartengono a questa classe:

1. sottoclasse 3a, ove sono stati posti i terreni appartenenti alle frane stabilizzate e relitte;
2. sottoclasse 3b, ove sono stati posti quei terreni compresi nel raggio di 200 metri dal pozzo ad uso potabile, le aree sono state individuate con il criterio geometrico (cerchio con raggio di 200 metri e centro sul pozzo);
3. sottoclasse 3c, ove sono stati inseriti i terreni collinari coinvolti da dissesto idrogeologico per la sporadica presenza di fenomeni di soliflusso relativamente alla coltre di copertura.

Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate e per le quali limitatamente alle attività permesse dovrà essere applicato sempre ed in ogni caso il D.M. 11.03.1988 e la successiva C.M. 30483 del 24.09.1988.

Questa classe è stata scissa in tre sottoclassi perché i terreni che ne fanno parte sono di molteplice natura e la vincolistica legislativa è diversa per ogni gruppo; appartengono infatti a queste categorie:

1. sottoclasse 4a, ove sono posti i terreni che costituiscono i poligoni delle frane quiescenti;
2. sottoclasse 4b, ove sono posti i terreni di pertinenza fluviale degli alvei dei corsi d'acqua presenti sul territorio, così suddivisi: le aree degli alvei dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore; le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore ampie 4 metri;
3. sottoclasse 4c, ove sono poste le aree di tutela assoluta dei pozzi ad uso potabile.