



COMUNE DI MORTARA
Assessorato all'Urbanistica e all'Ambiente

PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.75 del 30 ottobre 1995 modificata con accoglimento delle osservazioni con Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 29 aprile 1997
Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.37101 del 29 giugno 1998
Pubblicato sul B.U.R.L. n.39 Serie Inserzioni del 30 settembre 1998

Testo coordinato con le successive varianti approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 22 febbraio 2006, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 13 luglio 2005
e con Deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 29 gennaio 2009



Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 - Generalità

- art. 1 Finalità delle norme ed elementi costitutivi della Variante Generale
- art. 2 Applicazione della Variante Generale
- art. 3 Trasformazione urbanistica ed edilizia

Capo 2 - Definizioni

- art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi
- art. 5 Distanze ed altezze
- art. 6 Destinazioni d'uso
- art. 7 Definizione degli interventi

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG

Capo 1 - Strumenti di attuazione

- art. 8 Modalità di attuazione della V.G.
- art. 9 Programma Pluriennale di Attuazione
- art. 10 Intervento preventivo
- art. 11 Intervento diretto

Capo 2 - Modalità dell'intervento preventivo

- art. 12 Piani preventivi in aree non edificate
- art. 13 Schema di convenzione per il piano esecutivo con forma di lottizzazione

- art. 14 Piani preventivi in aree edificate

Capo 3 - Modalità di intervento diretto

- art. 15 Concessione edilizia
- art. 16 Autorizzazione edilizia
- art. 17 Denuncia di attività
- art. 18 Termini di decadenza della Concessione
- art. 19 Licenza d'uso

Capo 4 - Interventi con trasferimento di volume

- art. 20 Interventi con trasferimento di volume

Capo 5 - Norme generali e particolari

- art. 21 Limiti alla attività edificatoria
- art. 22 Decoro dell'ambiente urbano
- art. 23 Parcheggi di pertinenza dell'edilizia pubblica e privata
- art. 24 Tutela e sviluppo del verde
- art. 25 Risorse idriche ed inquinamento
- art. 26 Eliminazione barriere architettoniche
- art. 27 Chioschi, edicole e distributori di carburante
- art. 28 Depositi GPL e Gas metano



TITOLO III - PREVISIONI DI PRG

Capo 1 - Divisione di zone

art. 29 Divisione in zone del Territorio Comunale

Capo 2 - Zone pubbliche e di interesse generale

- art. 30 Zone per servizi pubblici di interesse comunale
- art. 31 Zone per servizi pubblici di interesse generale
- art. 32 Zone SP per servizi privati
- art. 33 Zone per attrezzature connesse alla mobilità
- art. 34 Zone per la viabilità
- art. 35 Zone ferroviarie
- art. 36 Zone per impianti tecnologici e servizi speciali

Capo 3 - Zone per la tutela del paesaggio

- art. 37 Zone dei corsi d'acqua
- art. 38 Zone E3 di Salvaguardia ambientale
- art. 39 Ambito di Tutela ambientale

Capo 4 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale

- art. 40 Zone A degli insediamenti storici
- art. 41 Zone B1-C1 di recupero residenziale
- art. 42 Zone B2 residenziali a vincolo tipologico e di verde privato
- art. 43 Zone B3/C residenziali esistenti e di completamento
- art. 44 Zone C2 residenziali di espansione
- art. 45 Zone C3/R residenziali delle espansioni

Capo 5 - Zone per insediamenti secondari e terziari

- art. 46 Zone D1 artigianali ed industriali esistenti e di completamento
- art. 47 Zone D2 artigianali ed industriali di espansione
- art. 48 Zona D3 di interesse sovracomunale a destinazione industriale attrezzata di espansione (Cipal) ed a centro logistico e intermodale mortarese
- art. 49 Zone D4 terziarie e commerciali esistenti e di completamento
- art. 50 Zone D5 terziarie e commerciali di espansione
- art. 51 Z1D - Zona speciale - Sacic

Capo 6 - Zone per attività primarie

- art. 52 Zone E1 agricole normali
- art. 53 Zone E2 agricole di margine all'edificato

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

- art. 54 Norme transitorie
- art. 55 Trascrizioni in mappa
- art. 56 Immobili condonati
- art. 57 Decadenza di norme in contrasto
- art. 58 Poteri di deroga
- art. 59 Fascia di salvaguardia dei pozzi idrici
- art. 60 Fasce di rispetto elettrodotti



TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPO 1 **GENERALITA'**

Art. 1

Finalità delle norme ed elementi costitutivi della Variante Generale

Le presenti Norme tecniche di attuazione integrano e specificano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici in scala 1:5000, 1:2000 e relativi allegati.

In caso di eventuali incoerenze tra tavole di scale diverse, diventa prescrittiva la tavola a scala più dettagliata.

Art. 2

Applicazione della Variante Generale

Tutto il Territorio comunale è disciplinato dalla Variante Generale al PRG ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente e, secondo gli elaborati grafici e le presenti Norme tecniche di attuazione.

Gli immobili che all'entrata in vigore della Variante Generale siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi nel rispetto delle destinazioni funzionali e degli indici relativi.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della Variante Generale, quando risultino in contrasto con le destinazioni stabilite per le zone funzionali, solo ed esclusivamente per gli interventi di manutenzione straordinaria, laddove consentiti.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di prendere iniziativa di imporre o favorirne l'allontanamento.

Art. 3

Trasformazione urbanistica ed edilizia

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme e per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio ed altri regolamenti comunali.

Le Norme presenti comportanti contenuti di regolamentazione edilizia sostituiscono le corrispondenti norme del Regolamento edilizio vigente.



CAPO 2 DEFINIZIONI

Art. 4

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St = Superficie territoriale

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata preventiva; è comprensiva delle aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono compresi gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica e destinati ad attrezzature pubbliche al servizio di altri insediamenti e le aree destinate alla viabilità di primo e secondo livello.

2) Sf = Superficie fondiaria

Superficie edificabile da considerarsi al netto di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi della Legge 29.9.64 n. 847, comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) sedi viarie (viabilità di primo livello, di secondo livello, viabilità primaria urbana, viabilità di connettivo e al servizio dei singoli insediamenti, allacciamento alla viabilità primaria urbana dei lotti edificabili);
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione e la rete di distribuzione del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica;
- h) spazi di verde attrezzato.
- g) impianti cimiteriali

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;
- h) spazi per il parcheggio pubblico, lo stazionamento del trasporto pubblico.

5) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

La superficie lorda di pavimento S_{lp} (vedi seguente punto 15), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

6) U_{tm} = Indice di utilizzazione territoriale massimo (mq./mq.)

La massima superficie lorda di pavimento S_{lp} (vedi seguente punto 15) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St, ottenuta tramite trasferimento di superficie edificabile (S_{lp}) dalle aree di cui all'art. 30, punto 5 delle presenti Norme.

7) It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)



il volume, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

8) Itm = Indice di fabbricabilità territoriale massimo (mc./mq.)

Il volume massimo espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St ottenuto tramite trasferimento di volume edificabile (V) dalle aree di cui all'art. 30, punto 5 delle presenti Norme.

9) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

La superficie lorda di pavimento S_{lp}, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

10) If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

Il volume, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

11) S_m = Superficie minima di intervento

La superficie minima richiesta per un intervento diretto o per un intervento preventivo: nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile individuato nelle Norme, nel secondo caso il perimetro della zona indicato nella Variante Generale da sottoporre a pianificazione preventiva. Nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale esistenti e di completamento di cui all'art. 43 la S_m può essere inferiore nel caso in cui la proprietà risultasse tale al momento dell'approvazione da parte della Giunta Municipale del Progetto preliminare in scala 1: 5000.

12) U_e = Unità edilizia

Manufatto, costruzione, edificio composto da una o più unità immobiliari, afferente ad una area di pertinenza.

13) U_i = Unità immobiliare

Unità abitabile destinata a residenza, attività produttive, terziario, commerciale appartenente ad una sola ditta proprietaria.

14) A_p = Area di pertinenza

Si definisce area di pertinenza quella utilizzata, in tutto od in parte, mediante interventi di nuova edificazione o ricostruzione ai fini dell'applicazione degli indici di utilizzazione e di fabbricabilità prescritti dalle presenti Norme e dall'osservanza delle destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona funzionale. Un'area di pertinenza si considera satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo consentito dagli indici di cui sopra; il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici.

Agli edifici esistenti, alla richiesta di concessione o di Piano di recupero, qualora non risulti dagli Atti comunali, va attribuita un'area di pertinenza fondiaria o territoriale in base agli indici prescritti dalle presenti Norme.

In caso di piani preventivi di nuova costruzione, dovranno essere sempre allegati elaborati con l'individuazione delle aree di pertinenza territoriali e fondiarie, con relativi estratti catastali, la dimostrazione del calcolo degli indici, evidenziando le aree saturate e le destinazioni funzionali previste nel rispetto delle presenti Norme.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo della capacità edificatoria, alla situazione esistente alla data di approvazione da parte della G.M. del Progetto preliminare in scala 1:5000.

15) S_{lp} = Superficie lorda di pavimento

La somma delle aree coperte entro il profilo esterno dei muri perimetrali di tutti i piani (compresi soppalchi agibili) fuori terra qualora abitabili, con esclusione delle aree relative:

- a) ai porticati liberi, alle logge, ai balconi e terrazzi aperti, ai cavedi, alle scale richieste per particolari motivi di sicurezza;
- b) al ricovero ed alla sosta delle autovetture, poste in seminterrati, ivi compresi gli spazi di manovra o nel soprassuolo, quando non in eccesso alle previsioni di legge;



c) ai volumi tecnici, cioè nei casi strettamente necessari per l'installazione delle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio degli insediamenti (impianti idrici, impianti di riscaldamento, di condizionamento dell'area, di sollevamento, elettrici e telefonici);

d) ai piani terra, ai piani seminterrati, ai sottotetto, privi dei requisiti di abitabilità e costituenti locali accessori in aggiunta a quelli indicati al punto b), quali cantine, solai, immondezzai, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino ecc., in quantità non superiore al 20% della SIp consentita; le quote eccedenti verranno conteggiate nella SIp.

16) Sc = Superficie coperta

La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuoriterza, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a ml. 1,20.

17) Rp = Rapporto di copertura

E' il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

18) Hv = Altezza virtuale dell'edificio

L'altezza definita convenzionalmente, in ragione di un interpiano di ml.3,00, ai fini del calcolo del volume.

19) Hr = Altezza reale dell'edificio

L'altezza misurata dal piano più basso, tra i piani di sistemazione finale, ai piedi dei vari fronti dell'edificio (comunque mai ad un piano più basso della quota del marciapiede limitrofo, fino alla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano; nel caso di piani con soffitto inclinato o curvo si considera la quota media ponderale.

20) V = Volume dell'edificio

Da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SIp) consentita, compresa quella dei sottotetti agibili o parti di essi agibili, per l'altezza virtuale (Hv).

Art. 5

Distanze ed altezze

1) DF = Distanze minime tra i fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storici, le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, valutati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico ed artistico od ambientale.

Per i nuovi edifici ricadenti nelle zone B e C è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate, parti di pareti finestrate, pari all'altezza dei fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale e maggiore di ml. 12,00.

Quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a ml. 12,00, le distanze tra le pareti deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 6,00.

Nel caso di costruzioni accessorie, destinate al ricovero delle auto, la cui altezza (Hr) non sia superiore a ml.2,50 è ammessa una distanza minima di ml. 6,00 dai fabbricati principali indipendentemente dall'altezza di questi.

2) DS = Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di 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 tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.



Qualora le distanze tra i fabbricati, stimate 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 ai comma 1) e 2) del presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani di intervento preventivo con previsione planivolumetrica e quando aderenti alle prescrizioni sugli Allineamenti per l'edificato.

Nelle zone destinate agli insediamenti prevalentemente residenziali la distanza dei fabbricati dal ciglio della strada potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti fermo restando il rispetto degli allineamenti indicati nelle tavole di azionamento in scala 1:2000.

Alle norme sopra descritte, fanno salvo le prescrizioni definite dal Nuovo Codice Stradale secondo la classificazione delle strade e la definizione delle fasce di rispetto e di salvaguardia così come indicato sugli elaborati della Variante Generale.

3) DC = Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

Per i nuovi edifici, per gli ampliamenti di edifici esistenti, la distanza minima dai confini di proprietà è di ml. 5,00 ad eccezione degli edifici industriali ed artigianali per i quali è di ml.10,00 fatte salve le fasce di rispetto di qualsiasi natura.

Se il fronte antistante al confine è finestrato, la distanza da questo dovrà altresì non essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso fronte.

Saranno ammissibili, secondo le procedure stabilite dal D.M. 1444/68, distanze dai confini inferiori, nel quadro di interventi urbanistici preventivi, purché dotati di previsioni planivolumetriche o agenti per il recupero del patrimonio edilizio esistente, e quando trattasi di edifici pubblici o di pubblico interesse, e classificati come tali ai sensi di legge.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parte o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. A tale fine la condizione di cui sopra può essere ammessa, sentito il parere della Commissione Edilizia, a condizione che sia dimostrato, mediante allo legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza (Hr) non sia superiore a ml. 2,50 è ammessa la costruzione a confine.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Programma di Fabbricazione del 1971, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, nel caso di pareti di testata, cioè con finestrature di locali non abitabili, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Le cabine ENEL secondarie di trasformazione possono essere costruite a confine di proprietà.

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati, altezza virtuale Hv, altezza reale Hr, sono stabilite in relazione ai diversi azionamenti, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione relativi e alle norme sulle distanze.

5) Requisiti di abitabilità

L'altezza minima fra pavimento e soffitto per i vani abitabili ad uso residenziale è stabilita in ml. 2,70 nei locali di servizio e nei locali accessori (quali bagni, gabinetti, spogliatoi e lavanderie) è stabilita in ml. 2,40, mentre nei restanti spazi di servizio (quali corridoi luoghi di passaggio in genere, ripostigli, cantine e autorimesse) è stabilita in ml. 2,10.

Nel caso di soffitti inclinati, la minima altezza tra pavimento e soffitto è stabilita in ml. 2,10 ed i locali con soffitto inclinato sono considerati abitabili quando la loro altezza media ponderale è pari a ml. 2,70. I piani destinati ad uso abitazione possono avere l'estradosso del solaio a quota cortile, od ad una quota superiore rispetto alla sistemazione del piano cortile, o possono essere posti al disopra di un piano con funzioni accessorie, o sopra a locali destinati ad altre funzioni compatibili con la residenza. Nei vani ad uso diverso da quello abitativo le altezze devono corrispondere alle normative vigenti in materia (vedi Regolamento di igiene tipo pubblicato dalla Regione Lombardia D.G.R. 25 luglio 1989 n. 4/45266).



Art. 6 **Destinazione d'uso**

Le destinazioni sono raggruppate ad individuare le attività di specificità funzionale, che vengono di seguito riprese negli articoli delle presenti Norme, riferiti agli azzonamenti riportati sugli elaborati grafici in scala 1:2000 e 1:5000.

Si definisce funzione prevalente la o le destinazioni d'uso qualificanti le zone, nelle percentuali minime fissate dagli articoli delle presenti Norme; funzione compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la funzione prevalente nelle percentuali massime fissate, fatte salvo le precisazioni integrative per i singoli azzonamenti.

1) Residenza

a) Residenza di civile abitazione, residenza per anziani.

2) Attività ricettive

a) Alberghi, collegi, pensionati; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.).

3) Attività turistiche

a) Campeggi, spazi per la sosta ed il soggiorno dei turisti con tenda od altro mezzo di pernottamento; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (custode, direzione, ecc.).

4) Attività produttive

Tutti gli impianti produttivi di qualsiasi natura dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, dei materiali solidi e liquidi di rifiuto con certificazioni che attestino il non superamento dei limiti imposti dalle vigenti leggi in materia.

a) Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq. 200 di SIp;

b) attività artigianale ed industriale di produzione; attrezzature strettamente attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.);

c) deposito al coperto o all'aperto di qualsiasi natura; deposito di relitti e attrezzature per la compattazione;

e) magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque non pericolosi.

5) Attività commerciali

a) Attività al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, non superiore a mq. 250 di Superficie di vendita;

b) attività commerciali fino ad un massimo di mq. 2500 di Superficie di vendita;

c) attività commerciali per la grande distribuzione;

d) attività di commercio all'ingrosso.

Per le voci b,c,d, attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.).

6) Attività terziarie

a) Uffici privati quali studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc;

b) servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale e le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative, comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.);

c) attività direzionali private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, di istituzioni, di organi decentrati statali, attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, ecc.).

7) Attrezzature espositive, attività congressuali comprese le attrezzature strettamente necessarie all'attività (residenza custode e/o titolare uffici)



8) Attività agricole

- a) Abitazioni connesse alla conduzione del fondo;
- b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;
- c) silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli;
- d) abitazioni padronali;
- e) attività agroturistiche;

9) Attività di servizio pubblico

- a) Istruzione inferiore fino al compimento dell'obbligo: scuola materna, elementare, media
- b) attrezzature di interesse servizi per anziani (ricoveri cinema, servizi costruiti per ospedali e cliniche); servizi oratori, case vacanze, ecc.); loro fini istituzionali;
- c) verde pubblico e di uso collettivo: parco pubblico, parco a verde naturale ed attrezzato per il gioco, attrezzato con impianti sportivi al coperto e/o all'aperto, servizi per spettacoli temporanei, di cultura e sportivi;
- d) parcheggi pubblici e/o di uso pubblico;
- e) servizi per l'industria e il commercio (servizi costruiti, parcheggi e verde);
- f) servizi pubblici per l'istruzione superiore comprese le attrezzature per le attività sperimentali e di ricerca sul campo; centri di ricerca ed attività legate alla formazione professionale;
- g) servizi pubblici per la sanità: ospedali e cliniche sanitarie;
- h) parchi urbani e territoriali compresi i parchi agricoli;
- i) uffici pubblici di istituzioni decentrate dello Stato che forniscono servizi nell'ambito del Territorio comunale (Tribunale, Vigili del Fuoco, Carabinieri, Poste, ecc.), servizi sanitari di volontariato, Croce Rossa, associazioni varie;
- l) cimiteri comunali, impianti tecnologici, di depurazione, di smaltimento rifiuti, ecc.

Art. 7

Definizione degli interventi

1) Manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.

2) Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli interventi estranei all'organismo edilizio.

4) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.



5) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

6) Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

7) Nuovi interventi

Gli interventi rivolti all'utilizzo di aree inedificate.

Per le zone degli insediamenti storici di cui all'art. 40 delle presenti Norme, vengono indicate prescrizioni puntuali per gli interventi finalizzati al "recupero" dei valori storici, architettonici e monumentali del patrimonio edilizio esistente.



TITOLO II ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG

CAPO 1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 8 **Modalità di attuazione della V.G.**

La Variante Generale si attua, in conformità all'art.31 della L.R. 51/75 mediante:

- Programmi Pluriennali di attuazione
- Interventi preventivi di attuazione
- Interventi diretti di attuazione.

Art. 9 **Programma Pluriennale di Attuazione**

Le previsioni della Variante Generale al PRG sono attuate attraverso Programma Pluriennale di Attuazione redatto ai sensi delle leggi vigenti, al fine di coordinare gli interventi pubblici e privati nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni indicate negli elaborati grafici di cui al precedente art.1 e delle presenti Norme.

Il P.P.A. ha durata triennale, il Consiglio Comunale delibera il P.P.A. entro quattro mesi dall'approvazione regionale della Variante Generale, alla scadenza triennale il P.P.A. viene riaggiornato.

Gli elaborati del P.P.A. sono costituiti da;

- a) elenco delle richieste e delle proposte di iniziativa privata con valutazione sulla loro compatibilità con le previsioni della V.G.;
- b) stato di avanzamento degli interventi previsti nei P.P.A. precedenti;
- c) documentazione cartografica in scala non inferiore alle tavole della V.G. con le seguenti indicazioni:
 - le aree per le quali porre in attuazione Piani preventivi di iniziativa pubblica e/o privata anche in relazione alla verifica degli standard urbanistici;
 - le aree incluse nelle zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti;
 - le aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed altri servizi pubblici, nonché le opere pubbliche da realizzarsi nel periodo considerato e la determinazione della spesa occorrente;
- d) gli schemi di convenzione normale ed integrativa regolanti l'attuazione dei Piani d'intervento preventivo di iniziativa privata e pubblica secondo le normative vigenti nazionali e regionali;
- e) relazione finanziaria con l'indicazione delle spese presumibilmente a carico dell'Amministrazione Comunale e con le previsioni delle relative fonti di finanziamento pubbliche e private.

Art. 10 **Intervento preventivo**

Nelle zone individuate dalla Variante Generale, attraverso ambito perimetrato, gli interventi sono attuati con Piani di intervento preventivo:

Piani d'attuazione di iniziativa pubblica:

- Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.) di cui all'art. 13 e seguenti della L.U.N. 1150/1942;
- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.Z.) di cui alla legge 167/1962 e successive modificazioni
- Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 865/1971;



- Piani di recupero (P.R.) di cui agli art. 27 e 28 della legge 457/1978, legge 179/1992 e successive modificazioni.

Piani d'attuazione di iniziativa privata:

- Piani di Ionizzazione (P.L.) convenzionata, di cui all'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni;
- Piani di lottizzazione (P.L.) d'ufficio di cui al penultimo comma dell'art 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni;
- Piani di recupero di cui agli art. 27, 28, 30 della legge 457/1978, legge 179/1992 e successive modificazioni.

Art. 11 **Intervento diretto**

Successivamente all'intervento preventivo e negli ambiti del Territorio comunale non sottoposti a Piano di intervento preventivo, si applica l'intervento diretto. Può essere attuato dagli operatori pubblici e privati alle condizioni previste dalle presenti Norme. Ogni intervento che comporti costruzioni o trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo è subordinato, in dipendenza della definizione degli interventi di cui al Titolo I, Capo 2 art. 7, alla richiesta di Concessione, Autorizzazione e Comunicazione/Denuncia di attività. Non sono soggette ad alcun assenso da parte dell'Amministrazione Comunale:

- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con carattere geognostico che vengono eseguite in aree esterne al perimetro del centro edificato come definito ai sensi dell'art.18 legge 865/1971;
- le attività agricole correnti che non provochino alterazioni delle infrastrutture agrarie e abbattimento di alberi ad alto fusto.

CAPO 2 **MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO**

Gli operatori privati che intendono proporre un Piano di intervento preventivo all'Amministrazione Comunale devono presentare domanda al Sindaco.

I progetti presentati nella forma di piano preventivo devono consegnare la documentazione di seguito indicata siano essi di iniziativa pubblica o privata.

Art.12 **Piani preventivi in aree non edificate**

- a - Stralcio del vigente P.P.A. riguardante il Piano preventivo;
- b - relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento in cui si evidenzia la conformità alla Variante Generale al PRG;
- c - stralcio della cartografia di cui all'art. 1 delle presenti Norme, con la perimetrazione dell'ambito sottoposto a Piano preventivo e stralcio degli articoli delle Norme tecniche a cui si riferisce il piano;
- d - estratto di mappa catastale con la perimetrazione dell'ambito e l'elenco delle proprietà oggetto del piano;
- e - planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano preventivo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle quote del suolo, delle presenze naturalistiche, colturali, paesistiche ed ambientali in forza delle leggi vigenti in materia, delle presenti Norme, nonché di ogni altro obbligo od indicazione che dovesse emergere dal Piano Territoriale Paesistico;
- f - progetto planivolumetrico alla scala 1:500 con sezioni verticali ed orizzontali dell'assetto proposto, in modo da evidenziare i caratteri morfologici dell'intervento in rapporto al contesto circostante, reti stradali, edificato e sottosuolo;
- g - progetto alla scala 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico e da cedere in proprietà al Comune, la sistemazione di massima delle aree libere ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e



secondaria di cui all'art.4, punti 3 e 4 delle presenti Norme, comprese le piste ciclabili come indicato negli elaborati di Variante Generale di cui all'art.1.

Nel caso di Piano preventivo di interesse sovracomunale il progetto dovrà essere completato ai sensi del secondo comma dell'art.5 della Legge regionale n.14/1984;

h - eventuali Norme tecniche integrative a quelle della Variante Generale con le prescrizioni relative agli indici urbanistici ed edilizi;

i - la destinazione d'uso degli edifici previsti e delle aree esterne in tutte le loro parti;

l - documentazione fotografica dell'ambito interessato dal Piano preventivo;

m - eventuali relazioni specialistiche qualora l'ambito o singole aree del Piano preventivo siano interessate da vincolo idrogeologico e/o paesistico ai sensi delle vigenti leggi;

n - relazione finanziaria sull'intervento e stima dei costi per l'acquisizione di aree o immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico oggetto del Piano preventivo.

Art. 13

Schema di convenzione per il piano esecutivo con forma di lottizzazione

Gli operatori che intendono ricorrere ad un piano di lottizzazione devono:

- ottemperare alle condizioni imposte dalla convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni e ai sensi della L. R. 60/1967, o dalla convenzione integrativa di cui alle leggi sopra citate e di cui al successivo art. 20;

- resta inteso che i contenuti delle convenzioni di cui al punto precedente saranno vincolanti per i richiedenti e per gli eventuali altri soggetti aventi causa;

- qualora l'ambito di intervento sia gravato da vincoli idrogeologici, vincoli paesaggistici o dichiarato in zona sismica ai sensi delle leggi vigenti, gli operatori dovranno corredare la documentazione rispettivamente con: relazione specialistica che dichiari l'ammissibilità del progetto, integrazioni progettuali che giustificano l'affinità del progetto rispetto ai vincoli di tutela, il parere della competente Sezione provinciale del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 legge 64/1974.

Art. 14

Piani preventivi in aree edificate

a - Stralcio del vigente P.P.A. riguardante l'ambito del Piano preventivo;

b - relazione illustrativa sull'entità dell'intervento progettato, dalla quale emerga la conformità del Piano preventivo con la Variante Generale al PRG;

c - stralcio della cartografia di cui all'art.1 delle presenti Norme con perimetrazione dell'ambito del Piano preventivo;

d - stralcio delle presenti Norme degli articoli di riferimento del Piano preventivo;

e - estratto catastale con la perimetrazione dell'ambito interessato dal Piano preventivo ed elenco delle proprietà che lo compongono;

g - planimetria dello stato di fatto del contesto, nel quale ricade l'ambito stesso, in scala 1:500 dotata delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, delle quote stradali, delle presenze naturalistiche, culturali, monumentali e paesistiche e degli eventuali vincoli in forza delle leggi vigenti in materia di tutela dei beni storici e monumentali, delle presenti Norme ed ogni altra indicazione che dovesse emergere dalle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico;

h - schede di rilevamento delle costruzioni ricadenti nel Piano preventivo e verifica della SIp esistente ripartita per destinazioni funzionali;

i - schema allargato al contesto, della rete viaria, quando ne è prevista la modifica del tracciato (nel caso di piani di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 punto e) della legge 457/1978);

l - progetto planivolumetrico in scala 1:500 completo di sezioni orizzontali e verticali dell'assetto proposto e del suo contesto più limitrofo, che evidenziano le connessioni, le costruzioni ed ambienti che lo costituiscono compreso l'eventuale intervento in sottosuolo;



m - progetto come al punto precedente con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, la sistemazione di massima delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 4, punti 3 e 4, ivi comprese le piste ciclo-pedonali quando indicate nella cartografia della Variante Generale di cui all'art.1 delle presenti Norme; nel caso di Piani preventivi di interesse sovracomunale il progetto deve essere completato ai sensi del secondo comma dell'art.5 della Legge regionale 14/1984;

n - piano finanziario e preventivo di massima dei costi stimabili per l'eventuale acquisto di immobili necessari all'esecuzione delle parti pubbliche e di uso pubblico nel Piano preventivo;

o - eventuali relazioni specialistiche e documentazione integrativa qualora l'ambito o le singole aree del piano siano sottoposte a vincoli idrogeologici, vincoli di tutela ambientale e paesistica o dichiarati in zone sismiche;

p - nel caso di Piani di recupero di iniziativa privata deve essere allegata convenzione ai sensi del l'art. 28 della legge 1150/1942, sostitutivo del l'art. 8 della legge 765/1967 e dell'art.12 della legge regionale 60/1977 nei casi di Piano preventivo costituito da piani di recupero e di ristrutturazione urbanistica¹ formati ai sensi della legge 457/1978 e successive modificazioni, o convenzione integrativa di cui alle leggi sopra citate e di cui al successivo art. 20 delle presenti Norme.

CAPO 3

MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

Art. 15

Concessione edilizia

Nelle zone in cui l'attuazione della Variante Generale al PRG è prevista mediante l'intervento diretto, ovvero dove questo sia conseguente all'approvazione di un Piano preventivo, i presupposti per il rilascio della Concessione al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla sono:

- l'inclusione dell'intervento nel Programma Pluriennale d'Attuazione vigente, salvo nei casi previsti dalle leggi vigenti e dal P.P.A. stesso;

- l'esecutività di un Piano preventivo cui la Concessione è subordinata. La Concessione è subordinata in particolare all'impegno a:

a) corrispondere agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite dalla vigente Delibera Comunale in rapporto al P.P.A. vigente, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale contenuto convenzionale del Piano preventivo, nel quale la Concessione è compresa; salvo il caso di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di Concessione gratuita previsti dalle vigenti leggi;

b) corrispondere un contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti;

c) rispettare le destinazioni d'uso assegnate dal progetto per le singole unità immobiliari.

Nei casi di edilizia abitativa di cui agli art. (40, 41, 42, 43, 44, 45) delle presenti Norme, il concessionario può stipulare una convenzione ai sensi degli art. 7, 8 della legge 28.1.1977 n.10, al fine di ridurre il corrispettivo della Concessione al solo contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la Concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene rilasciato dagli Organi competenti della Amministrazione.

La Concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa quando l'esecuzione delle opere divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute, come in via esemplificativa in caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare, ovvero in caso di distruzione non consentita degli alberi situati nel lotto edificabile; la Concessione può essere volturata in caso di mutamento del concessionario.

La Concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche, nella Variante Generale, nelle presenti Norme e nel Regolamento edilizio.

Sono, in particolare, soggetti a Concessione edilizia:

- gli interventi di nuova costruzione,
- gli interventi di ristrutturazione edilizia,
- gli interventi di ampliamento con incremento della Slp,



- gli interventi di restauro e/o risanamento conservativo non finalizzati al recupero abitativo di edifici esistenti,
- gli interventi determinanti mutamento di destinazione d'uso e varianti essenziali alla Concessione Edilizia originaria ai sensi dell'art. 1 L.R. 19, 9.5.1992.

Art. 16 **Autorizzazione edilizia**

In fase transitoria fino alla scadenza e, reiterazione o conversione in legge del D.L. 400/95.

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia:

- i manufatti e le decorazioni esterne costituenti opere minori quali chioschi di vendita, insegne commerciali, ecc.;
- la posa di manufatti non stabilmente ancorati per un periodo non superiore a 3 anni con l'impegno della loro rimozione non oltre un mese dalla scadenza della autorizzazione
- le attività agricole di qualsiasi tipo proponenti alterazione dei tracciati agricoli, delle infrastrutture agricole ed abbattimento di alberi di alto fusto ed inoltre le attività agricole che operino in zone sottoposte a tutela nell'ambito delle Leggi 1497/1939 e 431/1985, delle presenti Norme.

Art. 17 **Denuncia di attività**

In fase transitoria fino alla scadenza e, reiterazione o conversione in legge del D.L. 400/95.

Sono soggetti a denuncia di attività, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il regolamento edilizio vigente e fermo restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle Leggi 1089/39,1497/39 e delle presenti Norme, i seguenti interventi:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione merci a cielo libero
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate, sempre che non costituisca mutamento delle funzioni prevalenti ovvero compatibili che comportino carenza nella misura degli standard prevista dalla LR 51/75;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- impianti tecnologici, al servizio degli edifici od attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione od installazione di impianti tecnologici;
- varianti non essenziali (L.R. 19/92) a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione edilizia;
- parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

Art. 18 **Termini di decadenza della Concessione**

Nel provvedimento di Concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;



- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare i tre anni dalla data suddetta.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecniche-attuative lo rendano indispensabile;

b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la proroga di tempo non può essere superiore a due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova Concessione per l'intera opera nel primo caso o per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Art. 19 **Licenza d'uso**

Ultimati i lavori nessuna nuova costruzione potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco per le opere indicate dall'art. 220 del R.D. 27.7.1934 n. 1265.

La licenza d'uso è altresì necessaria per gli edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti delle destinazioni d'uso prevalenti, nonché per i fabbricati esistenti dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi del Regolamento di Igiene Tipo D.G.R. n.4/45266 25.7.1989.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla Autorizzazione o dalla Concessione.

La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della legge 1150/1942, non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte dall'Autorizzazione e/o Concessione;

- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nell'Autorizzazione e/o Concessione;

- sostanzialmente difformi dalla Autorizzazione e/o Concessione. Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- licenza di abitabilità quando concerne le unità immobiliari destinate a funzioni abitative;

- licenza di agibilità quando concerne le unità immobiliari destinate a funzioni per l'esercizio di attività produttive, commerciali, terziarie e assimilabili.

Le domande intese ad ottenere licenza d'uso di un edificio o unità immobiliare devono essere corredate della documentazione nelle modalità indicate dal O.P.R. 22.4.1994 n.425.

CAPO 4 **INTERVENTI CON TRASFERIMENTO DI VOLUME**

Art. 20 **Interventi con trasferimento di volume**

Gli interventi a destinazione prevalentemente residenziale che si attuano mediante Piani di intervento preventivo nelle zone di recupero residenziale (art. 41) e nelle zone residenziali di espansione (art. 44) possono essere attuati, al fine del raggiungimento degli indici di utilizzazione territoriale massimo (Utm) e di fabbricabilità territoriale massimo (Itm), tramite trasferimento del diritto di superficie (Slp) e volume (V), pertinente alle zone previste per servizi pubblici di interesse comunale di cui all'art. 30, punto 5 delle presenti Norme.

Tutti gli interventi caratterizzati da trasferimenti di superficie e volume, di cui sopra, sono assentibili mediante le procedure di legge a condizione di stipulare la convenzione integrativa allegata al P.P.A..

CAPO 5 **NORME GENERALI E PARTICOLARI**



Art. 21

Limiti all'attività edificatoria

L attuazione della V.G. è subordinata ai seguenti limiti:

- a) limiti di tutela storico-ambientale, atti a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche e di particolare interesse ambientale (Leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/85, L.U.R. 51/75);
- b) limiti di tutela ecologica, atti a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti in conformità con le leggi nazionali e regionali;
- c) limiti di tutela funzionale, atti a garantire il corretto uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture in conformità con le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.

Gli interventi ricadenti in aree o edifici sottoposti a vincoli di cui ai punti precedenti a) e b) sono sottoposti alla preventiva approvazione delle Autorità di competenza, alla tutela del vincolo e della V.G., fatta salva l'approvazione Comunale per quanto di competenza.

Art. 22

Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento intonaci, rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 23

Parcheggi di pertinenza dell'edilizia pubblica e privata

I proprietari di costruzioni non oggetto di tutela (L. 1089/1939), ai sensi della L. 122/89 e successive modificazioni, possono realizzare ai piani terra ed ai seminterrati sulla loro area di pertinenza parcheggi da destinare alle singole unità immobiliari.

Negli interventi di nuova costruzione, la Pubblica Amministrazione ed i privati devono prevedere appositi spazi di parcheggio all'aperto e/o al coperto sulla propria area di pertinenza nei seguenti rapporti:

Residenza = 1 mq. per ogni 10 mc. di volume;

Attività produttive = 3 mq. per ogni 10 mq. di SIp;

Attività ricettive = 2 mq. per ogni 3 mq. di SIp;

Attività commerciali attività terziarie, attività espositive 2 mq per ogni 3 mq. di SIp; Attività di servizio pubblico (relativamente alla IS istruzione inferiore, istruzione superiore, attrezzature di interesse comunale, servizi per la sanità) di cui all'art. 30 punto 1a, 1b ed all'art. 31 punto 1a, 1b delle presenti Norme = 1mq. per ogni 5 mc. di volume.

Per gli insediamenti destinati ad attività pubbliche di cui all'art. 30, punto 1c), i parcheggi sono previsti nella misura di:

per VA = i mq. ogni 10 mq. di SF,

per VS = i mq. ogni 10 mq. di SF.

Per le attività destinate ad attività pubbliche di cui all'art. 31, punto c), i parcheggi sono previsti nella misura di:

per PU = 1mq. ogni 10 mq. di ST.

Per i parcheggi pubblici di cui all'art. 30, punti c) e d), i parcheggi sono previsti e localizzati negli elaborati grafici di azionamento in scala 1:2000 di cui all'art. i delle presenti Norme.

Tutti gli interventi che, nella creazione di parcheggi ed autorimesse comportano la realizzazione di nuovi accessi stradali, dovranno rispettare le prescrizione del nuovo Codice Stradale vigente



Art. 24 **Tutela e sviluppo del verde**

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo eccezionalmente qualora nel progetto si dimostri l'impossibilità al mantenimento delle stesse; ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in un numero variabile da 1 a 3 con le caratteristiche biotipiche della zona più limitrofa e con le modalità di seguito indicate:

- distanza dalla facciata dell'edificio e dagli scavi di qualsiasi natura:
- per alberi a chioma piccola e stretta ml. 4,50
- per alberi a chioma espansa ml. 7,00
- spazio radicale:
- ml. 2,5 x 2,5 per alberi a chioma piccola isolati
- ml. 3,5 x 3,5 per alberi a chioma grande isolati
- ml. 2,5 per piante a chioma piccola in filare
- ml. 3,50 - 4,00 per piante a chioma grande in filare.

In tutti i progetti che implicano una sistemazione a verde dovrà essere allegato il progetto della sistemazione dell'area, con l'individuazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo precisando la denominazione di alberi ed arbusti; dovranno inoltre essere dettagliate le sistemazioni a terra per quanto riguarda pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.

Ogni abbattimento abusivo comporta la rimozione della Autorizzazione o Concessione delle quali la sistemazione delle aree a verde costituisce parte integrante.

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali dovrà essere prevista una parte di sistemazione a verde filtrante in misura adeguata rispetto a dimensione del lotto e dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed. in forma definitiva alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, scelte tra quelle tipiche della zona.

Sulle aree destinate agli impianti industriali di nuova edificazione in presenza di fattori inquinanti (rumore, sostanze gassose e particelle nell'aria), anche nei limiti dei minimi di legge, e sulle aree industriali non inquinanti sono previste barriere verdi nel rispetto degli insediamenti residenziali limitrofi.

Sulle aree destinate alle zone per servizi pubblici comunali e di interesse generale, in relazione alla tipologia dell'attrezzatura e nel rispetto delle leggi nazionali vigenti devono essere previsti appositi progetti di sistemazione del verde in scala non inferiore a 1:100, e nella scala non inferiore a 1:500 (per le aree a verde pubblico ed a parco non connesse ad interventi edilizi).

Nelle zone con destinazione a verde di rispetto dell'abitato sono consigliate barriere verdi al margine dell'edificato realizzate con filari di pioppi o altre essenze autoctone ad alto fusto.

Al fine di un obiettivo di assestamento e completamento delle risorse forestali e naturali del Territorio comunale, l'Amministrazione Comunale può concedere la gestione di aree a verde pubblico a privati con le modalità indicate dalle presenti Norme agli art. 30 e 31.

Art. 25 **Risorse idriche ed inquinamenti**

I nuovi manufatti residenziali, industriali, terziari dovranno allacciarsi alle reti esistenti del Pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici.

Gli edifici di nuova costruzione che, per inderogabili esigenze devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo.

In tutte le costruzioni, sia residenziali che produttive, è vietato lo scarico di acque luride e dei reflui industriali nel suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.

Gli impianti industriali esistenti e di nuova costruzione dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di materiali solidi o liquidi di rifiuto ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti.

La vigilanza ed il controllo per l'applicazione delle presenti Norme saranno effettuati in conformità alla legge 319/1976, L.U.R. 48/1974 e successive modificazioni.



Art. 26

Eliminazione barriere architettoniche

Per tutti gli edifici esistenti l'abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge 13/1989 e L.R. 6/1989 e successive modificazioni non costituiscono aumento di SIp.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari e, per le nuove costruzioni ricadenti nelle categorie indicate dalle leggi sopracitate, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche.

L'Amministrazione Comunale procederà gradualmente ad adeguare il Territorio comunale al fine di garantire la mobilità e l'accessibilità alle persone disabili.

Art. 27

Chioschi, edicole e distributori di carburante

L'Amministrazione Comunale può consentire l'installazione di chioschi per attività commerciali (edicole di giornali, vendita di fiori, somministrazione di bevande ecc.) e stazioni di servizio.

Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante potranno sorgere unicamente su aree di proprietà pubblica; ad esclusione della zona omogenea A, potranno sorgere in zone B, C, D e sulle fasce di rispetto stradale.

La Concessione onerosa, secondo le tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduta da Convenzione o Atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riserve alla Pubblica Amministrazione il diritto di chiedere la risoluzione del rapporto allorquando, prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica.

L'onerosità della Concessione si aggiunge alla necessità di riscossione della Tassa di occupazione del suolo pubblico.

Superficie minima dell'area = mq. 300

Rapporto di copertura = 10% (escluse le pensiline).

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione della V.G., che si trovino in contrasto con le presenti Norme, sono consentite le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Art. 28

Depositi GPL e Gas metano

I depositi GPL e Gas metano sono consentiti solo ed esclusivamente nelle zone D e nelle zone destinate alle fasce di rispetto stradale, al di fuori del centro edificato (art. 18 Legge 865/1971) e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 1211/1971 e al 26 L.U.R. 51/1975.



TITOLO III PREVISIONI DEL PRG

CAPO 1 DIVISIONE IN ZONE

Art. 29

Divisione in zone del Territorio comunale

a) Zone a carattere generale

Il Territorio comunale è suddiviso in zone, sul cui ambito è programmata l'attuazione della Variante Generale, con carattere generale e specificatamente urbanistico.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, come modificato dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977 n.10, per la determinazione dell'indennità di espropriazione, nel Territorio comunale è delimitata una zona definita Centro edificato, come risulta dalla tavola di Azzonamento in scala 1:5000.

E' delimitata una zona definita Zona degli insediamenti storici, (Zona A) come risulta dalle Tavole di Azzonamento in scala 1:5000 e 1:2000.

E' inoltre delimitata una zona di centro abitato secondo i criteri stabiliti dall'art. 4 del Codice Stradale vigente (D.L. 30 aprile 1992 n.285) ai fini del rispetto delle distanze dei fabbricati e degli accessi dalle strade.

b) Zone omogenee

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti il Territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee come indicato nella tavola delle zone omogenee in scala 1:5000:

A - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi

B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq.;

C - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B;

D - le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, confermate e di nuova edificazione

E - le parti del territorio destinate a usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C;

F - le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

c) Zone a carattere urbanistico

Sono le zone che definiscono gli azzonamenti funzionali, di cui alle tavole di Azzonamento in scala 1:2000 e 1:5000, in base alle quali si applicano in generale ed in particolare le presenti Norme.

Sono divise in:

1) Zone pubbliche e di interesse generale

art. 30 - Zone per servizi pubblici di interesse comunale ai sensi dell'art.22 L.R. 51/75

art. 31 - Zone per servizi pubblici di interesse generale ai sensi dell'art.22 L.R. 51/75

art. 32 - Zone SP per servizi privati

art. 33 - Zone per attrezzature connesse alla mobilità

art. 34 - Zone per la viabilità

art. 35 - Zone ferroviarie

art. 36 - Zone per impianti tecnologici e servizi speciali

2) Zone per la tutela del paesaggio

art. 37 - Zone dei corsi d'acqua



art. 38 - Zone E3 di Salvaguardia ambientale

art. 39 - Ambito di Tutela ambientale

3) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale

art. 40 - Zone A degli insediamenti storici

art. 41 - Zone B1-C1 di recupero residenziale

art. 42 - Zone B2 residenziali a vincolo tipologico e di verde privato

art. 43 - Zone B3/C residenziali esistenti e di completamento

art. 44 - Zone C2 residenziali di espansione

art. 45 - Zone C3/R residenziali delle frazioni

4) Zone per attività secondarie e terziarie

art. 46 - Zone D1 artigianali ed industriali esistenti e di completamento

art. 47 - Zone D2 artigianali ed industriali di espansione

art. 48 - Zona D3 industriale attrezzata di espansione (Cipal)

art. 49 - Zone D4 terziarie e commerciali esistenti e di completamento

art. 50 - Zone D5 terziarie e commerciali di espansione

art. 51 - Z1D Zona speciale – Sacic

5) Zone per attività primarie

art. 52 - Zone E1 agricole normali

art. 53 - Zone E2 agricole di margine dell'edificato.

CAPO 2

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 30

Zone per servizi pubblici di interesse comunale

Sono le aree destinate al soddisfacimento dello standard quantitativo e qualitativo da osservare in rapporto agli insediamenti esistenti e previsti secondo quanto indicato dalle vigenti leggi (D.M. n. 1444 2.4.1968, L.R. n.51 15.4.1975, L.R. n.20 9.5.1992).

1) La dotazione di aree per attrezzature pubbliche è stabilita nella misura minima in:

- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali pari a mq. 26,5 per abitante così ripartiti:

a) 4,5 mq./ab. per l'istruzione inferiore: IM - scuole materne, IE - scuole elementari, IO - scuole medie;

b) 4,0 mq./ab. per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative): AC - attrezzature di interesse comunale, AR - attrezzature religiose;

c) 15 mq./ab. per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario: VA - verde a parco naturale ed attrezzato, VS - verde sportivo con attrezzature al coperto e all'aperto;

d) 3,0 mq./ab. per: P - parcheggi di uso pubblico.

2) Le aree sono individuate con la loro simbologia negli elaborati grafici della Variante Generale.

Tali aree sono di Proprietà comunale, oppure di esse, è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

I servizi di cui ai punti la, lb, lc precedenti, prestati da Istituti religiosi, Enti e Fondazioni, in adempimento dei propri fini istituzionali, sono gravati dal vincolo di destinazione d'uso; vengono conteggiati al fine del calcolo degli standard, non sono preordinati all'esproprio del suolo.

In queste zone l'Amministrazione Comunale attua le previsioni della Variante Generale per intervento diretto e/o per intervento preventivo.



E' ammessa la Concessione temporanea del diritto di superficie a Cooperative, Enti o Privati che, costruendo a proprie spese su area pubblica, servizi con destinazione e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio per un periodo massimo di 30 anni.

L'atto di Concessione dovrà prevedere l'utilizzazione da parte della collettività degli impianti realizzati, nonché la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine di Concessione.

E' inoltre consentito, attraverso Contratto da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e Cooperative, Enti o Privati, concedere la gestione delle aree VA e VS, nei termini economici e per una durata di anni da stabilirsi di comune accordo tra le parti.

3) L'intervento su edifici esistenti è sempre consentito per adeguare o completare le attrezzature in conformità alle legislazioni vigenti in materia, fermo restando l'approvazione da parte delle Autorità competenti in materia di tutela e vincoli (Legge 1089/1939, Legge 14971/1939, legge 431/1985) e nel rispetto delle presenti Norme.

Per gli interventi di nuova costruzione, vengono fissati i seguenti indici e parametri:

Zone per IM, IE, IO:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = in rapporto ai criteri fissati dalle "Norme tecniche aggiornate relative all'Edilizia scolastica" D.M. 18,12,1975 e alle esigenze di eventuale urbanizzazione primaria |
| - Rapporto copertura massimo | Rc 50% |
| - Parcheggi | P = secondo i parametri dell'art. 23 |

Zone per AC:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = in rapporto alle esigenze funzionali ed ai progetti elaborati dall'Amministrazione Comunale. |
| - Rapporto di copertura massimo | Rc = 50% |
| - Parcheggi | P = secondo i parametri dell'art. 23 |

Zone per AR:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,45 mq/mq. |
| - Rapporto di copertura massimo | Rc = 50% |
| - Parcheggi | P = secondo i parametri dell'art. 23 |

Zone per VA:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,001 mq/mq. |
| - Parcheggi | P = i mq. ogni 10 mq. di SF |
- La presenza dell'asterisco indicato nella tavola di azionamento in scala 1:2000 obbliga anche alle prescrizioni del successivo art. 38, punto 1).

Zone per VS:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,30 mq/mq. per gli impianti coperti
Uf = 0,40 mq/mq. per gli impianti scoperti |
| - Rapporto di copertura massimo | Rc = 40% |
| - Parcheggi | P = 1 mq. ogni 10 mq. di SF |

Zone per parcheggi = P:

- sono le zone per parcheggi pubblici indicati nelle tavole di Azionamento in scala 1:2000.
- I parcheggi vanno realizzati a livello stradale e/o a più piani sopra il livello stradale o seminterrati.
- Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante con chioma espansa per favorire l'ombreggiamento nei mesi estivi: sono consigliate piante latifoglie e caduci foglie con alberi di prima grandezza che richiedono sesti di mm. mt. 10/12 ogni cinque veicoli.



Le caratteristiche dei parcheggi multipiano saranno determinate dalle esigenze e progetti dell'Amministrazione Comunale.

Sono indicati con apposito retino quando trattasi di parcheggi con prescrittiva localizzazione, sono indicati con la lettera P quando si indicano le localizzazioni di massima riferite al VA w VS.

4) Le aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: SI - parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie sono stabilite in misura del 20% della superficie territoriale destinata ai Piani di intervento preventivo, almeno il 50% del 20% sarà destinato a parcheggi pubblici. Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali: ST - per parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie, sono stabilite in misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici realizzati in Piani di intervento preventivo; ditale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Si applicano i seguenti indici e parametri sulle aree non destinate a parcheggi:

Zone SI, ST

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,30$ mq/mq.
- Rapporto di copertura massimo $R_c = 50\%$

5) Per le aree di cui al presente articolo, punto 1), destinate ad attrezzature pubbliche di progetto e previste con localizzazioni al di fuori dei perimetri di Piano di intervento preventivo e, inoltre con esclusione di quelle attuate ed esistenti, il certificato urbanistico riconosce ai proprietari delle medesime un diritto di edificabilità trasferibile ai sensi dell'art. 4 punto 6) e punto 8) e dell'art. 20 pari all'indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,20$ mq./mq. o di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,60$ mc/mq.

Il trasferimento del diritto di edificabilità comporta la cessione delle aree medesime alla Amministrazione Comunale attraverso Atto legalmente trascritto a cura e spese dei proprietari.

L'Amministrazione Comunale provvede ad intervenire nelle aree ceduteLe secondo i parametri ed indici del presente articolo, punto 3).

L'Amministrazione mantiene la facoltà di provvedere all'esproprio di tutte le aree previste per attrezzature e servizi pubblici di cui al precedente punto 1) secondo le esigenze e le priorità individuate; in tale caso il riconoscimento del diritto di edificabilità viene a decadere.

6) Zone cimiteriali:

sono destinate alle attrezzature cimiteriali, a meno della relativa zona di rispetto individuata per i prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle nuove zone cimiteriali di ampliamento, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno il 50% della superficie totale, le aree residue saranno destinate alla sepoltura e relativi servizi.

Parcheggi $P = i$ mq ogni 10 mq di S_f

Art. 31

Zone per servizi pubblici di interesse generale

Sono le aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) destinate al soddisfacimento dello standard qualitativo e quantitativo da osservare in rapporto alla popolazione del territorio servito (D.M. n.1444 2.4.1968, L.R. n51 15.4.1975, L.R. n.20 9.5.1992).

1) La dotazione per servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale è stabilita nella misura minima in:

- a - 1,5 mq./ab. per le attrezzature per IS - istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- b - 1,0 mq./ab. per AO - attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- c - 15,0 mq./ab. per PU - parchi pubblici urbani e territoriali.

Nelle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale possono essere inoltre previsti: impianti pubblici o di uso pubblico per la pratica e lo spettacolo sportivo, mercati generali pubblici e relativi depositi, nonché pubblici servizi per la protezione civile.



2) Le aree di cui al punto precedente sono individuate con apposita simbologia negli elaborati della Variante Generale.

La realizzazione di tali servizi ed attrezzature spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione che attua le previsioni della Variante Generale per intervento diretto e/o Piano di intervento preventivo, secondo le modalità di esproprio ai sensi delle leggi vigenti.

E' tuttavia ammessa (per le aree destinate agli impianti per la pratica e lo spettacolo sportivo e per le attrezzature relative ai parchi urbani e territoriali) la Concessione a Cooperative, Enti o Privati che realizzando le attrezzature su aree pubbliche e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30, rinnovabili per altri 10, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio. Scaduto il termine della Concessione, il Comune entra in piena proprietà delle attrezzature e termina ogni suo obbligo nei confronti del Concessionario che ne cessa l'uso.

- L'intervento su edifici esistenti è sempre consentito per adeguare e completare le attrezzature in conformità alle legislazioni vigenti, fermo restando l'approvazione da parte delle Autorità competenti in materia di vincolo (Leggi n. 1089/1939, n. 1497/1939, n. 431/1985) e nel rispetto delle presenti Norme.

- Per i nuovi interventi vengono fissati i seguenti indici e parametri:

Zone per IS

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = in rapporto a' criteri fissati dalle "Norme tecniche aggiornate relative all'Edilizia scolastica" D.M.18,12,1975 ed alle esigenze di urbanizzazione primaria |
| - Rapporto di copertura massimo | Rc = 50% |
| - Parcheggi | P = secondo i parametri dell'art. 23 |

Zone per AO

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = in rapporto ai criteri fissati dalle legislazioni vigenti in materia di Edilizia Sanitaria ed alle esigenze di urbanizzazione primaria |
| - Rapporto di copertura massimo | Rc = 50% |
| - Parcheggi | P = secondo i parametri dell'art. 23 |

Zone per PU - Parco urbano e territoriale, individuato in località Barza, l'intervento si attua per intervento preventivo, esclusivamente a mezzo di Piano Particolareggiato elaborato a cura dell'Amministrazione Comunale, saranno consentiti:

- interventi per costruzioni per il ricovero degli attrezzi funzionali alla manutenzione del Parco stesso
- interventi per attrezzature per il gioco dei bambini, per la ginnastica all'aperto, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi marginali per l'accesso al parco;
- attrezzature per la sosta e il ristoro all'aperto e al chiuso.

- | | |
|--|---|
| - Indice di utilizzazione territoriale | Ut = 0,003 mq./mq. |
| - Rapporto di copertura massimo | Rc = 2% della superficie territoriale |
| - Parcheggi | 1mq. ogni 50 mq. di superficie territoriale |

Al fine della utilizzazione ad uso pubblico del Parco urbano e territoriale in località Barza, come individuato nella tavola di Azzonamento in scala 1:5000, in attesa delle procedure di esproprio ai sensi delle leggi vigenti, l'Amministrazione Comunale in accordo con i proprietari delle aree ricadenti nel Parco, potrà stipulare Atto di asservimento pubblico.

L'Atto di asservimento pubblico fisserà i criteri ed i soggetti preposti alla manutenzione, alla conservazione e riforestamento del Parco, nonché i soggetti predisposti alla gestione del Parco stesso. Il vincolo di salvaguardia ambientale (indicato con asterisco) obbliga alle prescrizioni del successivo art. 38, punto 1).



3) Zone AG - Altre attrezzature di interesse generale non comprese nelle zone F:
sono le attrezzature che forniscono servizi di interesse generale da parte di Enti ed Istituzioni pubbliche e private che non rientrano in quelle classificate come zone omogenee F ai sensi dell'art 4 D.M 2.4.1968 e art. 22 L.R. 51/75.

- Indice di utilizzazione fondiaria $Ut = 0,30 \text{ mq./mq.}$
- Rapporto di copertura massimo $Rc = 50\%$
- Parcheggi $P =$ secondo i parametri dell'art. 23 indicati per le attività terziarie

Art. 32 **Zone SP per servizi privati**

Sono le zone esistenti destinate ad attrezzature di proprietà e gestione privata di uso e/o fruizione pubblica di interesse comunale.

Non sono preordinate all'espropriazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ma sono soggette a vincolo di destinazione.

Non vengono conteggiate ai fini del soddisfacimento dello standard quantitativo e qualitativo del D.M. 2.4.1968, art. 22 L.R. 51/75 e L.R. 20/92.

In queste zone la Variante Generale si attua per intervento diretto. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

6b) attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale e le attività associative per il culto, politiche, sindacali e ricreative comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.).

Per gli edifici esistenti, al di fuori della zona A, sono ammessi i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $Uf = 0,30 \text{ mq./mq.}$
- Indice di fabbricabilità fondiaria $If = 0,90 \text{ mc./mq.}$
- Altezze $Hv = \text{ml. } 6,00; Hr = \text{ml. } 7,50$
- Rapporto di copertura massimo $Rc = 30\%$
- Parcheggi $P = i \text{ mq. per ogni } 10 \text{ mc. di volume.}$

Art. 33 **Zone per attrezzature connesse alla mobilità**

Conformemente alle previsioni regionali è prevista una zona destinata alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici connessi alla mobilità ed all'interscambio passeggeri in prossimità della Stazione ferroviaria.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- la Stazione di attestamento delle autocorriere con servizi strettamente necessari al funzionamento della stazione stessa: quali edicole, rivendite di biglietti, attrezzature di ristoro, piccole attività commerciali di prima necessità, distributori di carburante;
- parcheggi di uso pubblico per favorire le interconnessioni fra mezzi di trasporto privato e trasporto pubblico su ferro e gomma;
- aree di verde attrezzato, percorsi pedonali pubblici per favorirne la fruibilità in collegamento con il sottopasso previsto in prolungamento dell'esistente sotto le banchine ferroviarie o sovrappasso di nuova formazione.

L'intervento si attua attraverso Piano di intervento preventivo a cura della Pubblica Amministrazione.

- Rapporto di copertura massimo $Rc = 50\%$ dell'area individuata per la Stazione autocorriere indicata nella tavola di azionamento in scala 1:2000
- Parcheggi $P = 300$ posti auto minimo



Art. 34 **Zone per la viabilità**

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico). In queste zone l'intervento spetta unicamente alle Pubbliche Amministrazioni. In queste zone la Variante Generale si attua in modo diretto.

Le zone della viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc., potranno essere realizzati: verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio pubblico, relative aree di servizio per la distribuzione del carburante per autoveicoli, apposite sedi per piste ciclabili dove previsto dagli elaborati della Variante Generale.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere altro uso pubblico o privato che escluda l'edificazione anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada che ne possa disturbare il funzionamento.

Nella manutenzione, per quanto possibile, e nella realizzazione di nuove strade dovranno essere rispettate le prescrizioni imposte dal Nuovo Codice Stradale sia per quanto riguarda le conformazioni tipologiche delle strade che il rapporto di esse con l'edificato in materia di nuovi accessi ed altro.

Nell'ambito delle zone per la viabilità le sedi stradali sono così suddivise:

- a) Viabilità di primo livello esistente e di progetto: comprende la maglia stradale facente parte del sistema viario che connette la città al capoluogo regionale e alle province anche di diverse regioni; ha inoltre una funzione tangenziale all'agglomerato urbano.
- b) Viabilità urbana radiale esistente e di progetto: comprende i tratti che connettono la viabilità di primo livello alla viabilità urbana primaria; ha una funzione radiale e di attestamento alle parti urbane consolidate.
- c) Viabilità urbana primaria esistente e di progetto: comprende la maglia di viabilità che distribuisce il traffico principale di attestamento e di percorrenza dell'abitato; ha una funzione di circonvallazione interna e di collegamento tra le parti urbane esterne, significative sul piano funzionale.
- d) Viabilità di connettivo esistente e di progetto: corrisponde alla viabilità di quartiere con funzione capillare all'interno del tessuto urbano; comprende inoltre le strade locali di collegamento con le parti urbanizzate esterne al capoluogo.
- e) Piste ciclabili: negli elaborati grafici della Variante Generale di cui all'art.1 delle presenti Norme sono individuati tracciati di massima per la realizzazione di piste ciclabili in sede propria. Laddove previsti nella viabilità esistente, verranno realizzati progetti esecutivi di adeguamento in modo da favorirne la realizzazione. In fase di progetto esecutivo delle piste ciclabili, potranno essere apportate modifiche di tracciato senza costituire variante essenziale alle previsioni della Variante Generale.
- f) Fasce di rispetto stradale: all'interno del centro edificato perimetrato dalla Amministrazione Comunale secondo i criteri dell'art. 4 del nuovo Codice Stradale e nelle zone previste per l'espansione dalla Variante Generale, la distanza dell'edificazione dalle strade è definita dalle presenti Norme nonché dal D.M. n. 1444/88.



Al di fuori del centro edificato definito dalla Amministrazione Comunale come sopra descritto, la distanza dell'edificazione dalle strade è definita dal nuovo Codice Stradale e dalle presenti Norme come riportato sugli elaborati della Variante Generale in scala 1:5000 e 1:2000.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse: attrezzature per la mobilità veicolare, ciclabile e pedonale, stazioni di servizio per la distribuzione del carburante di cui all'art. 27, parcheggi pubblici, cabine elettriche secondarie di trasformazione, di cui alla Circolare Ministeriale dei LL.PP. 30.12.1970 n.5980 e art.5 L.R. 16.08.1982 n. 52

Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammesse cessioni di aree per l'urbanizzazione secondaria per attuazione di Piani di intervento preventivo, le eventuali recinzioni e utilizzo a verde sono a titolo precario.

Art. 35 **Zone ferroviarie**

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti e di previsione, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali e di altra destinazione.

Le caratteristiche dei vari edifici previsti dalle F.S. per servizi e impianti di supporto alle strutture ferroviarie saranno concordate tra il Comune e l'Amministrazione delle Ferrovie, Lungo le tratte ferroviarie, nelle aree azionate ad altra destinazione già Compromesse dall'edificazione esistente, sono state indicate negli elaborati grafici della Variante Generale di cui all'art.1 delle presenti Norme, Azzonamento in scala 1:5000 e 1:2000 le linee di arretramento dell'edificazione prescritte dai disposti dell'art. 49 e seguenti del DPR il luglio 1980, n.753; la linea di arretramento è prescrittiva, salvo le deroghe dell'art. 60 dei DPR sopra indicato.

Art. 36 **Zone per impianti tecnologici e servizi speciali**

Sono le zone destinate agli impianti tecnologici, quali impianti di smaltimento rifiuti solidi urbani, di depurazione delle acque fognarie e di ogni altra natura, di produzione e trasformazione dell'energia elettrica, di distribuzione gas metano, ecc.

In queste zone la Variante Generale si attua per intervento diretto sotto il controllo del Consiglio Comunale; l'attuazione degli interventi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione ed agli Enti preordinati.

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, ogni intervento dovrà essere adeguatamente completato da aree verdi piantumate nella misura massima consentita dalle aree di pertinenza e dalle caratteristiche dell'impianto.

Rapporto di copertura massimo Rc = 80%.

CAPO 3 **ZONE PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO**

Art. 37 **Zone dei corsi d'acqua**

Sono quelle zone occupate dai corsi d'acqua, indicate negli elaborati della Variante Generale. Di tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico o dell'utilità pubblica; gli eventuali interventi, ove necessario, saranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione sulla base di una specifica Concessione.



I corsi d'acqua di seguito elencati costituiscono Bene ambientale, ai sensi della Legge 431/1985 e per effetto dell'art.43 Legge R. 51/1975, e sono sottoposti a tutela ed al controllo da parte della Amministrazione Comunale in base alle leggi nazionali e regionali vigenti:

- Torrente Arbogna, Cavo Plezza, Cavo Passerini, Roggia Regola, Canale Cavour, Cavo Beia, Cavo Magnani, Roggia Biraga.

Lunga le rive dei sopraccitati corsi d'acqua è vietata: l'eliminazione della vegetazione arborea ed arbustiva mediante il taglio, l'uso del fuoco e l'uso di erbicidi le relative opere di manutenzione e taglio colturale stagionale delle rive sono sottoposte al controllo del Servizio Ambientale ed Ecologia dell'Amministrazione Comunale.

Queste zone sono inoltre sottoposte alla tutela delle risorse idriche in materia di inquinamento delle acque secondo le prescrizioni del precedente art.25.

Fino alla adozione da parte della Regione Lombardia del Piano Paesistico interessante il territorio comunale, lungo le rive dei corsi d'acqua sopra citati per la profondità di ml. 10, individuata sulle tavole di azionamento in scala 1:2000, è vietata qualsiasi opera edilizia con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Art. 38

Zone E3 di Salvaguardia ambientale

1) Sono le aree che rivestono particolare interesse in quanto testimoniano i caratteri delle preesistenze naturali, ambientali e paesaggistiche del Territorio comunale.

Costituiscono, ai sensi della Legge 431/1985 e per effetto dell'art.43 della Legge R. 51/1975, zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in quanto aree dove permangono biocenosi naturali, all'interno di un patrimonio territoriale quasi completamente antropizzato per effetto delle attività agricole.

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione in soprassuolo, interventi in sottosuolo, interventi di spianamento e sbancamento ed abbassamento dei livelli altimetrici. Sono sottoposte a rimboscimento e riforestazione con il mantenimento delle specie arboree, nel rispetto delle biocenosi naturali presenti, del sistema idrogeologico e

delle presenze avifaunistiche¹ in conformità alle legislazioni nazionali e regionali vigenti.

E' consentito il taglio colturale stagionale previa autorizzazione del Servizio Ambientale ed Ecologia dell'Amministrazione Comunale.

Queste zone possono essere sottoposte a vincolo di asservimento pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso convenzione con i proprietari.

2) Si applicano i seguenti indici e parametri

Indice di fabbricabilità territoriale

It = 0,01 mc./mq. da trasferire su aree di pertinenza delle attività agricole per un massimo di mc. 500 per azienda.

Art. 39

Ambito di Tutela ambientale

Le aree comprese nel perimetro individuato nella tavola di Azionamento in scala 1:5000, sono da considerarsi aree di tutela del paesaggio agricolo, fermo restando quanto specificato nelle norme riferite alle zone comprese all'interno del perimetro stesso.

In queste aree vengono salvaguardate: le strade vicinali antiche, le strade consorti li, i cavi alimentati da acque sorgive, gli antichi fontanili, i capisaldi altimetrici, relitti di dossi ed aree umide non individuate nelle Zone di salvaguardia ambientale di cui all'articolo precedente.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad un censimento degli elementi delle preesistenze naturalistiche di cui sopra al fine del controllo e vigilanza sull'area perimetrata.



CAPO 4 ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 40 **Zone A degli insediamenti storici**

La Variante Generale definisce "Zone degli insediamenti storici" le parti del Territorio comunale interessate da agglomerati urbani, nuclei sparsi e isolati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

All'interno di queste zone gli interventi sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla tutela dei caratteri morfologici, architettonici ed ambientali attraverso una corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni attuate nel tempo.

1) Definizione del campo di intervento

La delimitazione delle "Zone degli insediamenti storici" costituisce perimetro di zona omogenea A come definito dall'art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444 ed ai sensi dall'art. 17 della L.R. 15.4.75 n. 51 e di recupero ai sensi e per gli effetti delle Leggi 457178 e 17911992. All'interno di queste zone sono comprese le seguenti parti del Territorio comunale:

- Centro storico come delimitato dalle tavole "Zone omogenee/Azzonamento" in scala 1:5000, nella tavola "Azzonamento" in scala 1:2000 e nella tavola "Centro storico" CS 6 in scala 1:1000;
- Il complesso monumentale della Chiesa e Cascina di S. Albino individuato nelle tavole di Azzonamento in scala 1:5000, 1:2000;
- Cascina Gianolo-ex Monastero individuato nelle tavole di Azzonamento in scala 1:5000;
- Il Molino di Faenza individuato nelle tavole di Azzonamento in scala 1: 5000, 1:2000;
- Chiesa Madonna del Campo, Oratorio e relativa area di pertinenza.

2) Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali prevalenti nella misura minima del 75% della SIp dell'unità edilizia:

- 1a) residenza di civile abitazione e per anziani;
- 2a) attività ricettive quali: alberghi, collegi, pensionati (attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività: residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.);
- 6b) servizi privati quali: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, politiche, sindacali e ricreative;
- 6c) limitatamente a quelle già in essere alla entrata in vigore della Variante Generale, attività terziarie quali: attività direzionali private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, di istituzioni, di organi decentrati statali, comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e lo titolare, ecc.);
- 9) attività di servizio pubblico: a) istruzione inferiore, b) servizi pubblici ed attrezzature religiose, c) verde naturale ed attrezzato, d) parcheggi pubblici, e) istruzione superiore, f) servizi pubblici per la sanità.

Sono ammesse inoltre come funzioni compatibili, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura massima del 25% della SIp complessiva dell'unità edilizia, fatto salvo il mantenimento delle superfici lorde di pavimento superiori alla data di adozione della Variante Generale:

- 4a) artigianato di servizio, eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq. 250 di Superficie di vendita;
- 5a) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- 6a) attività terziarie quali: uffici pubblici e privati: studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.



3) Modalità di intervento

a) Intervento diretto

Le opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di comprovata necessità di adeguamento igienico-tecnologico, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento, sostanziale alterazione delle caratteristiche architettoniche, modifiche della destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia, si attuano per intervento diretto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa per gli edifici soggetti a restauro e risanamento, tali opere dovranno rispettare le prescrizioni generali delle modalità di intervento per i singoli edifici indicate nella tavola in scala 1:1000.

A maggiore specificazione delle modalità di intervento relative alle lettere c), d) dell'art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457 e dell'art. 7 punti 3 - 4 delle presenti Norme, per queste zone si definisce quanto segue.

Restauro

Gli interventi di restauro sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse dalla V.G., alla eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione degli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici.

- Conservazione delle facciate esterne ed interne, andamento dei tetti, delle aperture e dell'apparato decorativo;
- conservazione dell'impianto strutturale, tipologico originario (strutture verticali ed orizzontali, collegamenti verticali ed orizzontali);
- possibilità di inserimento di nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture;
- utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti e utilizzo per quanto possibile di tecniche originarie.

Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per le destinazioni ammesse dalla V.G. senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata.

Si applicano le prescrizioni della modalità a restauro pur consentendo:

- lo spostamento e l'integrazione di aperture in fronti che non abbiano caratteri architettonici e decorativi di pregio, posti all'interno dei cortili;
- il rifacimento delle strutture orizzontali se, non sono presenti soffitti a volte, soffitti lignei di pregio o soffitti decorati ad affresco;
- la traslazione di solai, senza le caratteristiche di cui al precedente punto, per motivata ragione di raggiungimento delle altezze con requisiti di abitabilità, senza alterazione del numero dei piani e delle altezze dei fili di gronda.

Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati all'adattamento funzionale, secondo le destinazioni ammesse dalla V.G., di edifici che presentano necessità di mantenimento dei loro caratteri generali. Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi non dovranno comportare:

- cambiamento della sagoma perimetrale degli edifici;
- cambiamento dell'andamento delle coperture. Dovranno essere assicurati:
- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.



Solo nell'ambito degli edifici soggetti a ristrutturazione è ammesso, qualora le condizioni statiche dell'edificio non lo permettano, demolire e ricostruire il fabbricato ricostruendolo fedelmente sullo stesso sedime, senza modifiche della sagoma, delle murature perimetrali, senza variazioni della superficie (Slp) e volume originario e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche.

Alla domanda di demolizione e ricostruzione deve essere allegata Relazione statica firmata da un tecnico abilitato che comprovi l'impossibilità di procedere all'intervento di ristrutturazione dell'esistente.

Prescrizioni particolari per gli accessori

Ristrutturazione degli accessori con trasformazione d'uso

Interventi diretti all'adeguamento funzionale ed igienico di fabbricati originariamente rurali inutilizzati che, per configurazione planivolumetrica, possono essere trasformati secondo le destinazioni ammesse dal presente articolo.

Gli interventi ammessi richiamano integralmente quelli consentiti dalla Ristrutturazione come descritto precedentemente.

Accessori da confermare

Interventi diretti con opere di manutenzione ad adeguare i manufatti di pertinenza alle unità immobiliari per uso esclusivamente finalizzato a potenziare il ricovero delle autovetture, dei cicli e motocicli ai sensi e non in eccesso alle prescrizioni di legge (Legge 122/1989 e successive modificazioni).

Accessori da demolire

Interventi diretti alla eliminazione di edificazioni incongrue con i fabbricati originari e loro trasformazioni. Le aree risultanti dalla demolizione vanno sistemate a verde privato.

Tuttavia nei casi in cui sia dimostrabile attraverso documentazione di progetto, estesa all'isolato, la validità del recupero di suddetti accessori in termini di razionalizzazione e ripristino delle caratteristiche unitarie dal punto di vista morfologico ed architettonico dell'isolato stesso, e consentita la ricollocazione delle superfici degli stessi accessori solo ed esclusivamente per il ricovero delle autovetture, cicli-motocicli di pertinenza alle unità immobiliari, ai sensi e non in eccesso alle prescrizioni di legge (Legge 122/1989 e successive modificazioni).

b) Interventi a pianificazione particolareggiata

Sono subordinati a pianificazione particolareggiata gli interventi che comportano aumento della superficie lorda di pavimento (Slp), modificazione della destinazione d'uso prevalente in atto dell'unità edilizia, sostanziale alterazione delle caratteristiche architettoniche preesistenti, ed inoltre gli interventi di ristrutturazione urbanistica così come classificati alla lettera e) dell'art. 31 Legge 457/1978, 179/1992.

Demolizione con ricostruzione

Interventi diretti a ripristinare le condizioni morfologiche tipiche ed appartenenti al processo di sedimentazione edilizia presente nelle parti della città di più antica edificazione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati a P.R. ai sensi dalle L. 457/78 e 179/1992, la Concessione ad edificare sarà rilasciata ad approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

Indice di utilizzazione fondiaria = 1/2 dell'indice di utilizzazione complessivo medio esistente nell'isolato in cui si trova l'edificio oggetto di intervento e comunque non superiore a 1 mq/mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria = 1/2 dell'indice di fabbricazione complessivo medio esistente nell'isolato in cui si trova l'edificio oggetto di intervento e comunque non superiore a 3 mc/mq.

Altezza reale massima Hr: non deve superare l'altezza degli edifici circostanti senza tenere conto di sopraelevazioni o aggiunte alle antiche strutture.



Parcheggi e autorimesse P = secondo i parametri di cui all'art. 23.

Ambiti di progettazione pubblica unitaria

Sono costituiti da aree del Centro Storico di particolare rilievo rispetto alla definizione della specificità della forma e dell'impianto edilizio della città nelle sue parti più antiche.

All'interno di questi ambiti l'Amministrazione Comunale, attraverso Pianificazione particolareggiata di iniziativa pubblica, stabilisce le modalità di una ridefinizione funzionale ed edilizia degli stessi.

Tale ridefinizione dovrà avvenire tenendo conto delle caratteristiche degli edifici monumentali negli ambiti contenuti e sarà precisata all'interno di criteri di progettazione unitaria sul piano architettonico, morfologico e delle esigenze funzionali e di pubblici servizi per la città, fermo restando l'approvazione delle Autorità competenti in materia di vincolo (L. 1089/1939).

Gli ambiti di progettazione pubblica unitaria sono i seguenti:

- Ambito A - Area compresa tra le vie Belluschi, Fagnani, Piazza Carlo Alberto, Piazza Vittorio Emanuele II, in cui sono collocati i seguenti edifici di proprietà comunale: Teatro, Chiesa di S. Croce, Palazzo Lateranense, Palazzo Cambieri, ex Carceri, ex Baliatico.
- Ambito B - Area compresa tra la via Fagnani, via dell'Ospedale e via Parenti in cui attualmente ha sede l'Ospedale "S. Ambrogio" di proprietà della U.S.S.L. locale.
- Ambito C - Area compresa tra Piazza Trieste, Piazza Trento, via dei Mille comprendente l'edificio ex Macello (di proprietà comunale), i resti di un antico bastione della città murata (di proprietà religiosa) e parti della città (in zona esterna alla zona omogenea A) in parte edificata ed in parte libera, di proprietà privata.

Per le parti individuate in zona A come descritte al punto 1) Definizione del campo di intervento, non ricadenti nel perimetro del Centro Storico del capoluogo di cui alle tavole di Azzonamento in scala 1:5000 e 1:2000, si individuano le seguenti destinazioni funzionali e modalità di intervento.

Cascina 5. Albino, Cascina Gianolo, Molino di Faenza.

In assenza di mutamento della destinazione d'uso e/o aumento della superficie lorda di pavimento dei fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro come specificati al presente articolo, che non alterino le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici stessi. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- 1a) residenza di civile abitazione e residenza per anziani;
- 2a) attività ricettive quali alberghi, collegi, pensionati, attrezzature attinenti al funzionamento della attività (residenza custode e/o titolare, uffici);
- 6b) servizi privati quali: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative;
- 6c) attività direzionali private, sedi di attività amministrative, di istituzioni di organi decentrati statali comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività
- 9b) attività di servizio pubblico e religioso.

Modalità di intervento: Piano di recupero unitario (Legge 457/1978, Legge 179/1992). Chiesa Madonna del Campo, Oratorio e area di pertinenza relativa. Destinazioni funzionali ammesse:

- 9b) attività di servizio pubblico e religioso.

Modalità di intervento diretto: restauro.

In allegato (n. 1) è riportato l'Elenco degli edifici vincolati e proposti a vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 da sottoporre a modalità di intervento a restauro.



Art. 41 Zone B1-C1 di recupero residenziale

Sono le zone attualmente occupate da insediamenti misti, residenziali, industriali, da attrezzature pubbliche che necessitano di una riorganizzazione edilizia ed urbanistica, funzionale alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, anche in relazione a: previsioni di viabilità e di urbanizzazione secondaria. Sono comprese nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, previste e disciplinate dalle Leggi 457/1978 e 179/1992.

Sono individuate negli elaborati della Variante Generale con perimetrazione e numerazione. In queste zone l'attuazione della Variante Generale si attua mediante Piano di intervento preventivo di recupero esteso al perimetro individuato nelle tavole di Azzoneamento in scala 1:2000; nei casi in cui sono indicate unità di intervento all'interno di un perimetro, il Piano di intervento preventivo può essere elaborato ed attuato anche per singole unità, ai sensi dell'art. 28 Legge 457/1978, modificato dall'art. 13 Legge 179/1992.

In attesa del Piano di recupero, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, nelle modalità e caratteristiche indicate nell'art. 40 relativo alle Zone A degli insediamenti storici.

Sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle superfici afferenti alle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con Atto trascritto a favore dell'Amministrazione Comunale e, a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con l'Amministrazione Comunale ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 10/1977, e successive modificazioni.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali prevalenti nella misura minima del 70% della SIp complessiva dell'area perimetrata e/o dell'unità di intervento:

1a) residenza di civile abitazione, residenza per anziani.

Sono inoltre ammesse funzioni compatibili, complessivamente tra quelle sottoindicate, nella misura massima del 30% della SIp complessiva dell'area perimetrata e/o dell'unità di intervento:

4a) artigianato di servizio, eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione beni di consumo, non superiore a mq. 250 di Superficie di vendita per ogni unità edilizia

5a) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

6a) attività terziarie quali: uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.; 6b) servizi privati quali: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative.

Si applicano i seguenti indici e parametri

a) nei casi di interventi sull'esistente (art. 31, lettera a,b,c,d, Legge 457/1978)

- Indice di utilizzazione territoriale U_t = pari a quello risultante dal rapporto tra SIp e la superficie territoriale, dedotte tutte le superfetazioni e le sovrastrutture aggiunte al fabbricato originario.

b) nei casi di ristrutturazione urbanistica (art.31, lettera e, Legge 457/1978)

- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,35$ mq/mq.
- Indice di utilizzazione territoriale massimo $U_{tm} = 0,45$ mq/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 1,05$ mc/mq
- Indice di fabbricabilità territoriale massimo $I_{tm} = 1,35$ mc/mq.
- Altezza massima $H_v =$ ml. 12,00; $H_r =$ ml. 14,50
- Superficie minima di intervento S_m = pari a quella indicata dal perimetro del Piano di recupero
- Parcheggi ed autorimesse P = secondo i parametri indicati dall'art. 23.



Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31 lettera e), L. 457/1978, in culla superficie territoriale perimetrata ed individuata nelle tavole di Azzonamento della V.G. in scala 1:2000 e superiore a mq. 10.000, deve essere riservata una quota di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata, agevolata) pari al 50% della Slp residenziale prevista ed ammessa dalla V. G. stessa.

Art. 42

Zone B2 residenziali a vincolo tipologico di verde privato

Sono in generale le zone occupate da edifici che presentano caratteri architettonici e costruttivi da salvaguardare, in quanto qualificano alcune parti del tessuto urbano; inoltre le zone occupate da edifici in aree sistemate a verde e/o caratterizzanti il tessuto urbano originario e/o con giardini di pregio.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali prevalenti nella misura minima del 75% della Slp dell'unità edilizia:

1a) residenza di civile abitazione, residenza per anziani.

Sono ammesse inoltre funzioni compatibili, tra quelle di seguito elencate, nella misura massima del 25% della Slp dell'unità edilizia:

4a) artigianato di servizio, eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq. 250 di Superficie di vendita per ogni unità edilizia;

5a) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

6a) attività terziarie quali: uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca, di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.

Modalità di intervento diretto secondo le specificazioni di cui all'art. 40 delle presenti Norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri

- Indice di utilizzazione fondiaria

Ut = pari a quello risultante dal rapporto tra la Slp e la superficie fondiaria di pertinenza, dedotte tutte le superfetazioni e le sovrastrutture aggiunte al fabbricato originario.

- Parcheggi ed autorimesse

P = secondo i parametri dell'art. 23.

Le aree sistemate a giardino ed a orti devono essere mantenute tali. Tuttavia è consentito edificare manufatti per il ricovero e la sosta delle autovetture, poste in seminterrati, ivi compresi gli spazi di manovra, o nel soprassuolo, quando non in eccesso alle previsioni di legge (L.122/1989 e successive modificazioni).

Per l'area corrispondente al "Villaggio Marzotto", le eventuali richieste per l'edificazione di posti auto al coperto dovranno essere presentate sulla base di un progetto unitario esteso all'area complessiva di pertinenza del Villaggio stesso.

Art. 43

Zone B3/C residenziali esistenti e di completamento

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano particolari valori ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali prevalenti nella misura minima del 70% della Slp complessiva dell'unità edilizia:

1a) residenza di civile abitazione, residenza per anziani.

Sono ammesse inoltre funzioni compatibili, tra quelle di seguito elencate, nella misura massima del 30% della Slp complessiva dell'unità edilizia:



- 4a) artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq. 250 di Superficie di vendita per ogni unità edilizia;
5a) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
6a) attività terziarie quali: uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.;
6b) servizi privati quali: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative, da potersi collocare all'interno di una unità edilizia.

Modalità di intervento: diretto

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,35 mq/mq. |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | If = 1,05 mc/mq |
| - Altezze massime | Hv = ml. 9.00 Hr = ml. 11,50 |
| - Parcheggi ed autorimesse | P = secondo i parametri dell'art. 23 delle
presenti Norme |
| - Superficie minima di intervento | Sm = mq. 500 |

Art. 44

Zone C2 residenziali di espansione

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali prevalenti nella misura minima del 75% della SIp complessiva dell'area perimetrata:

la) residenza di civile abitazione, residenza per anziani.

Sono ammesse inoltre funzioni compatibili, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura massima del 25% della SIp complessiva dell'area perimetrata:

5a) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione;

6a) attività terziarie quali: uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.;

6b) servizi privati quali: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative.

In queste zone la Variante Generale si attua per intervento preventivo; la relativa Concessione è subordinata alla stipula di Convenzione di cui all'art. 12, punto 2) e della ,Convenzione integrativa di cui all'art. 20 delle presenti Norme. All'interno dell'area oggetto di intervento preventivo sono ammesse inoltre attività di servizio pubblico:

9b) attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici;

9c) verde naturale ed attrezzato;

9d) parcheggi pubblici.

Si applicano i seguenti indici e parametri

PLR

- | | |
|---|------------------|
| - Indice di utilizzazione territoriale | Ut = 0,20 mq/mq. |
| - Indice di fabbricabilità territoriale | It = 0,60 mc/mq. |

PZ

- | | |
|---|------------------|
| - Indice di utilizzazione territoriale | Ut = 0,35 mq/mq. |
| - Indice di fabbricabilità territoriale | It = 1,05 mc/mq. |

PLR/PZ

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Indice di utilizzazione territoriale massimo | Utm = 0,45 mq/mq. |
| - Indice di fabbricabilità territoriale massimo | Itm = 1,35 mc/mq. |
| - Altezze massime | Hv = ml. 12,00 Hr = ml. 14,50 |



- Parcheggi e autorimesse P = secondo i parametri dell'art. 23 delle presenti Norme
- Superficie minima di intervento S_m = da perimetrazione indicata sugli elaborati in scala 1:2000 della Variante Generale.

Art. 45 **Zone C3/R residenziali delle frazioni**

Sono le zone in prevalenza residenziali con caratteri rurali, costituite da manufatti facenti parte del nucleo originario delle frazioni, con presenza marginale di edifici di recente costruzione.

Sono comprese nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, previste e disciplinate dalle Leggi 457/1978 e 179/1992.

In queste zone l'attuazione della Variante Generale avviene mediante Piano di intervento preventivo di recupero ai sensi della Legge 457/1978, modificata dalla Legge 179/1992, ad esclusione degli interventi previsti ai successivi punti a) e b).

In attesa del Piano di recupero, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, nelle modalità d'intervento come specificato all'art. 40 delle presenti Norme.

Sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con Atto trascritto a favore dell'Amministrazione Comunale e, a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con l'Amministrazione Comunale ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 10/1977 e successive modificazioni.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse (e seguenti destinazioni funzioni prevalenti, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura minima del 70% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'area oggetto di recupero e/o dell'unità edilizia:

1a) residenza di civile abitazione, residenza per anziani, residenza legata ad attività agro-turistiche, attività di allevamento avicolo od allevamenti similari per le esigenze familiari fino ad un massimo di 50 capi;

5a) attività commerciali al dettaglio, non superiori a mq. 250 di superficie di vendita per ogni unità edilizia;

6b) servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative, compatibili in un contesto residenziale.

Sono ammesse inoltre funzioni compatibili, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura massima del 30% della SIp complessiva dell'area oggetto di recupero e/o dell'unità edilizia:

4a) artigianato di servizio, eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo;

5a) attività commerciali al dettaglio, non superiori a mq. 200 di SIp per ogni unità edilizia

6a) attività terziarie quali: uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.

Si applicano seguenti indici e parametri

a) nei casi di intervento sull'esistente (art. 31, lettere a, b, c, d, Legge 457/1978).

- Indice di utilizzazione fondiaria U_f = pari a quello risultante dal rapporto tra la SIp e la superficie fondiaria

- ai fini del computo della SIp possono essere conteggiate le superfici dei fabbricati rurali ormai inutilizzati per gli scopi agricoli, che per configurazione planivolumetrica presentano caratteristiche edilizie che consentono trasformazioni secondo le destinazioni ammesse dal presente articolo; la percentuale per i locali accessori di cui al punto 15 d) dell'art. 4 delle presenti Norme è elevata al 35%.

- Indice di fabbricabilità fondiaria I_f = SIp esistente x H_v = ml. 3,00



- Altezze massime $H_v = \text{ml. } 6,00$
 $H_r = \text{non superiore alle preesistenti e/o incrementate}$
per raggiungere i requisiti di abitabilità
 $P = \text{secondo i parametri di cui all'art. } 23.$
- parcheggi ed autorimesse
- b) Nei casi di interventi di ampliamento e nuova costruzione su aree di pertinenza fondiaria uguale e inferiore a mq. 1500:
 - Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,30 \text{ mq/mc}$
 - Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,90 \text{ mc/mc}$
 - Altezze massime $H_v = \text{ml. } 6,00$
 $H_r = \text{non superiore alle preesistenti ed alle circostanti}$
l'area di intervento
 - Superficie minima di intervento $S_m = 500 \text{ mq.}$
 - Parcheggi ed autorimesse $P = \text{secondo i parametri di cui all'art. } 23.$
- c) Nei casi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica (art. 31, lettera e, Legge 457/1978) e, nuova costruzione per aree di pertinenze superiori a mq. 1500:
 - Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,30 \text{ mq/mq.}$
 - Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,90 \text{ mc/mq}$
 - Altezze massime $H_v = \text{ml. } 6,00$
 $H_r = \text{non superiore alle preesistenti ed alle circostanti l'area}$
di intervento
 - Parcheggi ed autorimesse $P = \text{secondo i parametri di cui all'art. } 23.$

CAPO 5

ZONE PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE

Art. 46

Zone D1 artigianali ed industriali esistenti e di completamento

Sono le zone artigianali e/o industriali esistenti e in via di completamento.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali prevalenti, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura minima del 70% della SIp dell'unità edilizia:

4b) attività artigianali ed industriali di produzione, attrezzature strettamente attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.);

4c) depositi al coperto o all'aperto di qualsiasi natura, depositi di relitti e attività per la compattazione;

4d) magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (Legge 865/1971).

Come già specificato all'ad. 6, punto 4) delle presenti Norme, gli impianti dovranno essere dotati di attrezzatura tecnologica contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, compresi i reflui industriali con certificazioni che evidenzino il non superamento dei limiti imposti dalle leggi vigenti in materia.

Sono inoltre ammesse funzioni compatibili, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura massima del 30% della SIp dell'unità edilizia:

5a) attività espositive e di vendita al dettaglio strettamente connesse con il tipo di produzione della destinazione prevalente.

In queste zone la Variante Generale si attua per intervento diretto.



Si applicano i seguenti indici e parametri

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,60 mq/mq |
| - Altezza massima | Hr = ml. 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario |
| - Parcheggi ed autorimesse | P = secondo i parametri di cui all'ad. 23 di cui il 30% da riservare ad uso pubblico e posti al limite dell'area di pertinenza privata e direttamente accessibili dalla viabilità |
| d) Superficie minima di intervento | Sm 1500 mq. |

Art. 47

Zone D2 artigianali ed industriali di espansione

Sono le zone artigianali ed industriali di nuovo insediamento.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali prevalenti, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura minima del 70% della SIp dell'unità edilizia:

4b) attività produttive quali: attività artigianali ed industriali di produzione comprese le attività di ricerca e di laboratorio, depositi integrati all'unità produttiva;

4c) depositi al coperto e all'aperto di qualsiasi natura, deposito di relitti e attività per la compattazione;

4d) magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (Legge 865/1971)

Come già specificato all'ad. 6 punto 4) delle presenti Norme, gli impianti dovranno essere dotati di attrezzature tecnologiche contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, compresi i reflui industriali, con certificazioni che evidenzino il non superamento dei limiti imposti dalle vigenti leggi in materia.

Sono inoltre ammesse funzioni compatibili, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura massima del 30% della SIp dell'unità edilizia:

- attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi quali:

residenza custode e/o titolare, uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita, servizi aziendali ed interaziendali.

In queste zone la Variante Generale si attua per intervento preventivo: il perimetro dell'intervento è individuato sugli elaborati grafici di Azzonamento in scala 1:2000 delle presenti Norme.

La Concessione è subordinata alla stipula della Convenzione di cui all'art. 12 punto 2) delle presenti Norme.

All'interno dell'area oggetto di intervento preventivo sono ammesse inoltre attività di servizio pubblico per l'industria - SI: servizi costruiti parcheggi e verde.

Si applicano i seguenti indici e parametri

- | | |
|--|--|
| - Indice di utilizzazione territoriale | Ut = 0,50 mq/mq |
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,60 mq/mq |
| - Altezze massime | Hr = ml. 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario |
| - Parcheggi ed autorimesse | P = secondo i parametri di cui all'ad. 23 |
| - Rapporto di copertura massimo | Rc 40% |
| - Superficie minima di intervento | Sm = indicata dai perimetri della V.G. |



Art 48

Zona D3 di interesse sovracomunale a destinazione industriale attrezzata di espansione (Cipal) ed a centro logistico e intermodale mortarese

Oggetto della Zona

Questa zona, che per le sue finalità è da considerarsi di interesse sovracomunale, è indicata sulle tavole di azzonamento del Piano Regolatore Generale e della relativa legenda con apposito segno grafico ed è riservata esclusivamente:

A - alla realizzazione di un'area attrezzata per insediamenti produttivi industriali e artigianali, e dei relativi servizi, facente capo al Consorzio Intercomunale Piano di Sviluppo Alta Lomellina – CIPAL;

B - alla realizzazione di un'area attrezzata per attività di logistica ed interscambio modale – gomma/rotaia - di merci, delle infrastrutture, degli insediamenti logistici e delle attrezzature ad essi correlati ed attività connesse, facente capo al Polo Logistico Integrato di Mortara S.p.A.

Destinazioni d'uso consentite

Le **aree di cui al punto A – Oggetto della Zona** – sono destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi industriali e artigianali, e dei relativi servizi, ed alle altre destinazioni previste al precedente Art.6 – Destinazioni d'uso, punto 4) Attività produttive, come regolamentati dalla Pianificazione Urbanistica Attuativa predisposta dal Consorzio Intercomunale Piano di Sviluppo Alta Lomellina – CIPAL.

Le **aree di cui al punto B – Oggetto della Zona** – sono destinate alla realizzazione di attività di logistica ed interscambio modale – gomma/rotaia - di merci, comprendente sia le infrastrutture che gli insediamenti inerenti la logistica, la conservazione, lo stoccaggio, l'immagazzinamento, il deposito e la movimentazione delle merci, dei loro contenitori, imballi e strumenti di deposito e trasporto (es. containers).

Sono consentite le attività manifatturiere comunque funzionali alla conservazione, allo stoccaggio, all'immagazzinamento, al deposito, al trasporto e alla distribuzione.

E' prevista inoltre la realizzazione di un Centro Servizi, all'interno del quale sono insediabili le seguenti attività:

- uffici direzionali del complesso;
- uffici per gli operatori e le attività di supporto pertinenti;
- attrezzature per il personale (ristorazione e pernottamento);
- locali di uso diurno, attrezzature sanitarie, spazi per il relax, ecc.;
- locali per officina di pronto intervento, lavaggio e rimessaggio dei mezzi e delle unità di carico.

La realizzazione di ambienti per uffici è ammessa nella misura massima di mq.100 ogni 1.000 metri di superficie di calpestio.

E' altresì ammessa la realizzazione di abitazioni unicamente di servizio in funzione pertinente agli insediamenti nella misura massima di 150 mq. per ogni attività ammissibile e insediabile.

Tali superfici sono da intendersi comprese nella s.l.p. massima ammissibile.

Per le **aree di cui ai punti A e B – Oggetto della Zona** - non sono consentite trasformazioni d'uso degli edifici e dei suoli attualmente compresi nella zona non conformi alle destinazioni d'uso consentite; inoltre per gli edifici esistenti adibiti a residenza non funzionale alle destinazioni d'uso consentite, sono ammessi esclusivamente lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.



Modalità di Attuazione

L'attuazione degli interventi è ammessa solo attraverso Pianificazione Urbanistica Attuativa, a cura del CIPAL, secondo i seguenti indici e parametri:

Per le aree di cui al punto A – Oggetto della Zona:

Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 8.000 mq/ha
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 1 mq/mq.
Altezza massima	Hr = ml. 12,00 *
Parcheggi ed autorimesse	P = 1mq/3mq di SIp **
Superficie coperta	Sc = max 50%

* ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

** di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente in ciascun lotto si dovrà destinare una superficie pari al 20% dello stesso alla piantumazione di alberi d'alto fusto, assegnando ad ogni albero 25 mq. di terreno; la superficie a parcheggio sopra indicata potrà essere ricavata anche sotto gli alberi.

Per le aree di cui al punto B – Oggetto della Zona – la Pianificazione Urbanistica Attuativa sarà redatta a cura del Polo Logistico Integrato di Mortara S.p.A., previo accordo con il CIPAL in quanto ente legittimato all'acquisizione delle aree, anche per stralci funzionali, secondo i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione territoriale	Ut= 8.000 mq/ha
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf= 1 mq/mq.
Altezza massima	Hr= ml.12,00*
Superficie coperta	Sc= max 50%
Distanza dai confini	Dc= 10** ml.
Distanza dalle strade	Ds= 10** ml.
Distanze tra edifici	De= 10** ml.
Superficie drenante	50% della St.

*ad esclusione dei volumi tecnici e di carattere straordinario

** :sono comunque fatti salvi i disposti in materia di distanze del Codice Civile e del DM 1444/68.

Ogni complesso realizzato dovrà garantire una superficie di parcheggio pari a 25 mq. ogni 200 metri quadrati di superficie lorda realizzata.

Gli ambienti destinati ai servizi del personale non verranno computati nel calcolo della superficie di calpestio per una quota non eccedente il 5% della superficie complessiva.

Il Piano Urbanistico Attuativo in relazione all'assetto urbanistico che verrà a determinarsi dovrà individuare:

- le caratteristiche funzionali delle edificazioni e degli impianti la loro definita localizzazione sul territorio, nonché la localizzazione delle aree di standard urbanistico;
- la rete generale delle infrastrutture tecnologiche, e della mobilità, in particolare le interconnessioni con la rete viaria e ferroviaria entro ed al contorno del comparto e i suoi necessari potenziamenti, che devono essere programmati ed effettuati preliminarmente o comunque contestualmente agli interventi di edificazione. A tal fine dovrà essere concertata con l'ente gestore delle ferrovie, nonché con gli enti pubblici interessati una soluzione per dotare il centro intermodale di un raccordo ferroviario. Tale soluzione dovrà essere obbligatoriamente recepita dal predetto Piano Urbanistico Attuativo.

La dotazione minima di aree a standard dovrà essere la seguente:

- per gli insediamenti produttivi o artigianali o comunque legati alle attività tipiche del "secondario": 20% della s.t.;
- per gli insediamenti di tipo "terziario" (attività direzionali, di servizio): 100% della s.l.p.



Il 30% della superficie interessata del comparto dovrà essere destinata alla viabilità, i parcheggi, le aree di sosta e manovra degli automezzi.

Disposizioni particolari per le aree di cui al punto B – Oggetto della Zona:

Aree di servizio per impianti di stoccaggio

Eventuali aree destinate alle operazioni di deposito e stoccaggio all'aperto, di manovra e di sosta dei mezzi operativi per il carico, lo scarico e il trasporto delle merci, dovranno essere espressamente individuate, se previste, in sede di redazione del Piano Urbanistico Attuativo.

In queste aree è vietata la realizzazione di opere edili in elevazione, con la sola eccezione delle eventuali recinzioni che ne delimitino gli ambiti del deposito interrato di serbatoi per i combustibili delle relative pompe per il servizio ai mezzi di movimentazione.

Massimo il 50% della superficie potrà essere pavimentata con materiali impermeabili e con soluzioni tecniche che agevolino lo scolo delle acque. Nella rimanente superficie dovrà essere garantita la messa a dimora di essenze autoctone e comunque indicate dall'Amministrazione Comunale, in una proporzione di un albero ogni 150 metri quadrati.

Prescrizioni

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente in ciascun lotto, ad eccezione dell'area destinata allo stoccaggio, si dovrà destinare una superficie pari al 20% dello stesso alla piantumazione di alberi d'alto fusto, assegnando ad ogni albero 25 mq. di terreno; la superficie a parcheggio sopra indicata potrà essere ricavata anche sotto gli alberi.

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà individuare opportune misure di mitigazione, valutando la possibilità di creazione di fasce verdi privilegiando a tal fine la messa in opera di essenze autoctone, a tutela delle aree esterne se richieste dall'Amministrazione Comunale.

Dovranno essere altresì previste idonee misure di cautela e di tutela rispetto ad eventi meteorici straordinari per controllare gli effetti della parziale impermeabilizzazione del suolo.

Art. 49

Zone D4 terziarie e commerciali esistenti e di completamento

Sono le zone esistenti destinate ad attività ricettive, commerciali, terziarie

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le destinazioni funzionali prevalenti, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura minima del 70% della SIp dell'unità edilizia:

2a) attività ricettive quali: alberghi, collegi, pensionati; comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.);

5a) attività commerciali al dettaglio non organizzato, attività per la ristorazione e pubblici esercizi compresa la residenza del titolare;

5b) attività commerciali fino ad un massimo di mq. 2500 di Superficie di vendita.

Sono inoltre consentite funzioni compatibili nella misura massima del 30% tra quelle ai seguito elencate, della SIp dell'unità edilizia:

4a) artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione beni di consumo;

5a) attività terziarie: uffici privati quali studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari ecc.;

6b) servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, politiche, sindacali, creative.

in questa zona la Variante Generale si attua per intervento diretto.



Si applicano i seguenti indici e parametri

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,30 mq/mq |
| - Altezza massima | Hr = ml. 10,50 |
| - Parcheggi ed autorimesse | P = secondo i parametri dell'ad. 23 di cui il 40% di uso pubblico ai margini dell'area di pertinenza fondiaria ed in contatto con la viabilità |
| - Superficie minima di intervento | Sm = mq. 1500 |

Art. 50

Zone D5 terziarie e commerciali di espansione

Sono e zone destinate alle attività ricettive commerciali, terziarie di nuovo insediamento.

Destinazioni funzionali

Sono ammesse le destinazioni funzionali prevalenti, complessivamente tra quelle di seguito elencate, nella misura minima del 70% della SIp complessiva dell'area perimetrata:

- 5b) attività commerciali fino ad un massimo di mq. 2500 di Superficie di vendita;
- 5d) attività di commercio all'ingrosso comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.);
- 2a) attività ricettive alberghi, collegi, pensionati; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.);
- 6c) attività direzionali istituzioni di organi dell'attività (residenze private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, di decentrati statali; attrezzature attinenti al funzionamento custode e/o titolare, ecc.).

Sono inoltre ammesse le funzioni compatibili, nella misura massima del 30%, tra quelle di seguito elencate, della SIp complessiva dell'area perimetrata:

- 4a) artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq. 250 di Superficie di vendita;
- 6a) attività terziarie: uffici privati quali studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc.;
- 6b) servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative.

In questa zona la Variante Generale si attua con Piano di intervento preventivo; la relativa concessione è subordinata alla stipula di Convenzione di cui all'art. 12, punto 2) delle presenti Norme.

All'interno dell'area oggetto di intervento preventivo sono ammesse inoltre attività di servizio pubblico ST: servizi costruiti, verde e parcheggi.

Si applicano i seguenti indici e parametri

- | | |
|--|---|
| - Indice di utilizzazione territoriale | Ut = 0,30 mq/mq |
| - Altezza massima | Hr = ml. 10,50 |
| - Parcheggi ed autorimesse | P = secondo i parametri dell'art. 23 |
| - Superficie minima di intervento | Sm = indicata dal perimetro della V. G. |

La realizzazione di nuove attrezzature commerciali di cui al presente articolo nel Territorio Comunale è disciplinata in via transitoria, fino all'approvazione del Piano di Sviluppo e di rete di vendita prevista dalla Legge 11.6.1971 n. 426 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 51

Z1D - Zona speciale - Sacic



La Zona speciale Z1D riguarda un'area, posta nella parte sud della città, occupata in parte da un impianto industriale esistente, specializzato nella produzione di semilavorati (pannelli) in truciolare di legno e, per la restante parte da un'area ineditata di proprietà della stessa industria, oltre che da una piccola area su cui insistono fabbricati residenziali-rurali.

L'attività industriale è collocata in parte (lotto A) all'interno della linea ferroviaria Mortara-Pavia a ridosso della città consolidata, la restante parte, occupata dagli impianti (lotti B e C) e quella quasi totalmente ineditata (lotto D), sono situate tra la stessa ferrovia e la Strada Statale n. 494 Milano-Alessandria. I suddetti lotti sono individuati nella tavola di Azzonamento in scala 1:2000.

Allo stato attuale, l'accessibilità all'impianto produttivo con mezzi di trasporto pesante su gomma, per lo scarico del legname e il carico dei semilavorati, avviene dalla strada Via Martiri di Lidice che si immette sulla Strada Statale n. 494 in condizione di difficile regolamentazione, senza sistemi di canalizzazione o semaforizzazione, per la presenza del cavalcavia ferroviario troppo limitrofo.

Il tipo di lavorazione esercitata dall'azienda industriale comporta inoltre, l'immissione in area di fumi di scarico attraverso camini di espulsione, posti a poche centinaia di metri dal tessuto residenziali e esistente ed alla Zona di recupero prevista a prevalente destinazione residenziale.

La previsione di una Zona speciale è imposta da due sostanziali motivazioni:

- la necessità, a suo tempo espressa dalla proprietà, di ampliare l'impianto produttivo;
- la conseguente valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di incentivare lo spostamento della funzione nella più adeguata zona attrezzata di espansione industriale CIPAL di interesse sovracomunale, posta nella zona più a sud della città, prefigurando il nuovo assetto dell'area.

Stato attuale dell'area

Lotto A - Superficie dell'area pari a mq. 10.840, su cui insistono fabbricati per un totale di mq. 7.646 di Slp ed un volume (vuoto per pieno) di mq. 57.197; attualmente destinati in parte ad uffici, sulla via Martiri di Lidice e, magazzini e depositi per la restante area in condizioni di sottoutilizzo.

La manutenzione degli edifici, soprattutto quelli destinati a magazzini, è da ritenersi di mediocre livello; non sono presenti, inoltre edifici di interesse architettonico, tali da ritenerli episodi di 'archeologia industriale'. L'area è classificata, nella Variante al PRG del 1986 come Zona artigianale e industriale esistente e di completamento.

Lotto B - Superficie dell'area pari a mq. 21.610, occupata da un edificio con una superficie lorda di pavimento di mq. 4.476 ed un volume vuoto per pieno di mc. 33.122. Il fabbricato, in struttura e pannelli di tamponamento in cemento armato prefabbricato, è utilizzato per lo stoccaggio e immagazzinaggio dei semilavorati prodotti e presenta un buon stato di manutenzione. Le aree allo scoperto sono costituite da un piazzale sterrato sistemato per la movimentazione dei mezzi di trasporto. L'area è classificata nella Variante al PRG 1986: mq. 15.310 Zona artigianale ed industriale esistente e di completamento, mq. 6.300 Fascia di rispetto stradale.

Lotto C - Superficie dell'area pari a mq. 25.720, occupata dall'impianto industriale vero e proprio di trasformazione, con una superficie lorda di pavimento pari a mq. 2.850 ed un volume vuoto per pieno di mc. 45.885. All'interno del volume stimato sono presenti gli impianti di trasformazione e i camini di espulsione dei fumi di scarico derivanti dal processo produttivo. La costruzione, in buon stato di manutenzione, è costituita da struttura e pannelli di tamponamento in cemento armato prefabbricato.

L'area è classificata nella Variante al PRG 1986: mq. 17.020 Zona artigianale ed industriale esistente e di completamento, mq. 8.700 Fascia di rispetto stradale.

Lotto D - Superficie dell'area mq. 83.792, totalmente ineditata e utilizzata a scopi agricoli. E' classificata nella Variante al PRG 1986: mq. 67.792 Zona agricola normale, mq. 16.000 Fascia di rispetto stradale.

Progetto

L'area interessata dalla ZID Zona Speciale - Sacic è compresa in un unico Piano di intervento preventivo.

Le destinazioni previste tengono conto della opportunità di rilocalizzare funzioni di maggiore compatibilità ambientale, in rapporto alla presenza delle zone comprese entro la linea ferroviaria a prevalente destinazione residenziale ed, in rapporto al nuovo ruolo che possono assumere queste aree rispetto ad una migliore accessibilità alla città consolidata.

Nel presente progetto di Variante Generale, è previsto una viabilità tesa a potenziare la Statale n. 494, al servizio dell'area in oggetto e delle zone interne alla ferrovia, posta parallelamente alla Statale stessa, con



funzione di controviale a doppio senso, finalizzato a raccordare la viabilità di primo livello con la viabilità esistente e prevista costituite da:

- l'attuale Via Martiri di Lidice la cui immissione sulla Statale sarà consentita solo con svolta a destra, senza attraversamento della Statale stessa;

- la prevista viabilità di secondo livello, di superamento della linea ferroviaria Mortara-Pavia con sovrappasso/sottopasso che si connette a nord con la viabilità primaria urbana esistente (via Cadorna) ed, attraverso un sistema di rondò, si connette alla Statale n. 494 e a sud con l'area PIP esistente e prevista in ampliamento per proseguire ed immettersi con sistema canalizzato alla viabilità di primo livello in direzione Cergnago.

Il progetto urbanistico tiene conto inoltre della prevista trasformazione con Piano di recupero dell'area Sit in cui una quota pari al 50% della funzione residenziale insediabile sarà riservata all'edilizia pubblica. Nel nuovo assetto urbanistico sono previste cessioni per l'urbanizzazione secondaria finalizzate soprattutto al potenziamento delle aree per attrezzature pubbliche esistenti e previste in prossimità della Scuola Elementare, oltre che per attrezzature al servizio delle funzioni insediabili nell'area oggetto di intervento.

Normativa

Modalità di intervento

Il perimetro della Zona Speciale Z1D, come indicato nelle tavole di Azzonamento in scala 1:5000 e 1:2000 costituisce un unico comparto edificatorio, sottoposto a Piano di intervento preventivo di interesse sovracomunale e, pertanto assoggettato ad approvazione regionale ai sensi degli artt. 9-10 della L.R. n. 23/97.

All'interno dei contenuti convenzionali potranno essere indicati e concordati le forme e i modi di tutela degli attuali livelli occupazionali Quanto sopra in rapporto al trasferimento degli impianti produttivi o in rapporto alla nuove attività insediabili.

Indici, destinazioni funzionali e parametri

E' attribuito un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,30 mq./mq.; ai fin del computo della superficie territoriale vengono conteggiate le aree di cui sopra con deduzione della superficie corrispondente alle fasce di rispetto stradale (ml.30), indicate negli. elaborati della presente Variante Generale, coincidenti con quelle dello strumento urbanistico generale precedente.

Superficie territoriale:

Lotto A = mq.10.840

Lotto B = mq. 15.310

Lotto C = mq. 17.020

Lotto D = mq. 67.792

per un totale pari ad una Superficie territoriale di mq. 110.962.

Superficie lorda di pavimento consentita pari a mq. 33.289.

Le destinazioni funzionali sono ripartite:

1. massimo 60% per le attività ricettive, commerciali, terziarie, espositive di cui all'art. 6 delle presenti Norme, da insediarsi nel lotto D, così ripartite: 20% attività commerciali ed espositive, 20% attività ricettive, 20% attività terziarie;

2. massimo 20% per le attività produttive di cui all'art. 6 delle presenti Norme: 4a) artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, per una superficie lorda di pavimento (Slp) per ogni unità immobiliare non superiore a mq. 500 comprese le attività strettamente necessarie al funzionamento dell'attività (residenza titolare, uffici), da insediarsi nel lotto B;

3. minimo 20% per le funzioni 6b) servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative, comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.), da insediarsi nel lotto C.

Altezze massime consentite

Hr = ml. 10,50



Parcheggi ed autorimesse di
pertinenza privata

P = secondo i parametri dell'art. 23

Standard

Aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere secondo le localizzazioni indicate sulla tavola di Azzonamento in scala 1:2000 pari ad un totale di mq.30.189 così ripartite:

attività di cui al punto precedente 1) pari al 100% della SIp = mq 19.973 di cui il 50% in Parcheggi pubblici da insediarsi nel Lotto D e il restante 50% nel lotto D e A per attrezzature al servizio delle funzioni insediate;

attività di cui al precedente punto 2) pari al 20% della superficie di pertinenza delle funzioni insediate (Lotto B) pari a mq. 3.062 di cui almeno il 50% per Parcheggi pubblici nello stesso Lotto B ed il restante 50% da localizzare nel Lotto A e D per attrezzature al servizio delle funzioni insediate;

attività di cui al precedente punto 3) pari al 100% della SIp = mq. 6.668 di cui il 50% in Parcheggi pubblici da insediare nel lotto C ed il restante 50% nel Lotto C e D per attrezzature al servizio delle funzioni insediate.

L'edificazione prevista deve rispettare le linee di arretramento dalla zona ferroviaria di cui all'art. 35 delle presenti Norme.

L'area corrispondente al lotto A interamente oggetto di cessione, sarà liberata dalle costruzioni esistenti tramite demolizioni nelle modalità che verranno concordare in sede di Convenzione; qualora inoltre gli Uffici competenti della U.S.S.L. locale lo ritenessero necessario, l'area dovrà essere bonificata.

La realizzazione delle attrezzature commerciali di cui al presente articolo, e disciplinata in via transitoria fino all'approvazione del Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla L. 11.6.1971, n. 426.

CAPO 6 ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE

Art. 52 Zone E1 agricole normali

Sono destinate all'attività agricola alla coltivazione ed alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi.

Destinazioni funzionali

Quelle ammesse dall'art. 2 della Legge Regionale 93/1980 "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole":

le opere in funzione della conduzione del fondo e della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle silos serre magazzini locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

In queste zone la Variante Generale si attua mediante intervento diretto. Fino all'approvazione del Piano territoriale di cui alla sezione II, titolo VI, della Legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51, si applicano le disposizioni che seguono. Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- b) 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco a coltivazione industriale del legno a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.



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

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

In questa zona per tutti i tipi di costruzione ammessi, si applicano le seguenti norme:

Hv = ml. 6,00

Hr = ml. 8,50

Df = pari al doppio del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00;

Dc = pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 10,00

Ds = ml. 10,00.

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 (in affitto e/o proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi. Tale relazione dovrà inoltre anche indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il modo con cui sono utilizzati, sempre al fine di dimostrare la necessità di realizzare le nuove attrezzature o gli ampliamenti richiesti.

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

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione, di restauro alle abitazioni ed agli edifici esistenti, anche se hanno diverse destinazioni da quelle ammesse nella zona.

Sono altresì consentiti interventi di completamento nel rispetto delle seguenti misure:

- edifici residenziali: 10% della superficie lorda di pavimento esistente (Slp) alla data di adozione del PRG fino ad un massimo di 150 mc per ogni nucleo familiare. Tali interventi di ampliamento dovranno rispettare le distanze di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

Art. 53

Zone E2 agricole di margine dell'edificato

Sono riservate all'attività agricola di prevalente coltivazione poste al margine del tessuto urbano attuale o previsto dalla Variante Generale.

Lungo le fasce di contatto con le edificazioni è consigliata la realizzazione di barriere "Verdi" mediante coltivazione di filari di pioppeti.

In queste zone è vietata ogni costruzione.

Ai soli fini del trasferimento dei diritti edificatori, sono attribuiti gli indici ed i parametri di cui all'articolo precedente.



TITOLO IV **NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 54 **Norme transitorie**

Fino all'entrata in vigore della Variante Generale si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- le aree soggette a Piani di intervento preventivo, adottati e/o approvati in data anteriore all'adozione della V.G., sono regolate dalle previsioni dei Piani esecutivi stessi fino alla loro scadenza;
- rimangono valide le Concessioni e le Autorizzazioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione della V.G., fino alla scadenza per loro prevista dalle leggi nazionali e regionali vigenti, anche in relazione a varianti non essenziali apportate al progetto.

Art. 55 **Trascrizioni in mappa**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle Mappe catastali vigenti in scala 1:2000 distinte per isolato urbanistico-edilizio, che viene aggiornato, a cura dell'Ufficio, per le opere realizzate. Ogni progetto oggetto di Concessione ad edificare, deve essere corredato di una tavola che riproduce l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e, a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio od ampliamento.

Art. 56 **Immobili condonati**

Gli edifici e parti di essi per i quali è stata rilasciata Autorizzazione o Concessione in sanatoria, ai sensi della L. 47/1985 e successive modificazioni, sono considerati esistenti dalla data per cui è stato certificato l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

Art. 57 **Decadenza di norme in contrasto**

Con l'entrata in vigore della Variante Generale sono abrogate le disposizioni del PRG precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

A datare dall'adozione della V.G. da parte del Consiglio Comunale sino a quando non sia stata approvata dalla Regione Lombardia, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con la Variante Generale, si applicano le misure di salvaguardia.

Art. 58 **Poteri di deroga**

Su tutto il Territorio comunale sono ammesse le deroghe dell'art. 41quater Legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 59 **Fascia di salvaguardia dei pozzi idrici**

All'interno delle fasce di salvaguardia dei pozzi pubblici di raggio pari a 200 m rispetto al punto di captazione delle acque stesse, così come delimitate nella tavola di Azzonamento, valgono le prescrizioni di cui al d.p.r. n.236 del 24.05.88 come integrato dalla delibera di Giunta Regionale n.15137 del 27.06.96



Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9 p.to 1, lett. F del d.p.r. 24 Maggio 1988, n.236).

Art. 60 **Fasce di rispetto elettrodotti**

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non possono essere rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia elettrodotti. In particolare il D.P.C.M. del 23.04.92 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- 1.linea 132 kV \geq 10 m da qualunque conduttore della linea;
- 2.linea 220 kV \geq 18 m da qualunque conduttore della linea;
- 3.linea 380 kV \geq 28 m da qualunque conduttore della linea.



Variante di adeguamento alla disciplina commerciale

ai sensi dell'art.2, comma 2, lett. i della L.R. n°23/1997

Norme Tecniche di Attuazione Integrazione e variante



Art.1 – Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98.

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio quella dei mobilifici, concessionarie d'auto, rivendite di legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art.8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera superficie di vendita.

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

- alimentare
- non alimentare

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 251 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 2. 500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.



Art.2 – Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n° 12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n.114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1 della L.R. n° 12/05.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n.12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1, della L.R. n° 12/05. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs. n.114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art.4, comma 5 della L.R. n.14/1999.

Apertura, trasferimento e ampliamento di una grande struttura di vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. 14/1999.

Art.3 - Insediamento attività commerciali

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli altri articoli delle NTA.



Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee agli articoli 49 e 50 del Titolo III delle NTA.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Nelle zone all'interno del centro abitato dove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito l'insediamento di MSP (medie strutture di vendita di prossimità) con categoria merceologica alimentare e non alimentare.

Nelle zone all'esterno del centro abitato dove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito l'insediamento di MSL (medie strutture di rilevanza locale) con categoria merceologica non alimentare.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard dell'art.5 del presente titolo.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

Su tutto il territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita (GS).

La grande struttura, già autorizzata, è caratterizzata dai seguenti elementi descrittivi ed è localizzata nell'ambito indicato nella allegata TAVOLA A:

Sup. complessiva del comparto:	mq 29.000
SLP complessiva:	mq 12.828
Denominazione dell'esercizio commerciale:	Bennet
Superficie di vendita:	totale mq 8.478
	alimentare mq 2.620
	non alimentare mq 5.858
Parcheggi d'uso pubblico:	mq 25.411
Posti auto:	855

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo art.5.

Art.4 - Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una



adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di "ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A,B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 l.r. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art.5 - Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse dal vicinato ammesse ai sensi del precedente art. 3 é prescritta la seguente dotazione di aree di standard:

Medie strutture di vendita (MSP e MSL)

Lo standard minimo è pari al 100% della SIp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

La dotazione di aree di standard di cui al comma precedente deve essere richiesta e verificata in caso di rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per media struttura di vendita, con esclusione dei casi di cui al successivo comma 4.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Art.6 - Abrogazioni e modifiche

Con l'adozione delle presenti norme vengono modificati i seguenti articoli delle Norme tecniche di Attuazione:

Articolo 6: Destinazione d'uso:

Articolo 40: Zone A degli insediamenti storici:

Articolo 41: Zone B1-C1 di recupero residenziale



Articolo 42: Zone B2 residenziale a vincolo tipologico di verde privato

Articolo 43: Zone B3/C residenziali esistenti di completamento

Articolo 44: Zone C2 residenziali di espansione

Articolo 45: Zone C3/R residenziale delle frazioni

Articolo 49: Zone D4 terziarie e commerciali esistenti e di completamento

Articolo 50: Zone D5 terziarie e commerciali di espansione

(La modifica è inserita nel testo coordinato delle N.T.A.)