

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ` DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Borgo Priolo - Pv - disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati in rapporto alle singole esigenze economiche e sociali della comunità locale, salvaguarda i valori urbani, quelli ambientali e naturali nonché` quelli produttivi.

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA QUALITA' ARCHITETTONICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN RELAZIONE ALLA VALENZA PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Considerata l'alta valenza paesaggistica dell'intero territorio comunale, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione e di recupero edilizio e/o urbanistico del patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme, con l'esclusione delle Zone A - Nuclei Storici per cui valgono le relative disposizioni contenute nelle presenti N.T.A., e degli interventi di manutenzione, si prescrive quanto segue:

- la progettazione dovrà essere studiata in modo da garantire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto storico, urbano, paesaggistico ed ambientale circostante; a tal fine i prospetti e le sezioni di progetto dovranno essere estesi anche alla rappresentazione delle costruzioni e/o delle aree circostanti;
- si richiede la simulazione fotografica e la redazione di schizzi prospettici e/o assonometrie al fine di rappresentare l'inserimento della nuova costruzione o dell' intervento di recupero nel contesto;
- per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera, è obbligatorio l'uso di materiali appartenenti alla tradizione edilizia, e pertanto, si prescrivono:
 - a. per le coperture: l'uso del coppo in laterizio o simil coppo in laterizio o simil coppo in materiale cementizio nei colori tradizionali;
 - b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile a calce o cemento.
Le zoccolature dei muri saranno realizzate in stollato di cemento, beola o serizzo piano sega e/o martellinato, lastre di cemento a vista.
E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di qualsiasi tipo.
Per gli edifici esistenti, se dallo scrostamento degli intonaci, risultassero pareti esterne in pietra e/o in mattoni cotti in buone condizioni, le stesse dovranno essere mantenute a vista.
E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in pietra e/o mattoni a vista;
 - c. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato con colori antichizzati; di imposte in legno o alluminio anodizzato verniciato del tipo a persiana o antoni;

- d. per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato;
- e. per i portoni carrai: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera da verniciare e/o rivestimento in legno;
- f. per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro; del legno, del ferro o dell'alluminio anodizzato verniciato;
- g. per le gronde: l'uso del legno; della pietra lavorata; del laterizio; del cemento armato lasciato a vista; dell'intonaco civile;
Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale; in particolare per gli edifici esistenti si prescrive:
- le gronde in legno potranno essere sostituite solo con gronde in legno;
 - le gronde in cotto potranno essere sostituite solo con gronde in cotto;
- h. per i canali di gronda ed i pluviali: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- i. per le tinte: l'uso di tonalità tipiche della tradizione locale;
- l. per i davanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, per eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai: l'uso della beola o serizzo piano sega e/o martellinato, l'uso del cemento prefabbricato a vista;
- m. E' vietato l'uso di insegne a bandiera. Si consiglia l'uso di insegne luminose illuminate da faretti esterni.

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

ALLEGATO A: **Relazione generale**

ALLEGATO B: **Norme Tecniche di Attuazione - generali**

ALLEGATO B.Ns: **Norme Tecniche di Attuazione dei Nuclei Storici**

TAVOLA N. 1 - **Planimetria di inquadramento territoriale**

Scala 1:100.000 - 1:10.000

TAVOLA N. 2.1/2/3/4/5

Planimetria di sintesi delle previsioni urbanistiche dei Comuni confinanti

Scala 1:10.000

TAVOLA N. 3.1 - **Stato di fatto**

Analisi urbanistico-edilizia dello stato di fatto

Nuclei Storici - Olesi

Destinazioni d'uso - Condizione strutturale - Condizione sovrastrutturale

Epoca di Costruzione - Valore architettonico - Condizione architettonica

Spazi Aperti - Ingressi

Scala 1:500

TAVOLA N. 3.2 - **Stato di fatto**

Analisi urbanistico-edilizia dello stato di fatto

Nuclei Storici - Borgo Priolo

Destinazioni d'uso - Condizione strutturale - Condizione sovrastrutturale

Epoca di Costruzione - Valore architettonico - Condizione architettonica

Spazi Aperti - Ingressi

Scala 1:500

TAVOLA N. 3.3 - **Stato di fatto**

Analisi urbanistico-edilizia dello stato di fatto

Nuclei Storici - Casa Perotti

Destinazioni d'uso - Condizione strutturale - Condizione sovrastrutturale

Epoca di Costruzione - Valore architettonico - Condizione architettonica

Spazi Aperti - Ingressi

Scala 1:500

TAVOLA N. 3.4 - **Stato di fatto**

Analisi urbanistico-edilizia dello stato di fatto

Nuclei Storici - Torrazzetta

Destinazioni d'uso - Condizione strutturale - Condizione sovrastrutturale
Epoca di Costruzione - Valore architettonico - Condizione architettonica
Spazi Aperti - Ingressi
Scala 1:500

TAVOLA N. 3.5 - **Stato di fatto**

Analisi urbanistico-edilizia dello stato di fatto

Nuclei Storici - Torre del Monte

Destinazioni d'uso - Condizione strutturale - Condizione sovrastrutturale
Epoca di Costruzione - Valore architettonico - Condizione architettonica
Spazi Aperti - Ingressi
Scala 1:500

TAVOLA N. 3.6 - **Stato di fatto**

Analisi urbanistico-edilizia dello stato di fatto

Nuclei Storici - Stefanago

Destinazioni d'uso - Condizione strutturale - Condizione sovrastrutturale
Epoca di Costruzione - Valore architettonico - Condizione architettonica
Spazi Aperti - Ingressi
Scala 1:500

TAVOLA N. 3.7/1/2/3/4/5/6/7

Stato di fatto

Analisi urbanistico-edilizia dello stato di fatto

Scala 1:2.000

ELAB. N. 4 - **Quantificazione ed indici esistenti**

TAVOLA N. 5.1/1/2 - **Stato di Fatto**

Stato delle urbanizzazioni

Acquedotto e Pozzi Idropotabili
Scala 1:5.000

TAVOLA N. 5.2/1/2 - **Stato di Fatto**

Stato delle urbanizzazioni

Gas Metano - Fognatura
Scala 1:5.000

- TAVOLA N. 6.1/1/2 - **Stato di fatto**
Carta dei vincoli architettonici ed ambientali
Scala 1:5.000
- TAVOLA N. 6.2/1/2 - **Stato di fatto**
Carta dei vincoli idrogeologici
Scala 1:5.000
- TAVOLA N. 6.3/1/2 - **Stato di fatto**
Perimetro Centro Abitato e classificazione delle strade ai sensi del Nuovo Codice della Strada
Scala 1:5.000
- TAVOLA N. 7 - **Stato di fatto**
Utilizzazione del territorio extraurbano
Scala 1:10.000 - C.T.R.
- TAVOLA N. 8.1/1/2 - **Stato di fatto**
Zone omogenee (D.M. 1444/68)
Scala 1:5.000
- TAVOLA N. 8.2/1/2/3/4/5/6/7
Stato di fatto
Zone omogenee (D.M. 1444/68)
Scala 1:2.000
- TAVOLA N. 9.1/1/2 - **Progetto**
Azzonamento
Scala 1:5.000
- TAVOLA N. 9.2/1/2/3/4/5/6/7
Progetto
Azzonamento
Scala 1:2.000
- TAVOLA N. 10.1 - **Progetto**
Nuclei Storici
Azzonamento
Scala 1:500
- TAVOLA N. 10.2 - **Progetto**
Nuclei Storici
Modalita' di Intervento
Scala 1:500
- TAVOLA N. 11 - **Progetto**
Individuazione zone di recupero
(art. 27, legge 457/78)
Scala 1:2.000

TAVOLA N. 12/1/2/3/4/5/6/7

Progetto

Computo della capacità insediativa residenziale teorica e verifica degli standards urbanistici

scala 1:2.000

ELAB. N. 13 - **Progetto**

Computo della capacità insediativa residenziale teorica, verifica degli standards urbanistici e quantificazione delle zone di P.R.G.

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

ALLEGATO: . **Studio Geologico del Territorio Comunale per la Pianificazione Territoriale** predisposto dallo Studio Geologico Geotecnico NEGRINI con sede in Voghera - Pv, Via A. Depretis 28.

ART. 4 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

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

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

ART. 5 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere e` subordinata a Concessione o Autorizzazione Edilizia, e D.I.A..

La concessione o la D.I.A. comportano, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione urbanistica vigente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art. 7, comma 3, a meno che` i richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia si impegnino con apposito atto d'obbligo unilaterale a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale e comunque contemporaneamente alla esecuzione delle opere di cui alla concessione.

ART. 6 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

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

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

ART. 7 - INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici sono così suddivisi:

1) S.t. = Superficie territoriale

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

La S.t. e' misurata al lordo delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

2) S.f. = Superficie fondiaria

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

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

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

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

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

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

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

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

5) U.t. = Indice di utilizzazione territoriale

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

6) U.f. = Indice di utilizzazione fondiaria

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

- 7) I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale S.t.
- 8) I.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f.
- 9) Applicazione degli indici urbanistici
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

ART. 8 - INDICI EDILIZI

- 1) S.L.P. - Superficie Lorda di Pavimento
E' la somma delle superfici lorde di pavimento entro il profilo esterno di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, ufficio od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) la superficie degli aggetti chiusi;
- c) le superfici dei sottotetti qualora abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità e comunque quando le altezze dei locali sono superiori rispetto alle altezze previste per gli spazi accessori e di servizio dal Regolamento Locale d'Igiene;

Esclude:

- d) le superfici nette dei porticati pubblici o privati, delle logge rientranti, dei balconi, dei terrazzi, dei cavedi, degli spazi aperti a pilotis e le tettoie aperte su tre lati;
- e) le superfici nette degli androni di ingresso, delle scale comuni condominiali e dei relativi pianerottoli, delle scale di sicurezza, dei vani corsa degli ascensori e dei montacarichi;
- f) le superfici nette degli spazi comuni condominiali destinati al ricovero dei cicli e motocicli, alle carrozzine per bambini, ai mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, alle attività comuni quali sale riunioni, sale ricreative comuni, palestre, compresi i relativi servizi igienici;
- g) le superfici lorde dei piani sottotetto che non presentano i requisiti di abitabilità, compresi i relativi servizi igienici, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano; in questo caso le altezze dei locali non devono essere superiori rispetto alle altezze previste per gli spazi accessori e di servizio dal Regolamento Locale d'Igiene;

- h) le superfici nette dei volumi tecnici , cioè dei vani e degli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici nette degli spazi di accesso;
- i) le superfici lorde dei cappotti termici, delle pareti ventilate e di tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
- l) le superfici lorde degli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, qualora siano esistenti alla data di adozione del P.R.G. o per le nuove costruzioni siano sottostanti al primo piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), a condizione che non abbiano i requisiti di abitabilità e che l'intradosso della soletta non acceda i ml. 2,50 dal piano di utilizzo come stabilito al successivo punto 4);
- m) le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PRG per le singole zone, compresi gli spazi di accesso e di manovra, qualora siano esistenti alla data di adozione del P.R.G. o per le nuove costruzioni siano sottostanti al primo piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), a condizione che l'altezza interna (soletta esclusa) non ecceda quelle previste dalle vigenti norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e che l'intradosso della soletta non acceda i ml. 2,50 dal piano di utilizzo come stabilito al successivo punto 4);
- n) le superfici lorde delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 30 % della superficie del terrazzo o del giardino interessato;
- o) le superfici lorde delle serre aziendali chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, poste a livello del suolo;

Inoltre esclude le seguenti superfici lorde di pavimento riferite a:

- p) le superfici lorde degli spazi strettamente inerenti all'edificio principale, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dal principale, anche esistenti (rustici), purché la loro superficie lorda di pavimento non superi il 30 % di quella risultante dalla sommatoria dei precedenti punti a) b) e c) e l'altezza, per gli edifici di nuova costruzione, non sia superiore a ml. 2,50 misurati dal piano di utilizzo come stabilito al successivo punto 4) al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- q) le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle autovetture nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PRG per le singole zone, , realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml. 2,50 misurata dal piano di utilizzo come stabilito al successivo punto 4) al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;

- r) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture realizzati in edifici esistenti (rustici) nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PRG per le singole zone;
- s) gli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PRG e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento - B.

Le disposizioni contenute nei punti l) e p) relative alla realizzazione degli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, non sono cumulabili tra di loro.

Le disposizioni contenute nei punti m), q) ed r) relative alla realizzazione degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, sono cumulabili tra di loro nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PRG per le singole zone.

2) S.c.: Superficie Coperta

L'area rappresentata dalla proiezione di tutte le parti edificate fuori terra compresi gli aggetti chiusi.

Comprende anche gli aggetti aperti sporgenti più di cm. 150 dal filo esterno del muro perimetrale dell'edificio.

Esclude l'area degli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PRG e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento - B.

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

3) R.c. - Rapporto di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4) H - Altezza del fabbricato

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se orizzontale, o nel punto medio dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se inclinato.

Per piano di utilizzo si intende:

- per i terreni posti a valle delle vie pubbliche la quota del marciapiede pubblico o, nel caso di sua inesistenza, la quota della strada maggiorata di cm. 15;
- per i terreni posti a monte delle vie pubbliche la quota del piano di campagna.

Nel caso di marciapiedi, strade o piani di campagna posti in pendenza, il piano di utilizzo è determinato nel punto medio dell'intersezione del fabbricato con gli stessi.

Dal piano di utilizzo sono escluse:

- depressioni per la creazione di rampe e spazi di manovra per consentire l'accesso ad autorimesse interrate o seminterrate;
- depressioni per la creazione di rampe o scale per consentire l'accesso all'esterno dei piani interrati o seminterrati;
- depressioni per consentire l'utilizzo del piano di carico al servizio di edifici artigianali, industriali e commerciali.

Per costruzioni destinate ad autorimesse ed accessori da realizzarsi a confine, l'altezza massima misurata all'estradosso del colmo non potrà superare ml. 3,00, pari all'altezza consentita dal Codice Civile per quanto riguarda la costruzione dei muri di confine; in questo caso, quando terreni confinanti fra di loro sono posti a quote diverse, il piano di utilizzo da prendere a riferimento ai fini del calcolo dell'altezza è quello riferito al terreno naturale su cui deve sorgere la costruzione da realizzare, con l'esclusione di riempimenti o sbancamenti autorizzati o eseguiti.

5) V - Volume del Fabbricato

Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le relative altezze da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio se orizzontale, o nel punto medio dell'intradosso del solaio di copertura, se inclinato. Per le costruzioni o parte di esse, destinate ad attività artigianali o commerciali da realizzarsi nelle zone prevalentemente residenziali, il Volume viene calcolato convenzionalmente considerando una altezza pari a ml. 3,00 (tre metri).

6) D.f. - Distanza tra fabbricati

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

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

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

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

7) D.c. - Distanza dal confine

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

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

I confini di zona che delimitano le diverse destinazioni di uso del territorio comunale, individuate dallo strumento urbanistico generale, ai fini della distanza degli edifici dai confini, sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà, con l'esclusione delle zone di rispetto.

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

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

ART. 9 - DISTANZE

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

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

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

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml. 2,50 devono essere realizzate ad una distanza minima di ml. 3,00 dagli edifici principali sia di proprietà che delle proprietà confinanti.

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

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

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

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

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml. 2,50 possono essere realizzate a confine, fatto salvo il rispetto della distanza minima di ml. 3,00 dai fabbricati principali come disciplinato al precedente punto 1).

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

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

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento B, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione e' prescritta una distanza minima pari a ml. 3,00 salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

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

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

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

- 4) Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di strumenti preventivi di attuazione con previsione planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti e nei piani urbanistici attuativi in base alle presenti norme tecniche di attuazione ed alle indicazioni delle tavole di azionamento.

I cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque risultare conformi alle presenti norme tecniche di attuazione e alle indicazioni delle tavole di azionamento.

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso delle funzioni ammesse dal P.R.G. per l'area o l'edificio; si dividono in principale, intendendo la destinazione d'uso qualificante, e complementare od accessoria o compatibile, intendendo la o le destinazioni d'uso che integrano e che rendono possibile la destinazione principale.

Nel caso di destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati non previsti in maniera specifica nelle presenti norme tecniche di attuazione, si procederà per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli elencati in relazione agli effetti prodotti sul territorio, sulla viabilità e sulle opere di urbanizzazione secondaria.

La determinazione circa gli usi assimilabili per analogia spetta al Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

ART. 11 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

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

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni del PRG vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

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

ART. 12 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala non inferiore a 1:2.000, che viene aggiornato, a cura dello stesso ufficio, per le opere realizzate.

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

ART. 13 - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli **elettrodotti** esistenti il piano stabilisce le distanze di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, come previsto dal D.P.C.M. 23 aprile 1992.

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

In particolare il D.P.C.M. del 23.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- a) linea 132 KV > o = 10 m. da qualunque conduttore della linea;
- b) linea 220 KV > o = 18 m. da qualunque conduttore della linea;
- c) linea 380 KV > o = 28 m. da qualunque conduttore della linea.

ART. 14 - CAVE E TORBIERE

L'apertura di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava e` disciplinata dalle vigenti leggi regionali in materia di coltivazione di cava.

L'ampliamento delle attivita' esistenti e' ammesso solo nella zona agricola normale per le attività estrattive in esercizio, individuate con apposito perimetro grafico nelle tavole di Azzonamento, previa la fissazione dei modi con cui verra' effettuato il ripristino delle aree al termine dell'attività estrattiva.

Per le attivita' estrattive in esercizio, sono consentiti interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di costruzioni adibite a spogliato e servizi igienici per il personale impiegato, a servizi tecnici, comprese le officine meccaniche, ed amministrativi connessi all'esercizio dell'attività di cava, allo stoccaggio ed alla lavorazione del prodotti di cava.

In questi casi il piano si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:

- $U_f = 0,06$ mq./mq. di S_f
- $H_{max} = 8,50$ ml. con l'esclusione dei volumi tecnologici e dei silos per i quali l'altezza massima non puo' superare 15,00 ml.;
- $D_f = 10,00$ ml.;
- $D_c = 10,00$ ml.;
- $D_s = 20,00$ ml.;

- Sono ammissibili esclusivamente volumi di un solo piano di calpestio;

- Obbligo unilaterale da allegarsi alla richiesta di Concessione Edilizia, e da trasciversi nei pubblici registri a cura e spese del concessionario, da cui risulti l'impegno allo smantellamento

delle costruzioni da realizzare alla fine della coltivazione e lavorazione delle sostanze minerarie di cava.

ART. 15 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO

Ogni progetto edilizio di nuova costruzione dovrà essere corredato dal progetto dettagliato della sistemazione degli spazi scoperti, con l'indicazione delle zone alberate, delle zone a prato e giardino, delle specie arboree utilizzate, nonché dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Nelle aree scoperte dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di un albero e di due gruppi di specie arbustive ogni 100 mq. di area scoperta del lotto.

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

I cortili e le aree scoperte saranno pavimentate soltanto per quelle parti strettamente necessarie alla manovra ed al parcheggio degli autoveicoli.

In ogni caso la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25 % (venticinquepercento) della superficie fondiaria del lotto.

Per quanto possibile le alberature esistenti dovranno essere conservate o sostituite da altri esemplari.

ART. 16 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA DEL TERRITORIO COMUNALE

L'applicazione delle norme e disposizioni che regolano l'edificazione nelle diverse zone omogenee del P.R.G. è subordinata alla verifica di compatibilità con le prescrizioni contenute nell'allegato Studio Geologico.

A tal fine i progetti presentati per l'ottenimento delle relative autorizzazioni ad edificare devono essere corredate dallo stralcio delle Tavole " AZZONAMENTO ABITATI " inerente l'area oggetto di intervento e le relative aree limitrofe.

Le Tavole " AZZONAMENTO ABITATI " suddividono il territorio comunale in classi di edificabilità con grado di rischio differente in relazione alla diverse caratteristiche geologico-geotecniche dei terreni.

Per quanto riguarda le limitazioni riferite alle diverse Classi di fattibilità si rimanda alle disposizioni contenute nella Relazione dello Studio Geologico e nelle relative norme tecniche di attuazione.

In ogni caso si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988 e successive norme tecniche di attuazione.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui R.D. n. 3267 del 30.12.1923, fino all'approvazione del P.T.C.P. (Piano Territoriale Coordinamento Provinciale), si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 40, lett. a) e b) della L.U.R. n. 51/75.

L'approvazione del P.T.C.P. ha valore di revisione della perimetrazione del vincolo idrogeologico sull'intero territorio comunale.

ART. 17 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti di attuazione distinti in interventi preventivi ed in interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le disposizioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie di Azzonamento e previste dalle presenti Norme di Attuazione.

ART. 18 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli strumenti di attuazione sono i seguenti:

A) INTERVENTO PREVENTIVO

- 1) Programmi Pluriennali di Attuazione, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
- 2) Piani Particolareggiati Esecutivi, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della legge 17.8.1942, n. 1.150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.
- 3) Piani di Recupero, ai sensi della legge 5.8.1978, n. 457, titolo IV " Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ".
- 4) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 18.4.1962, n. 167 e della legge 22.10.1971, n. 865 e successive integrazioni e modificazioni.
- 5) Piani di Lottizzazione Convenzionati, ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942, n. 1.150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60, come successivamente modificata ed integrata.
- 6) Programmi Integrati di Intervento di cui alla di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e legge regionale 12 aprile 1999, n. 9;
- 7) Altri Piani Urbanistici Attuativi previsti dalla Legislazione Statale e Regionale.

B) INTERVENTO DIRETTO

- 8) Concessioni Edilizie
- 9) Autorizzazioni Edilizie con l'esclusione delle opere interne disciplinate dall'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47, come successivamente modificata ed integrata.
- 10) Relazione asseverata per le opere interne disciplinate dall'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47, come successivamente modificata ed integrata.
- 11) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7 e seguenti della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e/o della Legge Regionale 19 novembre 1999, n. 22.

PARTE SECONDA - PREVISIONI DEL P.R.G.

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 19 - ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E DI USO PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI

Sono suddivise in: Zone per Attrezzature di Interesse Comune; Zone per l'Istruzione Inferiore; Zone per Spazi Pubblici a Verde; Zone per Parcheggi di uso Pubblico.

Per le aree a standard urbanistici residenziali il P.R.G. si attua per intervento diretto; per le Zone comprese nel Centro Storico si rimanda al successivo art. 26.

1. Zone per attrezzature di interesse comune: C-Culturali,Sociali,Assistenziali e Sanitarie

A - Amministrative

Sono destinate alle seguenti attrezzature: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative, e più in generale a tutte le attrezzature e servizi pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative.

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

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

a. indice di utilizzazione fondiaria U.f.=1,50 mq/mq di S.f.

b. altezza massima, H = 11,50 ml.

c. parcheggi = 1 mq/10 mq S.L.P.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 130 mq. di S.l.p..

2. Zone per attrezzature di interesse comune: R - Religiose e Attività Parrocchiali

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose e attività parrocchiali.

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

a. Indice di utilizzazione fondiaria U.f.=0,60 mq/mq di S.f.

b. Altezza massima H = 15 ml. esclusi i campanili

c. Parcheggi = 1 mq/20 mq di S.L.P.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 130 mq. di S.l.p..

3. Zone per l'istruzione inferiore: N - Asilo Nido; M - Materna; E - Elementare.

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido; scuola materna; scuola elementare.
Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di utilizzazione fondiaria U.f.=1,50mq/mq di S.f.
- b. altezza massima, H= 11,50 ml.
- c. parcheggi = 1 mq/10 mq di S.L.P.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 130 mq. di S.l.p..

4. Zona per spazi pubblici a verde: A - Attrezzato

Sono destinati a verde naturale attrezzato e ad aree per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni di servizio.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di utilizzazione fondiaria U.f.=0,25 mq/mq di S.f.
- b. Parcheggi = 1 mq/20 mq S.f.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 130 mq. di S.l.p..

5. Zone per spazi pubblici a verde: S - Sportivo

Sono destinate agli impianti coperti e scoperti.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 130 mq. di S.l.p..

6. Zone per parcheggi di uso pubblico: P - Parcheggi

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

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale e/o in sottosuolo e/o in elevazione: la realizzazione spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

Nella realizzazione dei parcheggi pubblici a livello stradale, di norma, saranno messi a dimora n. 1 albero ogni 2 posti macchina.

Per i parcheggi attrezzati in sottosuolo e/o in elevazione è ammessa la presenza di attività complementari di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione carburante, bar, ristorante, uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica, nella misura massima del 25 % della superficie complessiva a parcheggio.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 130 mq. di S.l.p..

ART. 20 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Sono suddivise in: Zone cimiteriali; Zone per attrezzature tecnologiche.

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

1. Zone cimiteriali

Sono destinate ad attrezzature cimiteriali.

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

Le zone di rispetto cimiteriali sono le seguenti:

Cimitero Cappelletta = 50,00 ml. per i lati sud ed ovest;
200,00 ml. per tutti gli altri lati

Cimitero Casa Percivalle= 200,00 ml. per tutti i lati

Cimitero San Martino= 200,00 ml. per tutti i lati

Cimitero Staghiglione= 200,00 ml. per tutti i lati

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

Nell'ampliamento del cimitero si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Parcheggio 1 mq/10 mq. di S.f.

Norme per edifici civili ricadenti nelle zone di rispetto

Per gli edifici esistenti residenziali e produttivi ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione che non comporti la demolizione integrale del fabbricato.

2. Zone per attrezzature tecnologiche

Sono destinate alla costruzione di attrezzature tecnologiche inerenti i servizi di interesse generale quali Ac - Acquedotto e pozzi idropotabili, T - Telecom (telefonia) e Pe - Piazzola ecologica.

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

a. indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 1,00 mq/mq S.f.

b. altezza massima, H = 8 ml. ad esclusione delle torri piezometriche e ponte radio.

c. è consentita la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 130 mq. di S.l.p..

In particolare si stabilisce quanto segue:

Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento, dovranno essere tutelati nel seguente modo:

per le zone di tutela di assoluta, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio deve essere attribuita la classe 4 di fattibilità. Tali zone devono essere adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;

per le zone di rispetto, valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS 258/2000 e deve essere attribuita la classe 3 di fattibilità. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale ed idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

ART. 21 - ZONA PER LA VIABILITA`

Sono suddivise in: Zone per la viabilità meccanizzata e pedonale, comprese le Fasce di Rispetto Stradale.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, secondo quanto di seguito indicato:

Zone per la viabilità meccanizzata e pedonale

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma: esse indicano la sede viaria e le relative fasce di rispetto.

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

1. Classificazione delle strade

Nella Tav. 6.3 / nord / sud sono indicate la classificazione delle strade esistenti e la delimitazione dei centri abitati in base al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/95).

2. Fasce di rispetto stradale

Ai sensi del D.P.R. 495/92 il P.R.G. stabilisce fasce di rispetto stradale per l'edificazione, canali, fossi, escavazioni, muri di cinta, alberature e siepi lateralmente alle strade.

Salvo che le tavole di P.R.G. non indichino maggiori distanze gli arretramenti minimi obbligatori dal filo stradale sono quelli stabiliti dal Codice della Strada.

Le aree di rispetto stradale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 51/75 hanno funzione di riserva per futuri ampliamenti, protezione del nastro stradale, parcheggio, mobilità ciclo pedonale, sistemazione a verde.

3. Nuove strade in progetto

Le nuove strade di P.R.G. dovranno avere una larghezza complessiva non inferiore a ml. 10,00, di cui almeno ml. 1,50 per ogni lato destinato ai percorsi pedonali.

4. Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto stradale

- Per gli edifici esistenti residenziali e produttivi ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione che non comporti la demolizione integrale del fabbricato.

5. Norme per la viabilità ciclopedonale

Limitatamente alle strade Provinciali e Comunali di cui agli art. 4 e 7 della Legge 12 febbraio 1958, n. 126 e alla Legge 28 febbraio 1967, n. 105, al fine di agevolare il traffico ciclistico, in particolare per lo sviluppo dell'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto alternativo al mezzo automobilistico privato, nelle sedi stradali esistenti, e/o nelle limitrofe fasce di rispetto, potranno essere realizzate sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico al fine di costituire una rete di percorsi che consentano, in condizioni di sicurezza, la più ampia mobilità degli utenti.

ART. 22 - NORME PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTE

Nuovi impianti

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti e' disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- e' consentita esclusivamente all'esterno dei centri abitati cosi' come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/94 - Nuovo Codice della Strada;
- e' consentita esclusivamente all'interno delle fasce di rispetto stradale; gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato D.Lgs. e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
- Si applicano i seguenti indici e parametri:

R.c. - Rapporto di copertura = 60 % della S.f. - Superficie fondiaria, comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, ecc.;

S.L.P. - Superficie Lorda di Pavimento = 30 % della S.f. - Superficie fondiaria, destinata a chiosco, vendita accessori vari, locali tecnici fuori terra, locali per riparazione auto, bar e snek-bar, ecc.;

H - Altezza dei fabbricati= 4,50 con l'esclusione delle pensile per cui l'altezza massima non può superare 6,0 ml.

D.c. - Distanza dal confine (fabbricati e pensiline)= 5,00 ml.

Aree da destinare a verde= 15 % della Superficie Fondiaria, con messa a dimora di arbusti e alberi tipici del luogo.

Impianti esistenti

Il potenziamento o la ristrutturazione degli impianti esistenti per la distribuzione dei carburanti e' disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- sono consentiti esclusivamente all'esterno dei centri abitati cosi' come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/94 - Nuovo Codice della Strada, con l'esclusione delle Zone urbanistiche A, B, C, DI, DA, DC ed E;
- sono consentiti esclusivamente nelle Zone urbanistiche DI, DA, DC ed all'interno delle fasce di rispetto stradale; gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato D.Lgs. e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
- Si applicano i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura = 80 % della Superficie Fondiaria, comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, chioschi, vendita accessori vari, locali tecnici fuori terra, locali per riparazione auto, bar e snack-bar, ecc.;

Altezza massima fabbricati= 4,50 con l'esclusione delle pensile per cui l'altezza massima non puo' superare 6,0 ml.

Distanze degli edifici e delle pensiline dai confini = 5,00 ml.

ART. 23 - ZONE DEI CORSI D'ACQUA

Sono suddivise in: Zone dei corsi d'acqua.

Zone dei corsi d'acqua

Sono quelle attualmente occupate dai corsi d'acqua. In queste zone e` vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolamentazione del regime idrico; gli interventi saranno compiuti esclusivamente dagli enti proprietari (amministrazioni pubbliche, consorzi, ecc.).

Nelle Tavole N. 6.1/1 e 6.1/2, Stato di fatto - Carta dei vincoli architettonici ed ambientali - Scala 1:5.000, in cui viene rappresentato il sistema dei vincoli ambientali presenti sul territorio comunale, sono riportati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, lettera c), della Legge 8 agosto 1985, n. 431, come risulta dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1986, n. IV/12.028 (Torrente Coppa; Torrente Ghiaia di Coppa e di Montalto; Torrente Ghiaia di Borgoratto; Torrente Schizzola; Rio Crevenzolo).

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi , di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, le rogge e i torrenti, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo movimento del terreno

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

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

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli art. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, al fine di tutelare il sistema idrico presente sul territorio comunale.

Inoltre in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica (rogge e torrenti) e viene vietato qualunque intervento di tombinamento e di restringimento delle sezioni idrauliche libere.

ZONE PRIVATE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

ART. 24 - ZONE PRIVATE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Sono suddivise in: Zone per Attrezzature Ricreative- Sportive e del Tempo libero.

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

Zone per Attrezzature Ricreative- Sportive e del Tempo libero

Sono destinate alla realizzazione da parte di privati di attrezzature turistico-ricettive, impianti sportivi coperti e scoperti, camping ed attrezzature per camping, attrezzature ricreative e di riposo per il tempo libero, alberghi, ristoranti e bar, attrezzature culturali, centri congressuali, attrezzature per lo spettacolo, centri religiosi.

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

- a. indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 0,20 mq/mq S.f..
- b. Rapporto di copertura R.c.= 0,20 mq./mq. di S.f.; nel computo sono esclusi gli impianti sportivi scoperti, la cui superficie non può superare il 40 % dell'intera area.
- c. altezza massima, H = 8,00 ml. Con l'esclusione dei volumi tecnici i quali comunque non potranno superare 10,00 ml.
- d. D.c. - D.f. - D.s.= vedi art. 9
- e. parcheggi = 1 mq/10 mq di S.L.P.
- f. sono consentite abitazioni adibite esclusivamente all'uso del direttore e del personale addetto alla custodia e portineria, per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.L.P.

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE NELLE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sono destinate alla residenza ed a tutte quelle attività ad essa connesse.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

A) Destinazioni d'uso principali

- 1 - Residenza e accessori alla residenza; pensionati, collegi, abitazioni collettive;
- 2 - Sedi di istituzioni ed enti pubblici e privati;
- 3- Sedi per attività politiche, sindacali, culturali, religiose, ludico-ricreative, per lo sport, sanitarie ed assistenziali;
- 4 -Bar, Ristoranti, attrezzature alberghiere, locali ricreativi e di spettacolo, centri congressuali; attività commerciali al dettaglio (superficie di vendita fino a 150 mq.) e/o all'ingrosso, supermercati (superficie di vendita fra 150 e 1.500 mq.), centri commerciali (superficie di vendita superiore a 1.500 mq.), commercio complementare (servizi per l'auto e/o per la casa); pubblici esercizi;
- 5- Uffici pubblici e privati, studi professionali; sportelli bancari ed agenzie assicurative; complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici; servizi ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e/o superiore;
- 6 -Laboratori Artigianali di produzione con l' esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri;
- 7- Laboratori Artigianali di servizio con l' esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri;
- 8- Depositi al diretto servizio delle attività artigianali di produzione, di servizio, commerciali e pubblici esercizi di cui ai precedenti punti 4, 6 e 7, per materiali non incompatibili con la residenza;
- 9 - Gli esercizi commerciali ed i pubblici esercizi dovranno attenersi alle previsioni rispettivamente del piano di cui al D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e del piano di cui alla legge 14.10.74, n. 524, come successivamente modificate ed integrate;
- 10-Spazi pubblici aperti, quali verde attrezzato, parchi urbani e territoriali, parcheggi a raso, piazze;
- 11-Spazi privati aperti, quali giardini, parchi, orti.

B) Destinazioni d'uso accessorie o compatibili

- locali accessori alle destinazioni sopra elencate;
- parcheggi, box e garage privati e/o di uso pubblico;
- depositi di prodotti agricoli ad esclusione di sostanze nocive, tossiche o molto tossiche (fitofarmaci ex I° e II° classe);
- attrezzature tecnologiche ed impianti per i servizi tecnici urbani.

ART. 26 - A - ZONE RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI

La Zona dei Nuclei Storici comprende parti del territorio comunale interessate da edifici di carattere storico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, così come perimetrare nelle tavole di Azionamento e corrispondenti alla Zona " A " ai sensi del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

Di essa fanno parte le seguenti località: Olesi, Borgo Priolo, Casa Perotti, Torrazzetta, Torre del Monte, Stefanago

In questa Zona si applicano le disposizioni contenute nell' Allegato B.Cs - Norme Tecniche di Attuazione dei Nuclei Storici.

ART. 27 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B5

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

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

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

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

2.2 Modalità di Intervento Attuative

Intervento diretto per Concessione semplice o per Autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e parametri

I.f.= Zone B.1: 1,00 mc./mq. di S.f.;
Zone B.2: 1,50 mc./mq. di S.f.;
Zone B.3: 2,00 mc./mq. di S.f.;
Zone B.4: 2,50 mc./mq. di S.f.;
Zone B.5: 3,00 mc./mq. di S.f.;

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

- a) consentire di realizzare a quota + 0,70 cm. rispetto al livello stradale medio, il pavimento dei locali abitati o agibili situati a quota inferiore rispetto a quella citata;
- b) Conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili o agibili.

R.c.= Zone B.1 : 0,45 mq./mq. di S.f.;
Zone B.2 : 0,60 mq./mq. di S.f.;
Zone B.3 : esistente; per nuove costruzioni e ricostruzioni = 0,40 mq./mq. di S.f.;
Zone B.4 : esistente; per nuove costruzioni e ricostruzioni = 0,50 mq./mq. di S.f.;
Zone B.5 : esistente; per nuove costruzioni e ricostruzioni = 0,50 mq./mq. di S.f.;

H= Zone B.1 : 8,50 ml.;
Zone B.2 : 8,50 ml.;

Zone B.3 : esistente; per nuove costruzioni e ricostruzioni = 10,50 ml.;
Zone B.4 : esistente; per nuove costruzioni e ricostruzioni = 10,50 ml.;
Zone B.5 : esistente; per nuove costruzioni e ricostruzioni = 10,50 ml.;

Parcheggi= 10 mq./100 mc. di Volume

4. Norme Particolari

Per gli interventi di nuova costruzione su lotti inclusi in aree libere aventi una superficie superiore o uguale a mq. 3.500 (tremilacinquecento) ricadenti nelle Zone Residenziali Esistenti e di Completamento B.1 e B.2, e' richiesta la predisposizione di un preventivo Progetto Planivolumetrico, con lo scopo di rappresentare graficamente i volumi realizzabili in rapporto all'assetto territoriale esistente.

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

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, " una tantum ", interventi di ampliamento volumetrico massimo di 150 mc. di Volume per ogni unità immobiliare.

Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal precedente comma, e' consentito aumentare " una tantum" tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto.

Gli ampliamenti " una tantum " sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trasciversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.

ART. 28 - C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1. Oggetto della Zona

Aree libere o parzialmente edificate ai margini del tessuto urbano edificato.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica o privata, alla cui approvazione sono subordinate le successive Concessioni Edilizie.

3. Indici e Parametri

I.t. = 8.000 mc./Ha di S.t.

H max = 8,50 ml.

Parcheggi = 10 mq./100 mc. di Volume per le destinazioni residenziali; 5 mq./10 mq. di S.L.P per le altre destinazioni consentite;

I.f. - R.c. - D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

In questa zona le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla S.L.P.:

- residenza = minimo 60 %

- altre funzioni = max 40 %

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali - standards urbanistici, nelle quantità previste all'interno del comparto nelle tavole di Azzonamento; qualora ciò non sia previsto, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà assicurare la dotazione minima nella quantità fissata dall'art. 22, numero 1), lettera d) aree per parcheggi di uso pubblico - della L.U.R. 51/75; le restanti aree potranno essere monetizzate.

I parcheggi di uso pubblico saranno realizzati a livello stradale e piantumati con alberi a foglia caduca in ragione di un albero ogni due posti auto.

4. Caratteristiche tipologiche degli edifici

Sono consigliati edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera con aggregazione massima di cinque alloggi, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di quattro alloggi per piano.

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA PRODUTTIVA

ART. 29 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE NELLE ZONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività produttive, per il deposito e la conservazione dei prodotti e per attività di commercio legate alle attività produttive.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti artigianali, industriali, agro-industriali;
- b) depositi e magazzini;
- c) servizi tecnici e amministrativi degli impianti nella misura del 20 % della S.L.P. degli impianti di cui alla lettera a) e dei depositi e magazzini di cui alla lettera b);
- d) commercio al dettaglio e/o all'ingrosso nella misura massima del 20 % della S.L.P. degli impianti di cui alla lettera a) e dei depositi e magazzini di cui alla lettera b);
- e) abitazioni adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia, nelle seguenti misure:
 - 1 abitazione con S.L.P. max di 150 mq. per ciascun impianto con S.L.P. fino a 1.000 mq.;
 - 2 abitazioni con S.L.P. max complessiva di 350 mq. per ciascun impianto con S.L.P. superiore a 1.000 mq.;
- f) depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, nella misura massima del 50 % della S.L.P. di cui ai precedenti punti a) e b); è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata ad un filare di alberi ad alto fusto, continua lungo tutti i confini dell'area destinata a depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;

Le attività produttive consentite nella zona:

- non devono essere moleste nè inquinanti;
- non devono essere comprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri;
- non devono essere causa di inconvenienti o disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe.

Il Sindaco può concedere eventuale deroga a quanto previsto nel precedente comma, previo parere dell'A.S.L. e/o di altri Enti competenti ed in seguito alla presentazione di progetto di idoneo impianto o tecnologia atti all'abbattimento di cause di pericolo, disturbo o molestia; tale deroga può essere revocata in qualsiasi momento, durante le normali condizioni di esercizio della struttura produttiva, in carenza od in caso di malfunzionamento dell'impianto o tecnologia sopra citata.

ART. 30 - D.I.1 - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

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

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

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

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e Parametri

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

H max = 12,00 ml. esclusi i volumi tecnologici i quali non potranno comunque superare 15,00 ml.

D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 1 delle presenti norme;

D.c. = 5,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 2 delle presenti norme;

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

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

4. Norme Transitorie

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, " una tantum ", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di 100 mq. di S.L.P.

Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal precedente comma, e` consentito aumentare " una tantum "tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto.

Gli ampliamenti " una tantum " sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trasciversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.

5. Disposizioni relative alla realizzazione di fasce verdi di rispetto

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti degli edifici esistenti, lungo il perimetro del lotto confinante con le ZONE B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO, C - ZONE RESIDENZIALI DI, e con le ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E DI USO PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI, si dovrà realizzare una idonea fascia di rispetto da sistemare a verde e con la posa di alberi ad alto fusto scelti fra le specie autoctone; dette disposizioni sono integrative rispetto a quanto contenuto all'Art. 15 - Tutela e sviluppo del verde urbano.

ART. 31 - D.A.1 - ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

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

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

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

E' consentita la modificazione d'uso da impianto artigianale ad impianto commerciale al minuto e/o all'ingrosso che comunque non potrà superare il 20 % della S.L.P. totale.

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e Parametri

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

H max = 8,00 ml. esclusi i volumi tecnologici i quali non potranno comunque superare 12,00 ml.

D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 1 delle presenti norme;

D.c. = 5,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 2 delle presenti norme;

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

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

4. Norme particolari

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, " una tantum ", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di 100 mq. di S.L.P.

Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal precedente comma, e' consentito aumentare " una tantum" tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto.

Gli ampliamenti " una tantum " sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trasciversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.

5. Disposizioni relative alla realizzazione di fasce verdi di rispetto

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti degli edifici esistenti, lungo il perimetro del lotto confinante con le ZONE B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO, C - ZONE RESIDENZIALI DI, e con le ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E DI USO PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI, si dovrà realizzare una idonea fascia di rispetto da sistemare a verde e con la posa di alberi ad alto fusto scelti fra le specie autoctone; dette disposizioni sono integrative rispetto a quanto contenuto all'Art. 15 - Tutela e sviluppo del verde urbano.

ART. 32- D.I.2 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE

1. Oggetto della Zona

Aree inedificate limitrofe alla zona industriale esistente e di completamento e compromesse all'uso agricolo.

2. Modalità di intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni.

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica o privata, alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni edilizie.

3. Indici e Parametri

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

H max = 12,00 ml. esclusi i volumi tecnologici i quali non potranno comunque superare 15,00 ml.

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

U.f.-D.f.-D.c.-D.s.= verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Le costruzioni dovranno distare almeno ml. 30 dalla Strada Provinciale n. 203
- Le costruzioni dovranno distare almeno ml. 20 dal confine sud.

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

- 20 mq./100 mq. di S.f. di pertinenza per le costruzioni a destinazione industriale di cui almeno il 30 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.
- 100 mq./100mq. di S.L.P. per le destinazioni commerciali, terziarie, amministrative e direzionali, di cui almeno il 50 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.
- 3 mq./100 mc. di volume per le destinazioni residenziali da destinare a parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.; le restanti aree necessarie al raggiungimento dello standard previsto dal P.R.G. dovranno essere monetizzate.

4. Disposizioni relative alla realizzazione di fasce verdi di rispetto

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti degli edifici esistenti, lungo il perimetro del lotto confinante con le ZONE B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO, C - ZONE RESIDENZIALI DI, e con le ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E DI USO PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI, si dovrà realizzare una idonea fascia di rispetto da sistemare a verde e con la posa di alberi ad alto fusto scelti fra le specie autoctone; dette disposizioni sono integrative rispetto a quanto contenuto all'Art. 15 - Tutela e sviluppo del verde urbano.

ART. 33 - D.A.2 - ZONE INDUSTRIALE-ARTIGIANALI DI ESPANSIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE

1. Oggetto della Zona

Aree in fase di edificazione a seguito dell'approvazione di P.d.L. Convenzionato.

2. Modalità di intervento

Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del P.d.L. approvato, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono il P.d.L. approvato, non trovando applicazione le disposizioni contenute nella Tav. 6.1 dello Studio Geologico.

3. Norme Particolari

Scaduto il termine di efficacia del vigente P.d.L. senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo P.d.L. Convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono state rilasciate concessioni edilizie.

Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. Convenzionato ma non si sia proceduto alla richiesta di Concessione Edilizia o D.I.A. per i lotti edificabili nei termini previsti dalla Convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare le relative Concessioni Edilizie nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal P.d.L. convenzionato, previo il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti.

ART. 34 - D.E.1 - ZONA AGRO-INDUSTRIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della zona

Impianti produttivi destinati al confezionamento e alla lavorazione dei prodotti agricoli; depositi e magazzini; servizi tecnici e amministrativi degli impianti; residenze del personale dipendente addetto alla custodia.

2. Modalità di intervento

2.1. Modalità di intervento costruttive

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

2.2 . Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e parametri

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

H max = 8,00 ml. esclusi i volumi tecnologici i quali non potranno comunque superare 12,00 ml.

D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 1 delle presenti norme;

D.c. = 5,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 2 delle presenti norme;

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

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

4. Norme Particolari

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, " una tantum ", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di 100 mq. di S.L.P.

Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal precedente comma, e' consentito aumentare " una tantum" tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto.

Gli ampliamenti " una tantum " sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.

ART. 35 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE NELLE ZONE PREVALENTEMENTE TURISTICO- ALBERGHIERE

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività dell'industria turistico-alberghiera; sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1. Industria Alberghiera; Ristoranti e Bar
2. Residenza del titolare e del personale;

Collegate all'industria alberghiera:

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

ART. 36 - D.T.1 - ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

Zone turistico-alberghiere esistenti.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

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

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice, per autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e Parametri

U.f. = 0,80 mq./1 mq. di S.f.

R.c. = 0,60 mq/mq di S.f.; nel computo sono esclusi gli impianti sportivi scoperti, la cui superficie non può superare il 20% dell'intera area.

H= esistente; per nuove costruzioni e ricostruzioni = 8,50 ml.;

D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 1 delle presenti norme

D.c. = 5,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 2 delle presenti norme

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

Parcheggi= in caso di nuova costruzione o di ampliamento, 50 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 100 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.

4. Norme Particolari

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, " una tantum ", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di 200 mq. di S.L.P.

Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal precedente comma, e' consentito aumentare " una tantum " tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto.

Gli ampliamenti " una tantum " sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.

ART. 37 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE NELLE ZONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività commerciali; sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1. commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 150 mq.), pubblici servizi, uffici e studi professionali, sportelli bancari ed agenzie assicurative;
2. artigianato di servizio (servizio alla casa, alla persona, gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, ecc., piccola produzione artigianale compatibile con la residenza; sono comunque sempre escluse le lavorazioni inquinanti, non compatibili con la residenza e le attività di cui al D.M. 05.09.94_ " Elenco delle industrie insalubri “ di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.);
3. supermercati (superficie fra 150 e 1.500 mq.);
4. commercio complementare, quali la vendita, la rappresentanza ed i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensile, ecc.;
5. attività ludico - ricreative;
6. Abitazioni adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia, nelle seguenti misure:
 - 1 abitazione con S.L.P. max di 150 mq. per ciascun impianto con S.L.P. fino a 1.000 mq.;
 - 2 abitazioni con S.L.P. max complessiva di 350 mq. per ciascun impianto con S.L.P. superiore a 1.000 mq.

Sono escluse le attività che presentino lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.94 relativo alla classificazione delle industrie insalubri.

ART. 38 - D.C.1 - ZONE COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Oggetto della Zona

Zone Commerciali all'ingrosso ed al minuto esistenti.

2. Modalità di intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

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

2.2 Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice, per autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e Parametri

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

H max = ml. 8,00 e comunque non superiore a quella esistente, esclusi i volumi tecnologici i quali non potranno comunque superare 12,00 ml.

D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 1 delle presenti norme

D.c. = 5,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 9, punto 2 delle presenti norme

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

Parcheggi = in caso di nuova costruzione o di ampliamento, 50 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 100 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f.

4. Disposizioni relative alla realizzazione di fasce verdi di rispetto

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti degli edifici esistenti, lungo il perimetro del lotto confinante con le ZONE B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO, C - ZONE RESIDENZIALI DI, e con le ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E DI USO PUBBLICO - STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI, si dovrà realizzare una idonea fascia di rispetto da sistemare a verde e con la posa di alberi ad alto fusto scelti fra le specie autoctone; dette disposizioni sono integrative rispetto a quanto contenuto all'Art. 15 - Tutela e sviluppo del verde urbano.

ART. 39 - E.1 - ZONE AGRICOLE NORMALI

1. Oggetto della Zona

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

In queste zone sono obiettivi prioritari:

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

2. Destinazioni d'uso in caso di intervento

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

3. Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice o D.I.A. presentate unicamente:

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

La concessione è tuttavia subordinata:

1. alla presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
2. all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.
3. limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b. del presente punto, anche alla presentazione, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia o presentazione di D.I.A., di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura, Foreste e Alimentazione competente per territorio, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

4. Indici e Parametri

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

I.f. = 0,06 mc./1 mq. di S.f. su terreni a coltura orticola o frutticola specializzata

I.f. = 0,01 mc./mq. di S.f. per un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato pascolo permanente

I.f. = 0,03 mc./mq. di S.f. sugli altri terreni agricoli

- b. Per le attrezzature ed infrastrutture produttive:

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

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

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

Contestualmente all'atto di concessione, deve essere rilasciata una attestazione relativa alle aree su cui deve essere istituito il vincolo di " non edificazione ".

- c. H max per le nuove costruzioni = 8,00 ml. ad eccezione dei silos e degli essicatoi per cui l'altezza massima non potrà comunque superare 12,00 ml.
- d. Distanza minima dalla Zone Residenziali, Artigianali, Turistico-Alberghiere e Commerciali = 200 ml., limitatamente agli allevamenti di animali, con l'esclusione degli allevamenti a carattere familiare
- e. gli edifici dovranno essere dotati a cura del concessionario di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti ed in particolare di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi

- f. corrispettivo della concessione per i soli interventi di cui al precedente punto 3., lettera b., come definiti dai provvedimenti regionali e comunali
- g. non e` subordinata ne` a concessione ne` ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture
- h. Le aziende zootecniche dovranno richiedere al Sindaco l'autorizzazione, o la revisione della precedente, allo spandimento dei reflui zootecnici a norma della L.R. 15.12.1993, n. 37, e successive modifiche ed integrazioni

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

5. Disposizioni relative alla realizzazione di laghi artificiali

E' consentita la realizzazione di laghi artificiali da destinare all'irrigazione agricola nel rispetto delle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti in materia, e previo l'ottenimento delle previste autorizzazioni.

Nessuna modifica ai laghi artificiali esistenti è consentita se non successivamente all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni.

ART. 40 - E.2 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DEI CENTRI ABITATI

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

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

Per gli edifici esistenti adibiti ad uso agricolo alla data di adozione del P.R.G., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento limitatamente a quanto disciplinato nel comma successivo, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici di cui all'art. 9, primo comma, punto c), d), e), della Legge n. 10/77.

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

- a. edifici residenziali: 20 % del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mq.
- b. edifici a destinazione produttiva: 10 % della S.L.P. esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 200 mq.
- c. H max: non superiore a quella esistente, aumentata per gli edifici residenziali fino ad ottenere i minimi di legge richiesti per l'abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati

E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati al ricovero delle autovetture da realizzarsi in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml. 2,50 misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura come stabilito al punto 4) dell'art. 8, e fino al raggiungimento delle seguenti quantità:

- edifici residenziali = 10 mq./100 mc. di volume
- edifici a destinazione produttiva= 10mq./100mq.di S.L.P.

Per i terreni effettivamente coltivati è inoltre consentita la realizzazione di manufatti precari necessari al ricovero di attrezzi agricoli, da realizzarsi in legno con copertura a falde in coppi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- S.c. massima= 20 mq.
- H max= ml. 3,00

Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo alla data di adozione del P.R.G., sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 42.

ART. 41 - E.3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Trattasi di aree che si presentano come un'ampia distesa di boschi in cui emerge il Castello di Stefanago, e che costituiscono un complesso di notevole interesse paesaggistico-architettonico-ambientale, ed aree limitrofe ai corsi d'acqua, di cui costituiscono rispetto ai fini edificatori.

In queste zone risulta prioritaria la salvaguardia dell'ambiente naturale, la tutela della morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione e gli interventi consenti sono quelli tesi a realizzare questa tutela.

In questa zona sono consentite:

- le sole trasformazioni del suolo finalizzate all'attività agricola purchè compatibili con la salvaguardia dell'ambiente naturale, con la tutela della morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione;
- non sono consentite nuove edificazioni e qualsiasi tipo di costruzione funzionale all'attività agricola, fermo restando che la loro superficie partecipa, ai fini edificatori esercitabili nella Zona Agricola Normale E.1, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento nelle seguenti misure massime:

- edifici residenziali: 20 % del V. - volume esistente fino ad un massimo di 50 mq. di S.L.P.;
- edifici produttivi: 20 % della S.L.P. - superficie lorda di pavimento esistente fino ad un massimo di 150 mq.

ART. 42 - E.4 - EDIFICI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

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

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

- a. edifici residenziali: 20 % del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mq.
- b. edifici a destinazione produttiva: 10 % della S.L.P. esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 200 mq.
- c. H max: non superiore a quella esistente, aumentata per gli edifici residenziali fino ad ottenere i minimi di legge richiesti per l'abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati

Per gli ex edifici agricoli (stalle e cascine) individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azionamento, è consentito il loro recupero e la trasformazione con modificazione d'uso in edifici residenziali.

E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati al ricovero delle autovetture da realizzarsi in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml. 2,50 misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura come stabilito al punto 4) dell'art. 8, e fino al raggiungimento delle seguenti quantità:

- edifici residenziali = 10 mq./100 mc. di volume
- edifici a destinazione produttiva= 10mq./100mq.di S.L.P.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

ART. 43 - PERIMETRO DEI NUCLEI STORICI

Indica il perimetro delle aree ricomprese all'interno dei Nuclei Storici, indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso esistenti e previste.

ART. 44 - PERIMETRO OBBLIGATORIO PIANI ATTUATIVI

Indica il perimetro obbligatorio delle aree da assoggettare ad un unico Strumento Urbanistico Preventivo di Attuazione.

Per le aree con Strumento Urbanistico Preventivo di Attuazione vigente, vale il perimetro in essi contenuto.

ART. 45 - PERIMETRO AREE ATTIVITA' DI CAVA

Indica il perimetro delle attività di cava esistenti ricadenti nelle Zone Agricole Normali ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente art. 14 ed in conformità con le perimetrazioni indicate dalla Revisione del Piano Cave della Provincia di Pavia (approvata con D.C.R. n. VII/177 del 06.02.2001).

ART. 46 - PERIMETRO ZONE STRALCIO ALLA SCALA 1:2000

Indica nelle sole Tavole di Azzonamento in scala 1:5.000 il perimetro delle aree per cui l'Azzonamento è stato sviluppato in scala 1:2.000.

PARTE TERZA - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 47 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE SULLE DISTANZE

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

ART. 48 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI

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

ART. 49 - POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe al P.R.G. nei casi di cui all'art. 3 della L. 1357/1955 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.