

COMUNE DI RIVANAZZANO  
PROVINCIA DI PAVIA

# PRG

LEGGE NAZIONALE N°1150 DEL 17 AGOSTO 1942  
LEGGE REGIONALE N°51 DEL 15 APRILE 1975

ADOZIONE: DELIBERA N°33 DEL C.C. 30/11/2000

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ADEGUAMENTO :

- ALLE OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DELIB. C.C. 15 DEL 04-07-03 ED APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIB. C.C. 4 DEL 29-03-04;
- ALLA VARIANTE DI CUI ALLA DELIBERA DI C.C. N. 48 DEL 14-10-2004
- ALLA VARIANTE DI CUI ALLA DELIBERA DI C.C. N. 55 DEL 30-11-2004
- ALLA VARIANTE DI CUI ALLA DELIBERA N. 7 DEL 09-02-2006

### PROGETTISTI :

Arch: Passoni Giampaolo - Via Borghetto 2/i - Piacenza - tel. 0523 /327943

NB: i caratteri in grassetto evidenziano il testo delle norme che hanno subito modifica a seguito di integrazioni proposte dall'Amministrazione Comunale di Rivanazzano e gli adeguamenti alle varianti i cui estremi sono indicati in copertina.

## CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - FINALITA' DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. disciplina le destinazioni d'uso del territorio comunale e gli interventi edilizi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani e collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.
2. Il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale, a norma della L.N. n° 1150/42 e s.m., della L.N. 10/77, della L.N. n° 94/92, della L.R. n°51/75 e di tutte le altre norme legislative nazionali e regionali vigenti, secondo le prescrizioni delle presenti norme e delle tavole di progetto allegate.
3. Salvo diversa specificazione, i richiami a leggi e decreti contenuti nel testo delle presenti norme si intendono riferiti anche a tutte le successive modifiche ed integrazioni alle leggi e decreti medesimi che saranno, nel tempo, introdotte.

### ART. 2 - ELABORATI DI PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto del P.R.G. , attuano sul territorio comunale i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. stesso.
2. Il P.R.G. è costituito dagli elaborati di analisi costituenti il quadro conoscitivo preliminare che sono raccolti nell'apposito fascicolo n°1 e dai seguenti elaborati di progetto raccolti nel fascicolo n° 2 :

- Tav. n°0	Mosaico di piani regolatori dei comuni limitrofi	scala 1:25.000
- Tav. n°1	Disciplina particolareggiata delle zone omogenee "A"	scala 1: 1.000
- Tav. n°2	Individuazione e regolamentazione degli spazi liberi e degli elementi di arredo – Zone Omogenee "A"	scala 1: 1.000
- Tav. n°3/4/5/6/7	Zonizzazione dei centri abitati	scala 1: 2.000
- Tav. n°8	Sintesi della zonizzazione in scala 1:2.000	scala 1: 5.000
- Tav. n° 9/10/11/12	Zonizzazione del territorio extraurbano	scala 1: 5.000
- Tav. n° 13/14/15/16	Zone Omogenee	scala 1: 5.000
- Tav. n° 17	Tutela ambientale	scala 1: 10.000
- Tav. n° 18	Tavola di vincoli 1	scala 1: 10.000
- Tav. n° 19	Tavola di vincoli 2	scala 1: 10.000
- E1	Disciplina particolareggiata dei complessi rurali di valore storico	scala 1: 1.000
- E2	Disciplina particolareggiata dei complessi insediativi di interesse ambientale	scala 1: 1.000

#### Allegati:

- A Relazione illustrativa e tabelle di dimensionamento
- B Norme tecniche di attuazione – allegato n° 1/**allegato n°2**
- C Varianti anticipative : estratto cartografico della variante al PRG ' 84
- D Norme geologiche/geotecniche e geoambientali

3. In caso di difformità tra le diverse tavole di progetto, fa testo, di norma, l'elaborato redatto alla scala di maggiore dettaglio.

#### ART. 3 - EDIFICABILITA'

1. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri indotti: pertanto le sole previsioni di Piano non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria principali manchino, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, salvo nel caso in cui i richiedenti la trasformazione si impegnino, con atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. **Tale prescrizione è da applicarsi anche nelle zone residenziali o produttive di completamento.**

Nelle zone agricole la dotazione minima di opere di urbanizzazione primaria è limitata a: strade carrabili, acquedotto o pozzo privato, rete Enel BT. Lo smaltimento delle acque reflue può essere realizzato con tecnologie ammesse dalle norme sanitarie vigenti.

## CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1.  $St$  = superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie complessiva così come individuata nelle tavole di P.R.G. riferita ad ogni singola zona di espansione o di trasformazione sottoposta ad intervento urbanistico preventivo ed è costituita dall'area comprendente la superficie fondiaria destinata alle costruzioni, le aree di urbanizzazione primaria, ivi comprese le strade esistenti e/o di progetto o previste dal P.R.G. internamente alla delimitazione dell'area, e gli spazi di urbanizzazione secondaria nella misura e/o nella ubicazione indicata caso per caso nelle planimetrie di P.R.G. e dalle presenti norme.

2.  $Sf$  = superficie fondiaria

È la superficie delle aree utilizzabili ai fini edificatori; nelle zone sottoposte a P.U.E. è quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le strade esistenti e/o di progetto o previste dal P.R.G. .

Nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto la superficie fondiaria da considerare ai fini dell'applicazione degli indici, è quella corrispondente all'area individuata sulle tavole del P.R.G. mediante apposito retino, comprensiva di eventuali strade di proprietà privata anche se destinate al pubblico transito e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, qualora il P.R.G. ne preveda la cessione.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano la minima unità di intervento nel rispetto di quanto contemplato dal successivo 10° comma.

3.  $It$  = indice di fabbricabilità territoriale **V.F./S.T.**,

Rappresenta il volume massimo (**volume utile edificabile**) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale ( $St$ ).

4.  $If$  = indice di fabbricabilità fondiaria **V.F./S.F.**,

Rappresenta il volume massimo (**volume utile edificabile**) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria ( $Sf$ ).

5.  $Ut$  = indice di utilizzazione territoriale =  $Su / St$

Rappresenta la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

6.  $Uf$  = indice di utilizzazione fondiaria =  $Su / Sf$

Rappresenta la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

7.  $S1$  = superficie per opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria ai fini dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847 :

- a) Le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) Le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) Il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, e telefono;
- e) La pubblica illuminazione;
- f) Il verde attrezzato di uso collettivo;
- g) Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio dell'insediamento.

8.  $S2$  = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai fini dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- d) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- e) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;

f) i parcheggi pubblici.

Le presenti norme definiscono, al successivo **art. 16**, le quantità di aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito delle singole zone di espansione o di trasformazione.

9. Sm = superficie minima di intervento

Area minima richiesta per ogni Piano urbanistico esecutivo (P.U.E.). Essa coincide di norma con quella individuata dall'apposito perimetro sulle tavole del P.R.G..

10. Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

Ai fini delle presenti norme, nelle zone B - C a prevalente destinazione residenziale i fabbricati di tipo pertinenziale quali autorimesse, tettoie, rustici e simili, costituiscono pertinenze delle unità immobiliari principali e pertanto non beneficiano autonomamente delle possibilità di ampliamento eventualmente concesse .

**Si stabilisce che il rustico esistente è considerato come pertinenziale solo quando presenta un' altezza interna media netta uguale o inferiore a ml. 2,50 e una superficie utile lorda inferiore a mq. 15.00.**

**In tutti gli altri casi il rustico può essere oggetto di demolizione e ricostruzione (senza però l'accorpamento di più rustici non aventi le caratteristiche di cui sopra). Può avvenire la ricostruzione con trasformazione della destinazione d'uso compatibilmente con quanto previsto dall'azzoneamento di PRG, con eventuale ampliamento nella misura massima del 20% della Superficie utile lorda esistente come per altro sancito dall'art. 30 zone B4.**

**Nella fattispecie, si specifica che il nuovo volume sarà considerato "volume geometrico esistente".**

11. Unità edilizia:

Si definisce unità edilizia tanto l'edificio la cui tipologia sia chiaramente distinguibile, quanto l'insieme di più edifici adiacenti la cui tipologia, in seguito a processi di fusione verificatisi nel tempo, non risulta più oggi univocamente definibile.

#### **ART. 4 BIS - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AREE DI PERTINENZA**

**Sono definite aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PRG e dei suoi strumenti di attuazione al fine del calcolo degli indici Urbanistici.**

**La verifica degli indici va effettuata sull'intera proprietà così come risultante alla data di adozione della presente variante ( compresi gli edifici ) anche se contraddistinta da più particelle catastali, purchè poste in contiguità, tenendo conto dei volumi esistenti da conservare, e delle nuove edificazioni.**

**Eventuali frazionamenti e/o cessioni successive alla data di adozione della presente variante, finalizzate a costituire nuovi lotti edificabili, non potranno determinare aumenti di edificabilità rispetto a quella definita applicando i criteri di cui al comma precedente.**

**A tale fine, ogni richiesta di intervento edificatorio, sia sul patrimonio edilizio esistente, che per nuova costruzione, deve essere accompagnata da un estratto autentico di mappa e di partita catastale (recenti), o dall'ultimo atto notarile che comprovino, oltre al titolo di proprietà, anche gli eventuali recenti frazionamenti riguardanti il lotto oggetto di intervento.**

**La dimostrazione dei calcoli planivolumetrici in merito a quanto sopra, dovrà essere prodotta a cura dei richiedenti.**

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

## ART. 5 - INDICI EDILIZI

### 1. Su = superficie utile lorda

Per quanto non previsto esplicitamente dalle presenti norme, costituisce Superficie utile lorda ogni spazio coperto che sia funzionale alla destinazione d'uso del fabbricato e contribuisca a formare o incrementare il carico urbanistico sul lotto.

Più precisamente:

- 1) Per gli edifici, o parti di edifici, destinati alla residenza, ad attività di commercio al minuto, ad attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ad uffici, pubblici esercizi, servizi ed attrezzature pubbliche, servizi sanitari, indipendentemente dal tipo di zona nella quale si trovino, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione di :
  - a) autorimesse e relativi collegamenti orizzontali e verticali, **limitatamente ai minimi prescritti delle presenti norme** ;
  - b) lavanderie e servizi igienici (**slegati dal fabbricato principale**), legnaie, deposito cicli, cantine e simili e relativi disimpegni;
  - c) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centralina termica, di condizionamento, ecc.), cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
  - d) porticati ad uso pubblico o di uso condominiale;
  - e) i porticati **annessi al fabbricato principale** di uso privato e le logge coperte, **le bussole di ingresso ed i balconi**.
  - f) **vani scala ed ascensore**.

In ogni caso i locali chiusi di cui alle lettere b) e c) del presente comma saranno esclusi dal calcolo della Su solo se con altezza interna media netta inferiore o uguale a ml. **2,50 e superficie utile inferiore a mq.15.00**

I sottotetti relativi all'intero fabbricato, o parti di esso, sono esclusi dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta non ecceda i ml. 2,00 **con altezza netta massima in perimetro di mt 1.00**.

Qualora si renda necessaria la costruzione di autorimesse con altezza netta superiore a ml. 2,50 da destinare al parcheggio di automezzi per il trasporto merci o simili, ne è ammesso lo scomputo dal calcolo della Su, previa dimostrazione da parte dei richiedenti dello svolgimento dell'attività economica alla quale è connesso l'uso degli automezzi .

- 2) Per gli edifici, o parte di edifici, a destinazione produttiva, agricola e commerciale all'ingrosso, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione:
  - a) dei servizi tecnici di cui alla lettera c) del precedente punto 1) e, per le attività produttive esistenti, ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro o dell'ambiente;
  - b) delle superfici strettamente necessarie alle costruzioni che contengono, o consentono l'accesso a quegli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro i fabbricati realizzabili nei limiti di Su ammessi per ogni singola zona;
  - c) degli impianti tecnologici esterni ai fabbricati le cui superfici d'uso non prevedono la permanenza di persone;
  - d) dei parcheggi privati interrati o non, di uso pertinenziale all'attività principale, nella quantità massima prevista da specifiche norme nazionali, regionali o comunali.

### 2. Sc.= Superficie coperta

**E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi gli aggetti chiusi ed i porticati, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, fino ad una sporgenza massima di mt. 1,50**

**3. R.C.= rapporto di copertura**

**E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto ad essa pertinente.**

**4. H.F. = altezza delle fronti**

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati e dei confini, l'altezza delle fronti è ottenuta dalla differenza fra la quota del marciapiede stradale, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- a) estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SU; (**copertura piana o a falde inclinate con pendenza non superiore al 33%°**)
- b) sommità del parapetto in muratura piena avente altezza superiore a ml. 1,20;
- c) linea di colmo (per edifici con copertura inclinata maggiore di **33%**);

In assenza del marciapiede, qualora non previsto, dovrà essere considerata ai fini della determinazione dell'altezza la quota del piano stradale o quella del piano campagna in caso di lotto non direttamente servito da strada pubblica.

Nel caso in cui il lotto edificabile si affacci su due o più strade o spazi pubblici aventi quote diverse, quella di riferimento per i fabbricati a filo strada o in arretramento inferiore a ml. 5 sarà quella media, ottenuta dai singoli settori di strada.

Per gli edifici all'interno dei lotti con arretramento rispetto al filo stradale superiore o uguale a ml. 5, su terreni in pendenza, l'altezza è definita dalla media ottenuta tra le medie altezze relative ad ogni facciata. Tali medie altezze sono riferite alla quota del terreno, allo stato reale, sino all'estradosso del solaio dell'ultimo piano agibile o abitabile.

**5. H max = altezza massima del fabbricato**

Corrisponde all'altezza massima tra quella delle varie fronti ( H.F. ).

**6. V.F. = volume utile del fabbricato**

E' pari alla somma dei prodotti delle superficie utili ( Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano utile, la cui altezza va misurata **all'estradosso** dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Sono da computarsi gli eventuali volumi entroterra ove, in base al Regolamento Edilizio e di Igiene, sia possibile la permanenza continuata di persone per attività produttive, commerciali o per pubblici esercizi.

**7. Volume lordo (o volume geometrico) =** E' il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla quota della copertura finita, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte di qualsiasi natura. Vengono considerati nel calcolo del volume lordo anche quei fabbricati o porzione di essi che eventualmente non fossero riportati in cartografia per errore materiale di rappresentazione grafica.

**8. Sp = Superficie permeabile**

Per Superficie permeabile "Sp" si intende la porzione del lotto che sia permeabile naturalmente ed in modo profondo senza cioè la presenza di manufatti interrati. In casi particolari e nelle zone produttive la permeabilità può essere garantita anche in modo indiretto tramite la preventiva raccolta delle acque piovane e la loro successiva immissione in falda (**fatte salve le normative igienico sanitarie**).

**9. Ip = Indice di permeabilità**

Rappresenta il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile Sp e la Superficie fondiaria Sf; è espresso in percentuale.

## ART. 6 - DISTANZE E ALTEZZE

1. Nelle zone culturali - ambientali A, di cui al capitolo VI delle presenti norme, le distanze minime tra i fabbricati previste in interventi di recupero non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale (superfettazioni ed ampliamenti incongrui). Nel caso in cui le presenti norme consentano l'ampliamento delle unità edilizie, l'edificazione dovrà però avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00.; questa norma si applica solo nei casi di prospicenza avente uno sviluppo in orizzontale maggiore di ml. 3,00 ed anche quando una sola parete sia finestrata.

Non si applica per pareti non finestrate, oppure aventi solo aperture di vani di servizio aventi caratteristiche di "luce", nè per spigoli ravvicinati di fabbricati; in tali casi la distanza tra i due fabbricati non dovrà essere comunque inferiore a ml. 6,00.

3. La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml. 5,00. Tale norma si applica ai confini di zona omogenea solo nel caso di aree adiacenti le zone F1 e le zone G.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade all'interno del perimetro dei centri abitati, i nuovi edifici, **comprese le autorimesse** dovranno rispettare i seguenti limiti:

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

**3 bis Nelle aree zonizzate dal P.R.G. ed esterne alla perimetrazione dei Centri Abitati, ad esclusione di quelle agricole, la distanza dell'edificazione dalle strade (pubbliche, o soggette a pubblico transito o in previsione nello stesso P.R.G.) è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti:**

**ml 12.00 da strade con larghezza fino a ml 15.00**

**ml 15.00 da strade con larghezza superiore a ml 15.00**

4 Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche o private esistenti per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, il distacco calcolato, applicando la norma relativa, va riferito al confine stradale come definito all'art. 3 del Codice della Strada.

**4 bis Nelle zone di espansione o di completamento, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione di volumi esistenti, il rilascio della concessione edilizia può essere subordinato, al fine di garantire la sicurezza stradale, alla rettifica dell'allineamento stradale con arretramento del filo di fabbricazione per una profondità di mt 3.00**

5 Sono concesse deroghe a quanto disposto nel precedente comma per quanto riguarda le distanze dalle strade :

- 1) ai nuovi edifici che sorgano su lotti liberi interclusi prospicienti su fronti stradali già completamente edificati; questi edifici potranno mantenere gli allineamenti prevalenti nei fronti edilizi consolidati;
- 2) agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli lotti o all'interno di insediamenti, i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto ml. 5,00;

6. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml. 0,00 se è intercorso un accordo regolarmente trascritto tra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete in confine; in quest'ultimo caso, in mancanza dell'accordo suddetto, la nuova costruzione è ammessa per una estensione orizzontale sul confine non eccedente quella della parete preesistente e per tutta l'altezza consentita dalla norma.

Tale norma si applica anche nel caso di confini di proprietà coincidenti con i confini di zona purchè non si tratti di zone omogenee F e G.

7. Nel caso di interventi edilizi comportanti l'adeguamento ai minimi regolamentari delle altezze di locali esistenti, è ammesso il sovrizzo di muri esistenti in confine di proprietà.

8. In tutte le zone omogenee del territorio comunale ad esclusione di quelle di tipo "A" possono essere ammesse le seguenti deroghe:

- a) qualora esistano edifici licenziati anteriormente alla data del 2/4/68 (1) la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal terzo comma del presente articolo, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi ancora ineditati potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00 dai confini e ml.6,00 da pareti finestrate o non ;
- b) gli edifici licenziati prima del 2/4/68 (1) possono essere ampliati e/o sopraelevati mantenendo l'allineamento con le fronti preesistenti in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica e salvo diverse prescrizioni contenute nelle singole zone, purchè la distanza minima tra le pareti degli edifici non sia inferiore a ml. 6,00 se finestrate e a ml. 3,00 se non finestrate, e la distanza dai confini non sia inferiore a 1,50 ml.

9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

10. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano in senso normale dal limite più esterno della facciata e dei balconi, gronde, cornicione o oggetti in genere con sporgenza superiore a ml. 1,50. **Per le sporgenze superiori la distanza è calcolata dall'oggetto di ml 1.50 .**

Non si considerano, altresì, ai fini delle distanze:

- a) **le autorimesse con altezza massima al colmo di ml. 2.90; e ml. 2.50 se con coperture piane.**
- b) le tettoie nelle zone D a prevalente destinazione produttiva realizzate in aderenza a recinzioni opache purchè di altezza lorda (misurata al colmo più alto) non superiore a quella del muro di recinzione. In tale caso il muro di confine mantiene la natura di recinzione ai fini dell'applicazione delle norme del Codice Civile.

11. Nel caso di cabine elettriche di trasformazione anche ad uso privato, di cabine del gas, centraline telefoniche ed altri impianti tecnologici di pubblico interesse, tali manufatti potranno sorgere, nel rispetto comunque delle specifiche norme di sicurezza, alle seguenti distanze:

- a) ml. 3 dalle strade;
- b) ml. 3 dai confini di proprietà, salvo nelle zone produttive dove è autorizzabile la costruzione in confine;
- c) ml. 6 da edifici esistenti residenziali.

Distanze inferiori possono essere ammesse qualora siano riscontrate particolari ed indifferibili condizioni che impediscono la realizzazione di tali opere alle distanze minime di cui sopra.

*(1) Data di entrata in vigore del D.I. n°1444 del 2/4/68 relativo ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati.*

#### ART. 7 - AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

1. Tutti gli immobili esistenti possono essere dotati di autorimesse delle singole unità immobiliari, anche in deroga alle presenti norme o al regolamento edilizio vigente ai sensi dell'art. 9, primo comma, della L. 24/3/1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, fatti salvi i vincoli in materia paesaggistica ed ambientale vigenti.

2. La realizzazione delle autorimesse di cui al precedente comma è soggetta a denuncia di inizio di attività ai sensi della legislazione vigente.

### CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

#### ART. 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle diverse zone omogenee sono prevalentemente riconducibili alle seguenti categorie:

- A) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
- B) MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
  - sopralzo;
  - ampliamento
  - demolizione
- C) RICOSTRUZIONE EDILIZIA
  - ricostruzione edilizia
  - ristrutturazione urbanistica
- D) NUOVA EDIFICAZIONE
  - nuova costruzione
- E) VARIANTE ALLA DESTINAZIONE D'USO
  - variante alla destinazione d'uso

2. La descrizione degli interventi edilizi prima elencati è contenuta nel fascicolo 2 del 5° supplemento straordinario al B.U.R. della Regione Lombardia n°43 del 30/10/1998.

Il presente PRG, in relazione alla specifica zonizzazione di Piano ed alle particolari esigenze di recupero del patrimonio edilizio storico, precisa ed integra le definizioni regionali per quanto riguarda:

- Gli interventi di restauro scientifico;
- Gli interventi di risanamento conservativo ;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ;
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- Gli interventi comportanti la variante alla destinazione d'uso .

3. In caso di contrasto tra le prescrizioni contenute nelle norme regionali e quelle dettate ai successivi articoli si intendono prevalenti queste ultime.

#### ART. 9 - RESTAURO SCIENTIFICO

1. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### ART. 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Nelle zone omogenee A di cui al successivo **art. 19** gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono divisi in quattro sottocategorie, Restauro e Risanamento conservativo di tipo A (A2A), Restauro e Risanamento conservativo di tipo B(A2B), Ripristino tipologico (A2C), Demolizione senza ricostruzione (A2D) in funzione delle differenti caratteristiche delle singole unità edilizie.

2. Il risanamento conservativo di tipo A) (A2A) riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Sono pertanto sottoposte a tale disciplina le unità edilizie dotate di facciate unitarie con la presenza di elementi quali lesene, cornici e cornicioni di pregio, di solai a volte o con struttura portante in legno, di portici e loggiati e di altri elementi architettonici significativi da un punto di vista storico ed architettonico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Sono ammessi:

- a) le modifiche alle aperture sui fronti interni (non prospettanti cioè su vie di uso pubblico) a condizione che introducano un sostanziale miglioramento alle condizioni igieniche degli edifici, non distruggano o occultino particolari architettonici, mantengano o costituiscano l'unitarietà del prospetto;
- b) le modifiche della partizione dell'edificio in unità d'uso (residenze, uffici, negozi, sedi di enti ecc.);
- c) gli abbattimenti delle tramezzature e comunque delle murature non determinanti per il riconoscimento della tipologia dell'edificio;
- d) la divisione dei locali con tramezzature leggere tali da non impedire la comprensione unitaria degli spazi qualora presentino elementi architettonici e/o stilistici di pregio. Le soluzioni proposte dovranno essere puntualmente descritte, nei materiali e nelle relazioni con gli elementi originari, nel progetto al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione comunale;
- e) la creazione dei locali igienico sanitari, anche ad area forzata, purchè tali opere vengano eseguite nel rispetto di elementi architettonici e/o decorativi su pareti o soffitti;

- f) il ripristino delle aperture di facciata chiuse previa presentazione di documentazione storica o filologica e fotografica dello stato di fatto.

3. Il Restauro e risanamento conservativo tipo B (A2B) riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che tuttavia fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico.

In particolare sono sottoposti a tale disciplina le unità edilizie dotate di facciate unitarie con la presenza di elementi quali lesene, cornici e cornicioni di pregio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite su di essi modifiche non sostanziali purchè siano salvaguardati eventuali elementi di particolare valore stilistico; sui fronti interni sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto ;
  - il restauro degli ambienti interni: più precisamente sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda; gli interventi sulle murature portanti interne, sia nel caso di nuove aperture nei muri esistenti che in quello di nuovo intervento strutturale dovrà essere tale da rispettare in modo sostanziale l'impianto tipologico originario;
- b) Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. Il Ripristino Tipologico ( A2C) viene applicato alle unità edilizie classificate dalla disciplina particolareggiata del presente Piano al Risanamento conservativo di tipo A o B ma che possono aver subito dopo l'adozione del presente piano processi di forte fatiscenza che hanno comportato un progressivo e grave peggioramento delle condizioni statiche e le unità edilizie che hanno subito parziali demolizioni o crolli , per le quali è però ancora possibile ricostruire la rilevanza tipologica, strutturale o morfologica originaria

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

5. La Demolizione senza ricostruzione (A2D) riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

Il tipo di intervento prevede: la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'intorno mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne quali pergolati, fioriere, gazebo etc. di dimensioni contenute al fine del risanamento formale e funzionale delle aree destinate a verde privato e verde pubblico.

## ART. 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Nelle zone omogenee A di cui al successivo **art.19** gli interventi di ristrutturazione edilizia sono divisi in tre sottocategorie in funzione delle differenti caratteristiche delle singole unità edilizie.

2. La ristrutturazione edilizia con vincolo parziale: tipo A (A3A) riguarda gli edifici in buono o mediocre stato di conservazione costituiti, in parte, da elementi architettonici originari significativi da un punto di vista ambientale, la cui consistenza e caratteristiche tipologiche ne consentono il sostanziale mantenimento, e quegli edifici che, pur essendo privi di elementi architettonici di pregio, appartengono però a cortine edilizie o contesti urbanistici di valore storico ed architettonico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per gli elementi originari di particolare valore stilistico;
- b) il ripristino, la sostituzione o la riproposizione di elementi strutturali e distributivi della tipologia, fermo restando la superficie coperta esistente, la forma e la pendenza delle coperture, il rispetto dei ritmi e delle proporzioni degli elementi costituenti lo schema di orditura originario delle fronti quali finestre, logge, cornicioni, ecc.;

- c) la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti quali corpi scala, impianti tecnologici, igienico sanitari, collegamenti collettivi orizzontali, nel rispetto comunque degli elementi stilistici di valore presenti;
- d) l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota di gronda;  
Agli edifici privi di elementi architettonici di pregio, ma inseriti in cortine edilizie continue, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, purchè sia progettualmente garantita l'integrazione morfologica e tipologica della parte aggiunta o modificata, con la cortina edilizia di appartenenza.

3. La Ristrutturazione edilizia: tipo B (A3B) riguarda gli edifici di antica origine in buono o mediocre stato di conservazione, costituiti da tipologie edilizie incerte o non classificabili e comunque non significative da un punto di vista tipologico, e gli edifici di recente origine realizzati per sostituzione di altri preesistenti o per saturazione di spazi un tempo ineditati.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la conservazione o la sostituzione di elementi strutturali e distributivi della tipologia originaria, fermo restando la superficie coperta esistente, la forma e la pendenza delle coperture;
- b) la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti quali corpi scala, impianti tecnologici, igienico sanitari, collegamenti collettivi orizzontali;
- c) l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota di gronda;
- d) le facciate potranno essere modificate anche integralmente attraverso la riproposizione, con linguaggio moderno, degli elementi architettonici e delle proporzioni tipici della tradizione locale quali: il basamento, i pieni e i vuoti, il coronamento, i materiali.

Nel caso specifico di edifici di antica origine che sono stati negli anni passati sottoposti ad interventi di ristrutturazione parziale che ne hanno alterato l'aspetto originario con elementi incongrui al linguaggio architettonico tradizionale, sono prescritti interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla reintegrazione tipologica e formale dei corpi edilizi nel contesto morfologico circostante.

Il tipo d'intervento prevede in aggiunta a quanto contemplato per le ristrutturazioni di tipo B, e qualora le opere interessino anche le facciate degli edifici, la realizzazione delle seguenti opere:

- a) interventi finalizzati al ripristino dell'equilibrio dei pieni e dei vuoti costituenti la facciata principale prospiciente la strada pubblica o spazi ad uso collettivo, ed al raggiungimento di un equilibrio formale unitario e coerente con la cortina edilizia cui appartiene l'edificio
- b) L'eliminazione degli elementi architettonici e di arredo in generale e quelli comportanti la modifica delle aperture (accessi carrai, luci di negozi), incongrui, per la forma e per i materiali utilizzati, a quelli indicati nell'apposito abaco allegato al "Regolamento per l'arredo urbano" di cui al successivo art. 20 lettera F. Limitatamente agli interventi che comportano una trasformazione della destinazione d'uso esistente in quella residenziale andranno osservate le norme vigenti in materia di rapporti aeroilluminanti.

4. Il Ripristino edilizio (A3C) riguarda gli edifici fatiscenti ed irrecuperabili, privi di valore tipologico e di elementi stilistici di rilievo, quelli già completamente demoliti per i quali si rende necessaria la ricostruzione dell'assetto volumetrico originario e gli edifici incongrui al tessuto edilizio quali rustici minori, capannoni integri o trasformati in passato.

Il tipo di intervento prevede:

- a) per gli edifici fatiscenti ed irrecuperabili o quelli già completamente demoliti ancorché non individuati in cartografia ma per i quali è reperibile specifica documentazione.  
la demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio preesistente con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato o nell'intorno di appartenenza, con la sostanziale riproposizione della sagoma e dei principali elementi architettonici originari, e nel rispetto **del volume geometrico esistente**, eventualmente incrementato di quanto necessario per consentire le altezze minime **dei locali** come da regolamento edilizio; **si specifica che il conteggio del volume del nuovo fabbricato andrà effettuato con gli stessi criteri utilizzati per il dimensionamento del volume preesistente.**
- b) per gli edifici incongrui con il tessuto edilizio storico:  
la demolizione e ricostruzione del volume geometrico preesistente nel rispetto di un progetto planovolumetrico approvato dalla Giunta Municipale preventivamente al rilascio della concessione edilizia, che tenga conto delle altezze del contesto edilizio e si armonizzi alla morfologia del tessuto circostante. Nelle quinte edilizie continue o ad angolo, qualora sia necessario elevare l'altezza di gronda per raggiungere una migliore armonia volumetrica con gli edifici adiacenti è ammesso l'incremento di volume geometrico necessario a raggiungere lo scopo. **Si specifica che il conteggio del volume del**

**nuovo fabbricato andrà effettuato con gli stessi criteri utilizzati per il dimensionamento del volume preesistente.**

#### ART. 12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a modificare o sostituire l'esistente tessuto edilizio ed urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comporti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. Nelle zone A culturali e ambientali sono ammesse solo le modificazioni di quegli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbanistico ed edilizio originario.

#### ART. 13 - USI DEL TERRITORIO

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in mancanza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.
2. **E da intendersi destinazione d'uso prevista di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico generale per quell'area o edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.**
3. **Per ciascuna zona urbanistica prevista dal presente Piano, le seguenti norme definiscono ai sensi della legge regionale n°1 del 15/01/2001, le funzioni non ammissibili scelte tra i successivi raggruppamenti:**

##### **Funzione abitativa e funzioni complementari alla residenza**

Abitazioni residenziali	U1/1
Residences e abitazioni collettive	U1/2
Esercizi commerciali di vicinato	U2/1
Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)	U2/2
Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona)	
Artigianato di servizio	U2/3

##### **Funzioni terziarie e direzionali**

Servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie	U2/4
Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative	U2/5
Attività commerciali con sup. di vendita compresa tra 150 mq. e 600 mq.	U2/6
Attività commerciali con sup. di vendita compresa tra 601 mq. e 1500 mq.	U2/7
Commercio all'ingrosso	U2/8
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	U2/9
Discoteche e attrezzature per la musica di massa	U2/10
Attività sanitarie e di tipo assistenziale	U2/11
Servizi privati di tipo ricreativo	U2/12

##### **Funzioni produttive manifatturiere**

Artigianato produttivo e industria	U3/1
Depositi e magazzini	U3/2
Industrie insalubri	U3/3
Depositi a cielo libero di materiali	U3/4

##### **Funzioni agricole**

Abitazioni agricole	U4/1
Impianti e attrezzature per la produzione agricola ed attività complementari	U4/2
Impianti produttivi agro-alimentari	U4/3
Impianti zootecnici intensivi	U4/4

**Funzioni alberghiere e congressuali**  
**Alberghi e motel**  
**Centri congressuali**

**U5/1**  
**U5/2**

**ART. 14 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. **Per quanto non diversamente stabilito dalle successive norme i mutamenti di destinazione d'usodi immobili o di loro parti, sono disciplinati dagli artt. 1/2/3 della legge regionale n° 1 del 15/01/01.**
2. **In applicazione della legge regionale n° 1 del 15/01/01 art. 1 comma 3°, si definisce che le opere comportanti la trasformazione d'uso in atto in altra appartenente ad un diverso raggruppamento funzionale tra quelli elencati al precedente art. 13 comma 4°, implicano la modifica del fabbisogno di distandards dei servizi .**

## CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### ART. 15 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G. si attua mediante interventi urbanistici preventivi, sulle zone espressamente individuate dal Piano, o interventi edilizi diretti nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Sono interventi urbanistici esecutivi :
  - i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
  - i Piani per l'edilizia economica e popolare;
  - i Piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;
  - i Piani di recupero di iniziativa pubblica;
  - i Piani particolareggiati di iniziativa privata;
  - i Piani di recupero di iniziativa privata;
  - i Programmi integrati di intervento;
  - i Programmi di riqualificazione urbana.
3. Sono interventi edilizi diretti:
  - **la Concessione onerosa;**
  - **la Concessione convenzionata;**
  - **la Concessione gratuita;**
  - **la Autorizzazione edilizia;**
  - **la Denuncia di Inizio di Attività.**

### ART. 16 - AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Nelle zone **aventi la destinazione d'uso principale di tipo abitativo**, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificate al fine della loro previsione nell'ambito dei P.U.E. nel rapporto mq/abitanti insediabili convenzionali. Per il calcolo degli abitanti insediabili convenzionali ci si riferisce al valore di **150 mc./abit.** indicato dall'art. 19 della legge regionale n° 51/75 **come emendato dall'art. 6 della legge regionale n°1 del 15/01/01**
2. Le aree di urbanizzazione sono così quantificate ad integrazione di quanto previsto dall'art. 22 della L.R. n° 51/75 e s.m. ammontano **ad un totale di 28.5mq./abit suddivise come di seguito specificato:**
  - 1) aree di urbanizzazione primaria:
    - strade: secondo progetto;
    - parcheggi pubblici e spazi di sosta nella misura complessiva di mq. 5,0 x ab.convenzionale insediabile;
    - verde attrezzato nella misura complessiva di mq. 4,0 x ab. convenzionale insediabile;
    -
  - 2) aree di urbanizzazione secondaria:
    - aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne nella misura complessiva di mq.4,5 per abitante convenzionale insediabile;
    - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere, le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura complessiva di mq.4,0 per abitante convenzionale insediabile, di cui 1,0 mq da riservare agli edifici per il culto;
    - gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport nella misura di mq. 11,0 per abitante convenzionale insediabile.

**Gli standard di cui sopra si applicano anche alle funzioni terziarie complementari a quelle abitative ammesse .**

3. Nei P.U.E. relativi ad insediamenti esistenti che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione (Zone di Ristrutturazione Urbanistica) a scopo **residenziale** deve essere comunque ceduta al Comune una superficie di aree per parcheggio pubblico nella misura di mq.5,0 per abitante convenzionale insediabile.

4. Nei P.U.E. relativi ad insediamenti produttivi le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità non possono essere inferiori al **10%** della superficie **Utile lorda** di tali insediamenti, di cui il 5% per parcheggio di urbanizzazione primaria, il 5% di verde primario..

5. Nei P.U.E. che prevedono insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici o privati, le aree da cedere non possono essere inferiori a mq. 100 (di cui 50 mq. per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, mq. 20 di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione primaria e 30 mq. di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione secondaria) per ogni 100 mq. di superficie utile ( Su ) di tali attività.

**Tale quantità è ridotta al 75% della SU nel caso in cui gli insediamenti ricadano, se ammissibili, all'interno delle zone omogenee A e B**

6. Nell'ambito delle aree di trasformazione di cui ai successivi artt. **36** e **37**, le aree di urbanizzazione primaria **ad esclusione delle strade** ,e secondaria si localizzano all'interno delle superfici definite Aree Pubbliche = Ap.

La superficie Ap individuata nelle tavole di Piano è, di norma , di dimensioni superiori a quelle minime richieste ai precedenti commi in quanto contiene anche le aree di compensazione del deficit urbano di servizi , pertanto in sede di convenzione urbanistica sarà prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della quota relativa allo standard di legge, mentre la quota eccedente fino allo standard di mq .**40/ab** verrà acquisita dall'Amministrazione a prezzo agricolo, e quella oltre tale quota verrà acquisita dall'Amministrazione **allo stesso prezzo.o monetizzata**,

7. E' concessa la possibilità di cessione al comune di aree per l'urbanizzazione secondaria anche al di fuori della superficie territoriale del P.U.E. purchè tali aree siano di proprietà e **posseggano localizzazione urbanistica adeguata**.

CAPITOLO V - NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE  
DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

ART 17 - INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI STORICI SOTTOPOSTI A DIVERSO GRADO DI TUTELA

1. Il P.R.G. promuove la tutela, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico, testimoniale e ambientale, definendo, i seguenti ambiti di tutela:

a) Zona omogenea A1: comprende gli edifici, le aree e i complessi insediativi costituenti il tessuto edilizio urbano dei Centri Storici di Rivanazzano e Nazzano.

Le caratteristiche degli edifici e le relative discipline di intervento e di uso sono definite dagli elaborati della disciplina particolareggiata allegata alla presente Variante Generale, di cui fa parte integrante.

b) Zone omogenee A2: comprendono i complessi rurali di valore storico costituiti da edifici e complessi insediativi di carattere storico ed artistico non costituenti tessuto urbanistico, localizzati nel territorio agricolo.

Le caratteristiche delle unità edilizie sono state rilevate nelle schede di analisi allegate all'elaborato E1 e la disciplina d'uso e d'intervento è definita dalle schede di progetto del medesimo elaborato, nonché da quanto specificato nei successivi articoli.

c) Edifici e manufatti di valore storico testimoniale (BT)

Sono costituiti da singoli edifici e manufatti isolati o situati all'interno di insediamenti rurali esistenti nel territorio agricolo, nei centri frazionali e nel capoluogo, che rivestono interesse storico testimoniale.

La loro individuazione avviene nelle tavv. 9/10/11/12 e la relativa disciplina di intervento è definita dal successivo articolo **24**.

d) Complessi insediativi di interesse ambientale (CIA)

Sono costituiti da insediamenti rurali all'interno dei quali non è riconosciuta la presenza di edifici di rilevante valore storico ed artistico, ma che rappresentano, per la unitarietà dell'impianto originario di insieme, testimonianze meritevoli di conservazione.

Le caratteristiche delle unità edilizie sono indicate nelle schede di analisi allegate all'elaborato E2 e la disciplina d'uso e d'intervento è definita dalle schede di progetto del medesimo elaborato, nonché da quanto specificato nei successivi articoli.

ART. 18 - CATEGORIE DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO – COMPARTO TERMALE – **EDIFICI PUBBLICI ESISTENTI**

1. Il recupero edilizio degli edifici ricadenti nelle zone A1/A2 o negli Insediamenti di valore Testimoniale e Ambientale, di cui al precedente articolo, avviene attraverso le seguenti categorie di intervento come dettagliatamente descritte ai precedenti articoli 9/10/11 :

- Restauro scientifico A1;
- Restauro e risanamento conservativo A2A;
- Restauro e risanamento conservativo A2B;
- Ripristino tipologico A2C;
- Demolizione senza ricostruzione A2D;
- Ristrutturazione edilizia A3A;
- Ristrutturazione edilizia A3B;

- Ripristino edilizio A3C.
2. All'interno della zona A1 di Rivanazzano il presente piano conserva la validità di norme vigenti e di concessioni o autorizzazioni già rilasciate e non ancora scadute individuandone , con apposita simbologia , gli ambiti di efficacia che sono così suddivisi.
- edifici ed aree di pertinenza oggetto di Piani Particolareggiati di Interesse Sovracomunale (I.S.) già approvati o in corso di approvazione presso la Giunta Regionale.
  - edifici per i quali sono stati autorizzati lavori con concessioni o autorizzazioni edilizie ancora valide .
  - edifici per i quali rimangono in vigore le prescrizioni contenute nella variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico approvata con atto consiliare n°15 del 26/06/1997 e s. m.
- Tali edifici ed i relativi accessori oltre agli interventi previsti dalle specifiche norme possono essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.
- Il Consiglio Comunale può autorizzare, in via straordinaria, ampliamenti una tantum non superiori a mc.100 se necessari a completare o a rendere maggiormente funzionale l'organismo edilizio originario a fini igienico sanitari .
3. Le tavv. n° 1,2 costituenti la disciplina particolareggiata di cui ai successivi articoli, individuano con apposita campitura gli edifici e le relative aree di pertinenza costituenti il COMPARTO TERMALE DI RIVANAZZANO : per tale ambito il PRG detta una disciplina edificatoria provvisoria e di salvaguardia in attesa della definizione di specifici strumenti di tutela e di riqualificazione oggetto di uno specifico Programma di Sviluppo Edilizio ed Urbanistico da concordarsi con l'Amministrazione comunale che dovrà definire eventualmente in variante alle disposizioni del presente piano :
- Gli edifici esistenti o parte di essi da sottoporre ad interventi di recupero edilizio scelti tra quelli elencati al precedente comma 1° in relazione allo specifico valore storico ambientale;
  - Gli edifici da demolire e ricostruire
  - Le aree libere da conservare e quelle da destinare all'eventuale nuova edificazione che comunque non dovrà comportare, per l'intero comparto, il superamento dell'indice fondiario di 2.00 mc./mq. con altezza massima di ml 13.50.
  - In attesa della predisposizione del piano particolareggiato sugli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi indicati nella tav. n°1.
4. **Gli edifici pubblici esistenti nel perimetro delle zone A1 sottoposti alle categorie di intervento di ristrutturazione edilizia A3A ed A3B , possono essere ampliati di quanto necessario per fare fronte ad esigenze di potenziamento e razionalizzazione del servizio; l'ampliamento deve comunque avvenire in modo coerente con la struttura tipologica e con le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario.**

#### ART. 19 - ZONE A1/A2 - NORME GENERALI DELLA DISCIPLINA DI INTERVENTO

1. Nelle zone A1/A2 la Disciplina Particolareggiata individua le unità edilizie alle quali viene assegnata una specifica categoria di intervento edilizio, restando inteso che sono sempre ammissibili le categorie di intervento più vincolistiche rispetto quella assegnata.
2. Alle unità edilizie prive di valore storico, architettonico ed artistico non viene assegnata dalla disciplina particolareggiata alcuna categoria di intervento specifica . Tali unità possono pertanto essere sottoposte a tutti i tipi di intervento di recupero previsti al precedente **art.18** nonchè ad interventi di demolizione e ricostruzione del volume lordo preesistente purchè le altezze del nuovo edificio siano in armonia con quelle dei corpi edilizi circostanti; in tale caso andranno verificate le sole distanze dai fabbricati che dovranno rispettare le norme previste dal Codice Civile.
- La ricostruzione potrà avvenire anche tramite interventi di accorpamento delle unità edilizie preesistenti e dovrà essere finalizzata al conseguimento di almeno uno dei seguenti scopi :
- risanamento e riordino degli spazi liberi;
  - ricomposizione morfologica dei complessi edilizi;
  - reperimento di spazi per autorimesse o di altri spazi accessori al servizio delle unità immobiliari principali esistenti.
- La ricostruzione dovrà comunque rispettare gli edifici circostanti di valore architettonico mantenendo da essi opportune distanze, salvaguardando le visuali più importanti ed utilizzando materiali e finiture compatibili con l'insediamento storico.
3. Qualora risulti che alcuni edifici o parte di essi non siano rappresentati, per errore cartografico, sugli elaborati della disciplina particolareggiata, oppure durante i rilievi preliminari, per l'impossibilità di accesso all'interno dell'unità edilizia, si sia erroneamente attribuita ad essa la presenza o l'assenza di elementi architettonici, strutturali e decorativi di pregio o di diversa qualità da quella stimata , comportando ciò l'applicazione di una categoria di intervento in contrasto

con i criteri di classificazione enunciati al precedenti art. 9/10/11, potrà essere formulata una nuova proposta di categoria di intervento su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, che sarà deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi della legge regionale n° 23/97 previa presentazione di adeguata documentazione grafica e fotografica riguardante la reale struttura edilizia e tipologica dell'edificio in oggetto.

## ART. 20 - ZONE A1/A2 - NORME EDILIZIE INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1. All'interno delle zone storiche A1 e A2 valgono le seguenti prescrizioni edilizie di tipo generale:

### A) Superfetazioni

Le superfetazioni sono da demolire nell'ambito degli interventi ai quali ciascuna unità edilizia è sottoposta, ad esclusione degli ampliamenti definibili, per consistenza edilizia o qualità architettonica, organici all'edificio originario.

### B) Cantine e autorimesse interrato

E' consentita la realizzazione di cantine e/o di autorimesse interrato all'interno o all'esterno della proiezione orizzontale degli edifici, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici medesimi e delle aree libere di pertinenza.

La realizzazione di tali locali non dovrà alterare sostanzialmente le quote del terreno preesistente o arrecare pregiudizio alle condizioni statiche degli edifici.

### C) Coperture

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio di tipo tradizionale (coppi) o altri materiali tipici del luogo. I tetti saranno, di norma, realizzati a falde con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali.

Non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

Coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili) e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali.

E' consentita la posa dei lucernari atti a garantire la areazione e la illuminazione di locali prescritta nel rispetto delle modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente.

Camini, torrioni di areazione e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni facciavista, muratura intonacata o in lamiera di rame.

I cornicioni esistenti dovranno essere recuperati o riproposti nelle forme e nei materiali originari, i nuovi cornicioni non dovranno presentare sporgenze superiori a quelle tipiche locali.

### D) Fronti esterne ed interne

Le pareti nelle quali per norma possono essere modificate le aperture, dovranno essere oggetto sia di uno studio filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ripristino, ristrutturazione o ricostruzione) per la realizzazione di vetrine o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) la dimensione sarà rapportata alla superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;  
sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di rapporti aeroilluminati
- b) andrà realizzata la salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte.

Le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci lapidei o mattoni facciavista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali.

Non sono ammessi rivestimenti dei fronti in ceramica o materiali simili, nè con intonaci e rivestimenti stollati, granigliati, plastici o simili.

Le facciate saranno colorate con tonalità in armonia con quelle tradizionalmente utilizzate nella zona.

Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari; nel caso di ampliamenti, ripristini e nuovi interventi tali

elementi potranno essere riproposti, con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali.

La tutela andrà estesa anche alle ringhiere di balconi ed alle recinzioni in ferro battuto originarie .

I mensoloni in pietra di sostegno dei balconi aggettanti saranno salvaguardati e rimessi in opera dopo le opere di manutenzione della soletta .

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti con i caratteri architettonici e/o ambientali delle unità edilizie.

Non è consentito l'uso di:

- a) alluminio anodizzato;
- b) tapparelle in legno, plastica o altro;
- c) portoni basculanti in lamiera a vista sulle fronti prospicienti spazi pubblici;

Possono essere ammessi portoni di altro materiale (es. con rivestimento in doghe di legno) in accordo con i caratteri degli edifici; i portoni e le basculanti sugli spazi pubblici non dovranno in ogni caso sporgere in fase di apertura oltre il filo di facciata.

E) Edifici di origine rurale

Negli interventi edilizi riguardanti edifici rurali di interesse storico ambientale quali fienili, barchesse, portici, stalle etc, vanno osservati i seguenti indirizzi:

- a) Qualunque intervento edilizio ammesso deve avvenire nel rispetto dei principali elementi architettonici che caratterizzano l'edificio;
- b) I tamponamenti, qualora ammessi dalle specifiche categorie di intervento, dovranno sempre essere realizzati con arretramento rispetto il filo di allineamento dei pilastri o, se sullo stesso piano, andranno nettamente staccati da questi con tagli ed aperture: sono comunque da preferirsi tamponamenti all'interno dei quali prevale la superficie vetrata; eventuali superfici in mattoni a gelosia andranno salvaguardate.
- c) Sono vietati i tamponamenti totali di portici antistanti le unità edilizie principali.

F) Controllo dell'ornato

Il Consiglio Comunale dovrà approvare, successivamente all'entrata in vigore del P.R.G., il "Regolamento per l'Ornato ed Abaco degli elementi compositivi tipici degli edifici storici del comune di Rivanazzano", che disciplinerà:

- a) i colori da assegnare alle facciate degli edifici in relazione alla loro tipologia ed alla loro localizzazione;
- b) le caratteristiche formali e costruttive degli elementi architettonici e di arredo quali cornicioni, comignoli, davanzali, inferriate, parapetti in ferro, serramenti esterni, etc., da utilizzare nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- c) le nuove aperture, gli schemi ed i materiali per le pavimentazioni esterne ed ogni altro elemento di ornato necessario al controllo formale degli interventi edilizi;
- d) gli indirizzi per l'inserimento ambientale dei nuovi interventi edilizi nelle zone storiche e rurali.

Il regolamento costituirà approfondimento ed eventuale modifica degli indirizzi progettuali prima descritti e **di quelli eventualmente contenuti nel Regolamento Edilizio Comunale** .

ART. 21 - NORME DI TUTELA DEGLI SPAZI LIBERI PUBBLICI E PRIVATI ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE  
DEGLI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE A1/A2 – COMPARTI DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE  
DEL TESSUTO URBANISTICO ESISTENTE

1. Gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia pubblica o privata non ricadenti tra quelli tutelati di cui ai successivi commi (**spazi liberi di pertinenza, verdi privati non di pregio, orti**) sono inedificabili salvo i casi di ampliamento delle unità edilizie ammessi dalle presenti norme e di costruzione di autorimesse ai sensi del precedente **art. 20** lettera D); sono fatti salvi gli usi e le possibilità edificatorie ammesse da convenzioni, e atti autorizzativi in vigore .

2. Negli spazi verdi privati di pregio sono ammissibili solo gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione del patrimonio vegetazionale esistente: sono ammesse le sostituzioni di esemplari ammalati secondo le procedure di cui al successivo **art. 75** Autorimesse totalmente interrato sono realizzabili solo ed esclusivamente nella misura di cui al successivo **art. 89** in aree non alberate, con il ripristino del manto erboso preesistente o della selciatura originaria ed avendo l'avvertenza di realizzare rampe di accesso mascherate e poco impattanti sull'ambiente circostante. Nell'ambito di tali aree é possibile la realizzazione con indice volumetrico non superiore a  $IF = 0,10$  mc/mq. ed altezza massima lorda

uguale a 3,00 ml., e sempre nel rispetto della vegetazione di pregio esistente, di strutture di arredo finalizzate ad un uso accessorio e ricreativo degli spazi liberi.

3. Gli spazi cortili da tutelare (zone A1) e gli spazi liberi inedificabili (zone A2) saranno mantenuti nel loro assetto originario e pavimentati con materiali idonei (cotto, ciottoli, pietre, ghiaietto, tappeto erboso).

4. Negli spazi verdi pubblici e negli spazi liberi di pertinenza delle opere pubbliche, definiti di pregio nella tav. n° 2 della Disciplina Particolareggiata, è vietata l'edificazione, salvo la realizzazione di piccole strutture precarie per attività ricreative; sono ammessi interventi di riqualificazione ed integrazione dell'impianto vegetazionale esistente.

5. Negli spazi quali strade, vicoli, viali e piazze pubblici e/o privati di uso pubblico sono consentiti unicamente interventi di riqualificazione che riguardano i selciati, i marciapiedi, gli elementi di arredo ed il verde. In particolare sono da salvaguardare:

- il sistema dei viali (via XX settembre, via Pedemonti, p.zza Cornaggia, via Martiri della Libertà) ove prevedere l'inserimento di essenze arboree ed arbustive mancanti;
- i percorsi pedonali di pertinenza (piste ciclabili ecc.) ove prevedere interventi di valorizzazione;
- i muri di recinzione di valore storico ed architettonico che occorre mantenere e restaurare. Qualora questi ultimi debbano essere abbattuti per motivi statici, la ricostruzione deve essere fatta con gli stessi materiali o analoghi se non più riutilizzabili i primi; con uguale cautela possono essere realizzati nuovi accessi carrai.

6. Negli ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici come delimitati nella tav. n°2 della disciplina particolareggiata tali processi vanno progettati in modo unitario, con particolare attenzione a:

Il ripristino delle pavimentazioni originarie,

La messa in opera coordinata di elementi di arredo ed elementi di illuminazione pubblica ,

La razionalizzazione della concessione in uso a privati degli spazi pubblici,

La razionalizzazione del sistema di sosta degli autoveicoli attraverso anche la realizzazione di autorimesse interrate (p.zza Giovanni XII e in p.zza del Mercato). Negli spazi a verde privato ricadenti in tali ambiti di riqualificazione, il privato può proporre autonomamente un progetto riguardante l'area di proprietà, che sia studiato comunque in rapporto alla natura e alla consistenza degli spazi pubblici limitrofi.

Nell'ambito dei progetti di cui sopra , sono ammesse rettifiche del tracciato della viabilità esistente

7. Le tavv. n° 1,2 della disciplina particolareggiata **individuano con appositi perimetri e con le lettere "A-B" i comparti** di conservazione, valorizzazione e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente che comprende edifici ed aree di proprietà pubblica e privata. All'interno di tali comparti , previa approvazione di un Programma Integrato di Intervento di cui alla legge regionale 9/1999 i cui contenuti saranno concertati tra Comune di Rivanazzano , Soprintendenza ai Beni ambientali ed Architettonici , ed i privati, sarà possibile realizzare interventi edilizi riguardanti gli edifici e gli spazi liberi , pubblici o privati, anche in deroga a quelli previsti dalla specifica disciplina particolareggiata.

In particolare all'interno del comparto A l'attuazione del P.I.I. dovrà avere le caratteristiche previste dalla legislazione vigente e sarà approvato secondo le procedure specifiche, nel rispetto dei seguenti dati parametrici :

- capacità insediativa teorica massima ( compreso le volumetrie degli edifici esistenti )

mc. 12.300

- altezza massima riferita ai nuovi interventi edificatori ml. 10.50

- superficie copribile massima 50%

Le quantità relative agli spazi pubblici o di uso pubblico saranno definite in fase progettuale dei P.II.

Nel comparto di cui sopra gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia totale ancor prima dell'approvazione del P.II , purchè il progetto sia preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai BB.AA.CC. di Milano .

Resta inteso che la volumetria di pertinenza degli edifici ristrutturati sarà decurtata dalla capacità insediativa edificatoria massima prevista. ed inoltre, che all'approvazione del P.II, verrà reperita la superficie di standard urbanistico di pertinenza degli edifici esistenti da cedere o monetizzare.

## ART. 22 - DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE A1 - A2

1. Le zone A1 ed A2 sono prevalentemente destinate alle funzioni abitative ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti nei successivi commi e secondo l'obiettivo della loro massima integrazione .

Nelle zone A1 gli elaborati allegati alla disciplina particolareggiata individuano gli usi esistenti del patrimonio edilizio, che potranno essere mantenuti purchè compatibili sotto il profilo urbanistico, ecologico ed ambientale, con la prevalente destinazione residenziale della zona.

Nelle zone A1 di Nazzano è consentito il mantenimento delle attività rurali esistenti.

**Non sono comunque ammissibili le seguenti funzioni**

<b>Residences e abitazioni collettive</b>	<b>U1/2</b>
<b>Commercio all'ingrosso</b>	<b>U2/8</b>
<b>Discoteche e attrezzature per la musica di massa</b>	<b>U2/10</b>
<b>Artigianato produttivo e industria con Superficie utile &gt; a 200 mq.</b>	<b>U3/1</b>
<b>Depositi e magazzini</b>	<b>U3/2</b>
<b>Industrie insalubri</b>	<b>U3/3</b>
<b>Depositi a cielo libero di materiali</b>	<b>U3/4</b>
<b>Nuove abitazioni agricole</b>	<b>U4/1</b>
<b>Impianti e attrezzature per la produzione agricola ed attività complementari</b>	<b>U4/2</b>
<b>Impianti produttivi agro-alimentari</b>	<b>U4/3</b>
<b>Impianti zootecnici intensivi</b>	<b>U4/4</b>
<b>Centri congressuali</b>	<b>U5/2</b>

2. Considerato che nelle zone A1 ed A2 alla funzione residenziale non è posta alcuna limitazione, gli interventi comportanti l'insediamento di destinazioni d'uso extraresidenziale si suddividono nelle seguenti categorie:

a Interventi comportanti l'insediamento di nuove funzioni extraresidenziali attraverso la trasformazione di superficie a destinazione residenziale preesistente alla data di adozione della presente variante come certificata da licenza, concessione o autorizzazione edilizia, o in mancanza, da classificazione catastale o da altra documentazione probante: sono ammissibili solo per variazioni dalla funzione residenziale alle funzioni B3/ B4/B6/B7/B9 elencate al successivo comma.

L'insediamento di nuove funzioni commerciali è condizionato anche dalla verifica dei contenuti di cui al successivi **Capitoli VIII e IX** ;

b Interventi comportanti trasformazione d'uso nell'ambito di categorie funzionali extraresidenziali preesistenti alla data di adozione della presente variante e certificata come al precedente punto: sono ammissibili solo se non comportano un aumento del carico urbanistico come quantificato nella tabella allegata al successivo comma 3°;

c Interventi comportanti l'ampliamento in superficie di funzioni extraresidenziali già insediate alla data di adozione della variante generale :

sono ammissibili, per le categorie B1/B2/B5/C, nella misura massima del 10% della SU esistente adibita all'uso extraresidenziale, per le rimanenti categorie nella misura massima del 50% della SU.

Per gli usi B6 e B7, per le nuove costruzioni poste a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde naturale e attrezzato, ecc. è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata continua lungo tutti i confini del lotto secondo un progetto unitario finalizzato alla formazione di una barriera visiva di verde, secondo criteri di armonia con il paesaggio circostante. Gli ampliamenti si dovranno adeguare solo sui fronti interessati dall'intervento edilizio.

3. **Per quanto riguarda la regolamentazione degli esercizi commerciali si applicano le norme specifiche di cui ai successivi Capitoli VIII/IX**

4. Al fine della disciplina delle variazioni d'uso e della definizione del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati ad ogni funzione extraresidenziale viene attribuito un carico urbanistico che, articolato nelle tre categorie B (Basso Carico Urbanistico), M (Medio Carico Urbanistico), A (Alto Carico Urbanistico):

**FUNZIONI INSEDIABILI**

**CARICO URBANISTICO**

-	A	<b>FUNZIONE ABITATIVA</b>	(CUB)
-	B	<b>FUNZIONI TERZIARIE:</b>	
-	B1	Uffici Pubblici con Su < di mq. 150 *	(CUM)
-	B2	Uffici privati con Su > di mq. 150	(CUM)
-	B3	Uffici privati con Su < di mq. 150	(CUB)
-	B4	Pubblici esercizi con SU < a mq. 150	(CUB)
-	B5	Pubblici esercizi comportanti grande affluenza di pubblico	(CUA)
-	B6**	Artigianato di servizio	(CUB)

- B7\*\*\* Attività produttive con Su < mq. 200 (CUB)
- B8 Studi professionali (CUB)
- C **FUNZIONE ALBERGHIERA** (CUA)

*\*Uffici pubblici con SU > di 150 mq. si potranno insediare solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.*

**\*\*** Sono escluse le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

**\*\*\*** Sono escluse quelle che per emissioni di gas o di altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia al vicinato; non sono ammesse in ogni caso nuove destinazioni ad attività produttive insalubri di prima classe definite ai sensi del R.D. 1265 del 27/07/1934 e successive modifiche e integrazioni; per quelle di seconda classe andranno applicate le procedure di cui ai successivi art.57 e 59 e quelle di cui al D.P.R. 17/05/1988 n° 175.

4. La modifica di destinazione d'uso è condizionata comunque alla preliminare verifica della compatibilità insediativa con il tessuto edilizio cui appartiene l'edificio, e dell'adattabilità della tipologia alla nuova funzione insediabile.

Qualora la verifica effettuata in sede di istruttoria della pratica edilizia risulti negativa, la trasformazione d'uso richiesta non potrà essere autorizzata.

5. Al fine delle verifiche di cui al precedente comma 4, si definisce compatibilità insediativa delle funzioni extraresidenziali con il tessuto edilizio la possibilità di effettuare trasformazioni d'uso di ampiezza tale da comportare la necessità di posti auto privati, quantificati nel rispetto del successivo **articolo 23**, che possa trovare risposta utilizzando gli spazi liberi esistenti o creando nuove autorimesse all'interno dell'edificio o interrate, o in spazi privati allo scopo utilizzati esterni all'area di proprietà ma ricadenti in un intorno territoriale sufficientemente prossimo al nuovo insediamento. Solo in casi eccezionali può essere concessa la monetizzazione delle aree destinate al parcheggio privato .

6. Si definisce adattabilità della tipologia edilizia alle funzioni extraresidenziali la possibilità di effettuare le trasformazioni d'uso senza che ciò comporti la realizzazione di opere edili che modifichino l'assetto tipologico originario, o la compromissione di elementi architettonici di particolare pregio ove salvaguardati dalle presenti norme.

7. Destinazioni d'uso nelle zone A2

La destinazione d'uso degli edifici e complessi insediativi di carattere storico ed artistico non costituenti tessuto urbanistico localizzati nel territorio agricolo (elaborato E1) è quella di norma ammessa dalle classificazioni di Piano relative alle zone agricole all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi.

Si applicano, comunque, riguardo la possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni **introdotte nella legislazione vigente dall'Art.4 della Legge regionale n°1/2001.**

#### ART. 23 - STANDARDS DI PARCHEGGIO PRIVATO P3 NELLE ZONE A1/A2

1. Gli interventi comportanti modifica di destinazioni d'uso, con o senza opere, necessitano dei seguenti spazi di parcheggio così dimensionati per ciascuna categoria funzionale:

	<b>P3</b>
- <b>FUNZIONE ABITATIVA</b>	non dovuti
- <b>FUNZIONI TERZIARIE</b>	
Uffici Pubblici > di mq. 150	20 mq./100 mq. SU
Uffici Pubblici < a mq. 150	non dovuti
Uffici Privati > di mq. 150	20 mq./100 mq. SU
Uffici Privati < a mq. 150	non dovuti
Pubblici esercizi < a mq. 150	non dovuti
Pubblici esercizi comportanti grande affluenza di pubblico	100 mq./100 mq. SU
Artigianato di servizio	non dovuti
Attività produttive laboratoriali con SU < di mq. 200	10 mq./100 mq. SU
Studi professionali	non dovuti
- <b>FUNZIONE ALBERGHIERA</b>	40 mq./100 mq. SU

**2- Nei casi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, o di nuova costruzione, qualora ammessa dalle presenti norme, dovranno essere reperiti spazi di parcheggio privato nella misura di 1 mq/ 10 mc. Di costruzione, anche per le destinazioni funzionali esentate ai sensi del precedente comma 1.**

**3- I parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse o in aree di pertinenza dell'edificio, nel rispetto delle norme specifiche di cui al presente Capitolo V.**

**Previo parere vincolante dell'Amministrazione Comunale, possono altresì essere ricavati su aree che non facciano parte del lotto di intervento, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.**

#### ART. 24 - EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

1. All'interno delle tavole di Piano in scala 1/2.000 e 1/5.000, sono individuati gli edifici ed i manufatti ricompresi nel territorio urbano aventi valore storico e ambientale che rivestono importanza testimoniale e che pertanto vanno conservati nel rispetto delle prescrizioni successivamente riportate. Tali edifici sono così suddivisi :
  - a) edifici di pregio storico tipologico ed architettonico ;
  - b) edifici di valore ambientale;
  - c) edifici aventi facciate di pregio architettonico.
2. Gli edifici di cui alla lettera a) sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo di tipo B) mentre le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) al recupero e al risanamento.  
Gli edifici di cui alla lettera b) sono sottoposti ad interventi Ristrutturazione con vincolo parziale A), mentre le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) al recupero e al risanamento.  
Gli edifici di cui alla lettera c) sono sottoposti ad interventi di Ristrutturazione con vincolo parziale A) , e le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) al recupero ed al risanamento..
3. Gli edifici singoli aventi caratteristiche di beni testimoniali censiti nel territorio extraurbano sono sottoposti alle seguenti categorie di intervento:
  - a) Le ville, le palazzine, le case padronali sono sottoposte ad intervento di Risanamento Conservativo di tipo B o di Ristrutturazione A, in relazione alle caratteristiche specifiche di ciascun edificio ed ai criteri descritti al precedente art. 10 e le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) al recupero ed al risanamento (A2E).
  - b) Le case coloniche sono sottoposte ad intervento di Ristrutturazione Edilizia A in relazione al loro valore e agli elementi di pregio presenti, ed ampliamento del 20% del Volume Lordo; le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) sono sottoposte al recupero ed al risanamento.  
Nelle aree di pertinenza non di pregio potranno essere realizzate strutture accessorie ad impianti ed attrezzature per lo sport e lo svago.
  - c) I rustici singoli o costituenti corti , sono sottoposti ad intervento di Ristrutturazione Edilizia B ed ampliamento del 20% del Volume Lordo che avverrà o per ampliamento laterale nel rispetto dei moduli strutturali originali e delle altezze preesistenti, o per ampliamento della dimensione del corpo di fabbrica. In questo ultimo caso l'ampliamento dovrà interessare parti dell'edificio architettonicamente significative evitando così la realizzazione di volumi con caratteristiche superfetative, con la prescrizione di realizzare le nuove coperture proseguendo le falde del tetto preesistenti. Le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) sono sottoposte al recupero ed al risanamento (A2E).
  - d) I cimiteri, le chiese, le cappelle votive , ed in genere gli edifici per il culto sono sottoposti ad intervento di Restauro Scientifico A1 limitatamente alle parti originarie .
  - e) Gli edifici produttivi sono sottoposti ad intervento di ristrutturazione di tipo A3A. In particolare nei mulini dovranno essere salvaguardati i macchinari esistenti.
4. Gli usi esistenti compatibili e gli usi previsti degli edifici di valore storico e testimoniale sono quelli ammessi dalle classificazioni di Piano relative alle zone all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi; si applicano comunque, riguardo alla possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni **introdotte nella legislazione vigente dall'Art.4 della Legge regionale n°1/2001.**

#### ART. 25 - EDIFICI E COMPLESSI INSEDIATIVI DI VALORE AMBIENTALE - DISCIPLINA DI INTERVENTO

1. I complessi insediativi di interesse ambientale sono individuati nelle tavole in scala 1/5.000 con numerazione progressiva che fa riferimento alle relative schede (elaborato E2) all'interno delle quali sono rappresentati gli indirizzi e le prescrizioni finalizzate alla tutela del patrimonio edilizio ivi presente .
2. Gli edifici e gli spazi liberi esistenti all'interno del perimetro dell'insediamento sono così classificati:
  - a) Corpi edilizi risalenti a prima del primo catasto storico;
  - b) Ampliamenti del nucleo aziendale originario realizzati con continuità volumetrica e/o di materiali; edifici di valore ambientale realizzati successivamente al primo catasto storico;

- c) Ampliamenti del nucleo aziendale disorganici all'impianto originario per caratteristiche tipologiche, volumetriche, morfologiche; edifici privi di valore;
- d) Spazi verdi di pregio;
- e) Spazi cortilizi da tutelare;
- f) Direttrici di sviluppo aziendale;
- g) Fasce di rispetto all'edificazione esistente.
3. Per ciascuna categoria di edifici o di aree pertinenziali valgono le seguenti prescrizioni:
- Per i corpi edilizi risalenti a prima del primo catasto storico, per gli ampliamenti aziendali realizzati con continuità volumetrica e/o di materiali con il nucleo originario e per gli edifici di valore ambientale successivi al primo catasto storico, sono sempre ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro Conservativo di tipo A e B e di Ristrutturazione di tipo A.
- Per gli ampliamenti aziendali disorganici al corpo originario per caratteristiche tipologiche, volumetriche, morfologiche e per gli edifici privi di valore sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti norme:
- A) Interventi finalizzati alla conduzione del fondo agricolo :
- rispetto dei parametri edilizi definiti dal successivo **art. 67** per ogni categoria di edificio e delle distanze di cui al precedente art. 6;
  - la ricostruzione dovrà avvenire eliminando o mitigando le caratteristiche di incongruità con il nucleo esistente originario;
- B) Interventi comportanti la modifica di destinazione d'uso secondo le procedure **introdotte nella legislazione vigente dall'Art.4 della Legge regionale n°1/2001.**
- ricostruzione del volume lordo esistente, non necessariamente sul sedime originario, secondo un progetto Unitario preliminare dei nuovi edifici approvato dalla Amministrazione comunale che tenga conto delle altezze prevalenti nell'insediamento rurale e che rispetti l'impianto morfologico originario di insieme riportato contenuta nell'elaborato E2.
- Per gli spazi verdi di pregio e gli spazi cortilizi da tutelare sono ammissibili solo gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione del patrimonio vegetazionale esistente.
- Gli spazi cortilizi saranno mantenuti nel loro assetto e pavimentati con materiali quali: cotto, ciottoli, pietre, ghiaietto, tappeto erboso, autobloccanti in calcestruzzo che siano idonei per l'inserimento in strutture di valore storico. Nel sottosuolo degli spazi cortilizi potranno essere realizzate autorimesse interrato purchè ciò non comporti la variazione delle quote esistenti e l'abbattimento di alberi ed essenze di pregio.
- Per le fasce di rispetto all'edificazione esistente è prescritta l'inedificabilità assoluta .
- Potranno essere messi in opera elementi di arredo per giardini, realizzate piantumazioni, piscine, campi da tennis ed altre attrezzature per lo sport, piccoli accessori per lo svago ed il tempo libero che non alterino le visuali dal territorio all'insediamento tutelato, parcheggi piantumati e strade di accesso all'insediamento .
- Le direttrici di sviluppo aziendale indicano gli ambiti all'interno dei quali possono avvenire gli ampliamenti aziendali realizzati nel rispetto delle norme di cui ai successivi **artt. 65 e 67.**
- Le aree di pertinenza prive di valore sono inedificabili salvo la realizzazione di autorimesse a servizio dell'insediamento nella misura massima come al successivo **art. 89** per unità immobiliare. Tali pertinenze, che non concorrono alla verifica del volume lordo complessivo, dovranno essere realizzate in soluzioni architettoniche congrue con l'impianto morfologico di insieme, utilizzando materiali e finiture armoniche con l'edificazione esistente. Le autorimesse, se realizzate totalmente fuori terra, non dovranno superare l'altezza massima interna netta di ml. 2,40.
4. Gli usi esistenti compatibili e gli usi previsti nei complessi ed edifici di valore ambientale sono quelli ammessi dalle classificazioni di Piano relative alle zone urbanistiche all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi.
- Si applicano comunque, riguardo alla possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni introdotte nella legislazione vigente dall'art. 4 della legge regionale n° 1/2001

## CAPITOLO VI - ZONE B e C : A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### ART. 26 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le zone residenziali sono prevalentemente destinate alle funzioni abitative e relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune **ed alle funzioni ad essa complementari. elencate al precedente articolo 13 con le seguenti esclusioni :**

Funzioni abitative e funzioni complementari alla residenza

Artigianato di servizio relativo ad attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

#### **Funzioni terziarie e direzionali**

**Commercio all'ingrosso** U2/8

**Discoteche e attrezzature per la musica di massa** U2/10

#### **Funzioni produttive manifatturiere**

**Artigianato produttivo e industria con sup utile < a mq. 150** U3/1

**Depositi e magazzini sup utile < a mq. 150** U3/2

**Industrie insalubri** U3/3

**Depositi a cielo libero di materiali** U3/4

#### **Funzioni agricole**

**Abitazioni agricole** U4/1

**Impianti e attrezzature per la produzione agricola ed attività complementari** U4/2

**Impianti produttivi agro-alimentari** U4/3

**Impianti zootecnici intensivi** U4/4

**Per le attività commerciali valgono le specifiche norme di cui al successivi capitoli VIII/IX**

- 2 I parcheggi privati a servizio delle costruzioni andranno dimensionati secondo le quantità e le modalità specificate al successivo **art. 89**.

3 All'interno della zona a prevalente destinazione residenziale dei centri frazionali possono essere mantenute le funzioni rurali esistenti purchè siano compatibili da un punto di vista igienico sanitario con la residenza.

Le stalle esistenti in tutte le zone residenziali (compreso il capoluogo) potranno essere oggetto solo di interventi finalizzati al loro adeguamento purchè ciò non comporti aumento del numero dei capi di bestiame esistente.

4 Ai fini della determinazione della volumetria edificabile sono computabili le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purchè aventi la simbologia delle zone B-C a prevalente destinazione residenziale classificate nelle tavole di P.R.G.

5 Sempre ai fini della determinazione della volumetria edificabile su un lotto possono essere considerate le aree contigue, anche con diverso indice di edificazione, purchè appartenenti alle zone B; in tale caso il trasferimento di volumetria comporterà la trascrizione alla Conservatoria dei beni immobiliari del vincolo di asservimento dei lotti interessati .

Per le destinazioni d'uso di cui alla lettera U2/3 e U3/1 del precedente art.13 le nuove costruzioni poste a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde naturale e attrezzato, ecc. è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata continua lungo tutti i confini del lotto secondo un progetto unitario finalizzato alla formazione di una barriera visiva di verde, secondo criteri di armonia con il paesaggio circostante. Gli ampliamenti si dovranno adeguare solo sui fronti interessati dall'intervento edilizio.

6 Le zone residenziali individuate con apposito asterisco sono interessate da concessioni edilizie già rilasciate alla data di adozione del presente piano. Qualora i lavori non siano iniziati nei termini di legge comportando la decadenza della concessione edilizia rilasciata, la nuova edificazione dovrà rispettare gli indici di zona indicati dal presente piano.

#### ART. 27 - INSEDIAMENTI AGRICOLI ATTIVI O AGRICOLI DISMESSI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - B1

5. Tali zone comprendono le aree interessate da insediamenti agricoli attivi, o solo parzialmente dismessi, che risultano compresi all'interno del territorio urbanizzato; in tali zone il piano prevede sia la possibilità di permanenza delle attività agricole che la loro trasformazione e il loro recupero a fini residenziali.

##### 2. Modalità d'intervento

In caso di permanenza delle attività agricole sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione o ampliamento degli edifici ad uso agricolo applicando gli indici di cui al successivo **art. 66** per ciascun tipo di attività nei limiti del precedente **articolo 26** comma 5°.

3. In tali zone è ammessa la dismissione dall'uso rurale di singoli edifici o dell'intero nucleo aziendale.

Nel primo caso saranno ammessi solo interventi di recupero edilizio di cui al precedente art. 8, nel secondo caso, previa redazione di un Progetto Preliminare Unitario approvato dall'Amministrazione comunale, saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma.

4. Il Progetto Preliminare Unitario in relazione alla qualità edilizia dei singoli fabbricati, potrà ammettere le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo di tipo A o B;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B o C;
- demolizione con o senza ricostruzione degli edifici privi di valore storico ed architettonico, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici;
  - a) Il volume lordo edificabile non dovrà superare quello preesistente, calcolato con esclusione dei fabbricati funzionali alla conduzione agricola eventualmente realizzati dopo la data di adozione del presente Piano; almeno il 50% del volume lordo destinato a portici dovrà essere mantenuto ed adibito ad uso privato o condominiale;
  - b) Realizzazione di spazi di verde privato in misura non inferiore a mq. 5,00 ogni 100 mc. di volume lordo (VI).
  - c) Distanze dai confini ai sensi del precedente art. 6.
  - d) H max = ml. 8,80 in caso di ricostruzione.
  - e) La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo **art. 89** e relativa tabella.

5. Usi previsti:

Le nuove funzioni insediabili in tali zone oltre la residenza sono quelle di cui al precedente **art. 26**.

#### ART. 28 - ZONE RESIDENZIALI A BASSA E MEDIA DENSITA' B2-B3

1. Comprendono le aree localizzate nel centro abitato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione già edificate o parzialmente edificate nelle quali possono essere ammessi ampliamenti o sopralzi dei fabbricati esistenti o la

nuova edificazione sui lotti ancora liberi; si suddividono in 2 tipi: B2, B3, in funzione della densità edilizia prevista e delle caratteristiche tipologiche degli edifici.

2. Modalità d'intervento:

Zone B2-B3: si attuano tramite intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione ed ampliamento ;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione ;
- variazione di destinazione d'uso.

3. Nei casi di ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Zone di saturazione a bassa densità B2

If = 1,20 mc/mq.

H max. = 7,50 (può essere consentita H max = 8,50 in aree inserite od adiacente ad ambiti già con previsione H max > mt. 7,50).

Uf = 0,40 mq/mq.

Distanze: a norma del precedente art. 6

Rc = 0,40 mq/mq.

Ip = 40%

Zone di saturazione a media densità B3

If = 1,50 mc/mq.

H max = 10,50 m

Uf = 0,50 mq/mq.

Distanze: a norma del precedente art.6

Rc = 0,50 mq/mq.

Ip = 40%

Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma per ogni singola zona ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

**3 bis Nei casi di interventi conservativi, ivi compresa la ristrutturazione ( senza demolizione integrale) con cambio di destinazione d'uso, e' ammesso il mantenimento del volume geometrico esistente anche se superiore alla densita' fondiaria ammessa sull'area di pertinenza, fermo restando il reperimento di aree a parcheggi privati, nella misura minima di mq. 1/10 mc riferiti all'intero volume.**

4. Usi previsti:

le funzioni insediabili in tali zone oltre la residenza sono quelle di cui al precedente art. 26 .

Per le destinazioni d'uso di cui alla lettera U2/3 del precedente art.13 le nuove costruzioni poste a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde naturale e attrezzato, ecc. è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata continua lungo tutti i confini del lotto secondo un progetto unitario finalizzato alla formazione di una barriera visiva di verde, secondo criteri di armonia con il paesaggio circostante. Gli ampliamenti si dovranno adeguare solo sui fronti interessati dall'intervento edilizio.

ART. 29- ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE CON AMPI GIARDINI B4

1. Sono rappresentate da tessuti con prevalenza di funzione residenziale e caratterizzati da un'edilizia a bassa densità con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari dotate di ampi spazi a verde privato, attrezzato a parchi, giardini, orti ecc.

2. Gli edifici esistenti non tutelati ai sensi dell'art.24, "Edifici e manufatti di valore storico e testimoniale", potranno essere sottoposti ad interventi di recupero di cui all'art. 8 e/o di ampliamento nella misura massima del 20.% della Su esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero del volume geometrico preesistente eventualmente ampliato della quota consentita , con altezze non superiori a ml. 7,50

3 In alternativa all' ampliamento una tantum dei volumi preesistenti, e' ammessa l' edificazione nel rispetto dei seguenti indici

IF = 0,60 mc./mq.

RC = 0.20 mq/mq.

$$H \text{ max} = 7,50 \text{ ml.}$$

4. Sono esclusi dalla possibilità edificatoria di cui al precedente comma i lotti che si affacciano sulle aree golenali del torrente Staffora. L'edificazione è comunque ammessa esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni geologiche assegnate ad ogni terreno in base alla classe di appartenenza.

**5. Usi previsti:**

**Le funzioni insediabili in tali zone oltre la residenza sono quelle di cui al precedente art. 26**

6. In tali zone la realizzazione di incrementi edilizi consentiti dagli indici e rapporti di zona è subordinata alla salvaguardia dei giardini esistenti; i relativi progetti dovranno essere accompagnati da apposito rilievo grafico e fotografico.

**ART. 30 - EDIFICI ED INSEDIAMENTI RICADENTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI EDILIZI ESISTENTI B5**

1. I nuclei edilizi esistenti sono perimetrati con apposita simbologia nelle tavole di PRG in scala 1:5000 e sono costituiti da un tessuto edilizio minore, prevalentemente di origine rurale, privo di valore storico ed architettonico all'interno del quale, a volte, si localizzano anche edifici di recente origine destinati a funzioni non rurali.

2. Modalità d'intervento:

a) Gli edifici principali ed accessori esistenti, ad esclusione di quelli eventualmente classificati come elementi di valore testimoniale di cui all'**art. 24**, che posseggono, ancora riconoscibili, le caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale, andranno recuperati secondo le categorie della ristrutturazione edilizia di tipo A o B in relazione al loro grado di conservazione ed alla presenza di elementi architettonici di pregio;

b) Gli edifici principali ed accessori esistenti incoerenti rispetto alle caratteristiche costruttive proprie della tradizione locale oltrechè i piccoli rustici, potranno essere recuperati secondo le modalità descritte al precedente punto a), oppure demoliti e ricostruiti con il mantenimento del volume lordo preesistente. I piccoli edifici e i manufatti aventi caratteristiche di superfetazione potranno essere ricostruiti utilizzando anche la possibilità di accorpamento con altri volumi analoghi da demolirsi contestualmente. In entrambi i casi andranno osservate nella ricostruzione anche le seguenti prescrizioni:

- altezza massima = 7,50 ml.
- distanza dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art. 6
- parcheggi privati come da successivo **art. 89** e relativa tabella.

c) Eventuali lotti ancora liberi alla data di adozione del P.R.G., con superficie non inferiore a mq. 500 potranno essere edificati nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$   $R_c = 35\%$
- $H \text{ max} = 7,50 \text{ ml.}$   $I_p = 50\%$
- distanza dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art. 6
- parcheggi privati come da successivo **art. 89** e relativa tabella.

c) Gli edifici di tipo produttivo ed artigianale esistenti potranno solo ampliarsi all'interno del perimetro dei nuclei, sino al raggiungimento degli indici previsti per le zone produttive D2 di cui al successivo **art. 57**. Qualora si proceda alla loro totale demolizione, la ricostruzione potrà essere solo di tipo residenziale ed avverrà nel rispetto degli indici relativi ai nuovi fabbricati di cui al precedente punto c).

Per gli ampliamenti posti a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde naturale e attrezzato, ecc. è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata continua lungo i fronti soggetti ad ampliamento, secondo un progetto unitario finalizzato alla formazione di una barriera visiva di verde, secondo criteri di armonia con il paesaggio circostante.

3. Usi previsti:

Gli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione, indipendentemente dall'uso attuale, potranno ospitare tutte le funzioni insediabili nelle zone residenziali di cui al precedente **art. 26 con le seguenti esclusioni**

**Funzioni terziarie e direzionali**

**Servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie U2/4**

**Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo**

**U2/9**

**Discoteche e attrezzature per la musica di massa**

**U2/10**

**Attività sanitarie e di tipo assistenziale**

**U2/11**

<b>Funzioni produttive manifatturiere</b>		
<b>Artigianato produttivo e industria con sup. Utile &gt; di mq. 150</b>		<b>U3/1</b>
<b>Industrie insalubri</b>		<b>U3/3</b>
<b>Depositi a cielo libero di materiali</b>		<b>U3/4</b>
<b>Funzioni agricole</b>		
<b>Impianti e attrezzature per la produzione agricola ed attività complementari</b>		<b>U4/2</b>
<b>Impianti produttivi agro-alimentari</b>		<b>U4/3</b>
<b>Impianti zootecnici intensivi</b>		<b>U4/4</b>
<b>Funzioni alberghiere e congressuali</b>		
<b>Centri congressuali</b>		<b>U5/2</b>

4. Gli interventi edilizi devono rispettare rigorosamente i caratteri e le tipologie edilizie locali, la stabilità dei versanti, evitando interventi di consolidamento con materiali ed opere non appropriate, nonché la forte caratterizzazione paesaggistica dei luoghi.

5. Le aziende agricole in piena attività potranno mantenere la loro funzione rurale ed anche aumentare la dotazione di fabbricati, ad esclusione di quelli destinati ad attività non compatibili da un punto di vista igienico e sanitario con il vicinato, nel rispetto della quantità e degli indici stabiliti per le zone agricole normali al successivo **art. 67**.

6. Le attività produttive potranno mantenere la funzione esistente o riconvertirla in artigianato di servizio, con esclusione delle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti magazzini, o in funzione residenziale, purchè contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui al successivo **art. 89** e relativa tabella, da realizzarsi con pavimentazioni possibilmente permeabili.

#### ART. 31 - VERDE PRIVATO

1. E' costituito da aree sistemate a verde (orti, giardini, ecc.) inglobate nei tessuti esistenti, che rivestono una particolare valenza ecologica ed ambientale.

2. Il vincolo di inedificabilità imposto su parchi e giardini ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato. E' escluso in modo assoluto l'abbattimento di alberi di alto fusto e di essenze di pregio.

3. I fabbricati esistenti che insistono su tale zona sono sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di ampliamento una tantum del 20% della SU esistente. In tali aree possono essere realizzate autorimesse interrato nella quantità massima definita al successivo **articolo 89**.

4. I fabbricati accessori eventualmente abbattuti potranno essere ricostruiti anche non sul sedime originario senza superare la consistenza volumetrica preesistente.

5. Le aree classificate a verde privato in aggiunta all'ampliamento una tantum concesso agli edifici esistenti, usufruiscono di un indice di fabbricabilità pari a  $I_f = 0,20$  mc/mq. non realizzabile nell'ambito del lotto di pertinenza ma che può essere trasferito su di aree anche non di proprietà diversamente classificate ma adiacenti al lotto in oggetto .

#### ART. 32 – ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE PRIVATE

1. Si tratta di aree destinate ad insediamenti di tiposocio-sanitario ove è ammesso sia l'ampliamento degli edifici esistenti che la costruzione di nuovi complessi, nel rispetto dell'indice di densità fondiaria indicato al successivo comma 3 e delle normative di settore vigenti; le unità eventualmente ricadenti in Centro storico sono sottoposte alla specifica Disciplina Particolareggiata.

2. Le distanze dai confini dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, mentre la restante area dovrà essere conservata a verde con l'esclusione di abbattimento di alberi di alto fusto o di essenze pregevoli secondo accordi da stabilire con l'Amministrazione stessa.

3. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

If.	=	2.50 mc/mq	H max	=	12 ml (per eventuali ampliamenti da eseguire)
Uf	=	0.80 mq/mq	Ip	=	33%
Rc	=	33 %			

Parcheggi privati nella quantità prevista al successivo articolo 78.

4. Nell'ambito degli insediamenti destinati ad attrezzature sociosanitarie private sono ammesse, nel rispetto degli indici di zona, anche abitazioni a servizio del personale di assistenza e/o dei titolari dell'attività nella misura del 20% della SU prevista con un minimo di mq 100 e un massimo di mq 400.

#### ART. 33 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE

1. All'interno delle zone a prevalente destinazione commerciale poste al di fuori della zona omogenea A, come zonizzate dal Piano, gli esercizi commerciali esistenti e quelli di nuovo impianto sono soggetti al rispetto delle norme di cui ai successivi capitoli VIII IX; in tali zone è ammesso anche l'inserimento delle seguenti funzione complementari:

Abitazioni residenziali a servizio esclusivo degli addetti	U1/1
Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)	U2/2
Artigianato di servizio	U2/3

Sono esclusi gli impianti commerciali che comportano lavorazioni che diano luogo a scarichi di materiali inquinanti, fumi, e produzione di polveri. E' inoltre vietato nelle aree di pertinenza o in lotti interclusi, accumulare materiali provenienti dalla lavorazione di inerti, dalla demolizione di fabbricati o similari, o dalla rottamazione di macchinari.

2. La nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

<b>Uf</b>	<b>=</b>	<b>0.50 mq/mq</b>	<b>Distanze dai confini ai sensi del precedente art.6</b>
<b>H max</b>	<b>=</b>	<b>7.50 ml.</b>	<b>Parcheggi privati ai sensi del successivo art. 89 per le funzioni non commerciali</b>

Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione commerciale sono ammesse, nel rispetto degli indici di zona, anche abitazioni a servizio del personale di assistenza e/o dei titolari dell'attività nella misura del 20% della SU prevista con un minimo di mq 100 e un massimo di mq 400.

#### ART. 34 - ZONE TURISTICO ALBERGHIERE E/O TERMALI

1. Si tratta di zone destinate esclusivamente ad insediamenti turistico-alberghieri e termali.

2. In tali zone le realizzazioni edilizie dovranno essere adibite ad alberghi, pubblici esercizi, uffici turistici, banche, autorimesse, attività commerciali attinenti alla destinazione della zona, ed attrezzature sportive di ogni genere. Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione ad eccezione di quelli adibiti ad alloggio del dirigente e del custode o del proprietario dei singoli complessi.

3. In tali zone, per i nuovi insediamenti, l'edificazione è subordinata alle prescrizioni degli strumenti attuativi indicati nel PRG ed alle seguenti caratteristiche edilizie:

<b>If</b>	<b>=</b>	<b>1,5 mc/mq</b>
<b>Rc</b>	<b>=</b>	<b>33% , ivi comprese le attrezzature sportive annesse e coperte stabilmente</b>
<b>H max</b>	<b>=</b>	<b>13,50 ml con un massimo di quattro piani fuori terra</b>
<b>Distanze</b>	<b>=</b>	<b>ai sensi del precedente art. 6</b>

In tali zone sono da escludere dal calcolo della superficie utile:

-i seminterrati senza permanenza di persone, che non emergono dal piano marciapiede stradale o da quello convenzionale più di mt 1.00, indipendentemente dall'altezza interna.

-i sottotetti dotati di altezza netta in gronda di mt 1.00 e di altezza media complessiva non superiore a mt 2.20.

**Nell'ambito delle zone turistico alberghiere e/o termali sono ammesse, nel rispetto degli indici di zona, anche abitazioni a servizio del personale di assistenza e/o dei titolari dell'attività nella misura del 20% della SU prevista con un minimo di mq 100 e un massimo di mq 400.**

4. La realizzazione di parcheggi sarà rapportata al numero presunto degli utenti; in ogni caso lo spazio minimo da riservare a parcheggio non dovrà essere inferiore a 10 mq per utente.

I parcheggi dovranno essere piantumati con alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo. Le alberature dovranno essere posizionate in modo da consentire la più razionale utilizzazione del terreno.

5. I pubblici esercizi esistenti possono usufruire di ampliamenti volumetrici una tantum non superiori al 25% del volume preesistente necessari al mantenimento dell'efficienza aziendale o alla sua razionalizzazione anche con superamento dell'indice fondiario.

Qualora tali ampliamenti avvengano per tamponamento di volumi aperti quali logge, terrazze, portici e similari , l'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata, può autorizzare una

distanza dalle strade inferiore a quella previste dal presente Piano , purché ciò non costituisca peggioramento delle distanze preesistenti comportando un ulteriore avvicinamento del fabbricato al confine stradale.

#### ART. 35 - ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE " C1 "

1. Comprendono le aree oggetto di Piani Urbanistici Esecutivi adottati o già approvati alla data di adozione del presente Piano .
2. In tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nello specifico PUE e nella relativa convenzione.
3. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal successivo **art. 89** e dalla relativa tabella salvo quanto diversamente disciplinato dalle Norme di attuazione del PUE.
4. Qualora sia presentata richiesta di variante sostanziale al P.U.E. comportante l'insediamento di funzioni diverse da quelle originariamente convenzionate, andranno ricalcolati gli standards dei servizi pubblici e dei parcheggi privati per le parti non attuate, secondo le quantità stabilite agli **articoli 16 e 89**.
5. **Le tavole di PRG riportano la viabilità di urbanizzazione prevista dal Piano Particolareggiato approvato . Qualora sia predisposta variante sostanziale al PUE vigente comportante un nuovo impianto viario le previsioni di PRG vengono sostituite da quelle ex novo proposte.**

#### ART. 36- AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Sono costituite da ambiti urbani per i quali il PRG prevede una completa trasformazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale e a nuovi servizi
2. L'attuazione delle Aree di Trasformazione è soggetta all'approvazione di un PUE di iniziativa pubblica o privata; che deve essere redatto sull'intera Superficie territoriale **del singolo comparto o degli eventuali sub comparti**, con la partecipazione dei diversi proprietari.
3. I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione usufruiranno dell'edificabilità complessiva proporzionalmente alle proprietà possedute; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree pubbliche.
4. Le cessioni di aree pubbliche sono computate ai sensi del precedente **art.16** in base al numero di abitanti insediabili previsti dal PRG per il singolo comparto.
5. Ogni singolo comparto risulta bipartito rispettivamente in Superficie edificabile Se, all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, e in Aree pubbliche di cessione Ap., **che non comprendono le aree destinate alla viabilità**, i relativi PUE dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche riportate nelle tavole in scala 1:2000, **salvo modifiche all'impianto viario**, dovute a esigenze comprovate o determinate da situazioni di fatto.
6. Gli eventuali edifici esistenti all'interno delle Aree di trasformazione concorrono alla determinazione della Su realizzabile.
7. Le aree di trasformazione in funzione della loro localizzazione e delle densità edilizie ammesse si suddividono in:  
1) Aree di trasformazione intensiva ( comparti n°1/2/3/4)  
per le quali si applicheranno i seguenti indici urbanistici:

UT = 0.25 mq./mq.	Ap = come individuata nel comparto
Ip Se >50. % Se	Sm = come da PRG
Ip Ap > 90% Ap	Distanze dai confini come da art.6
H = ml. 10.50	Superficie utile ad uso terziario = minima 15 % SUt

##### 2) Aree di trasformazioni estensiva ( comparti n° 5/6/7/8/9)

per le quali si applicheranno i seguenti indici urbanistici:

UT = 0.20 mq./mq.	Ap = come individuata nel comparto
Ip Se > 60 % Se	Sm = come da PRG



che dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

Ut = 0,30 mq./mq.	Rc = 0,60 mq./mq.
H max = 11, 50 ml.	Ip = 40%
Sm = come da P.R.G.	Distanze dai confini: ai sensi del precedente art. 6
S1+S2= come da art. 17	

**4. Il comparto individuato dal P.R.G. può essere attuato per parti, non aventi una superficie territoriale inferiore a 10.000 mq nel rispetto delle soluzioni viarie unitarie riportate dalle tavole di P.R.G.**

#### ART.38- VARIANTI ANTICIPATIVE DI TIPO RESIDENZIALE

1. Il presente Piano recepisce le varianti al PRG vigente di natura residenziale adottate dal Consiglio Comunale con delibera n° 19 del 15/04/99 ed approvate dal Consiglio Comunale con delibera n°41 del 27/08/99 ai sensi della legge regionale n° 23/97 come di seguito numerate:

- VARIANTE N° 4  
Zona B - residenziale di cui all'art.5.2 del PRG 84
- VARIANTE N° 5  
Zona C1 - residenziale di cui all'art.5.3 del PRG 84  
Zona C2 - residenziale di cui all'art.5.4 del PRG 84
- VARIANTE N° 6  
Zona B - residenziale di cui all'art.5.2 del PRG 84
- VARIANTE N° 7  
Zona B - residenziale di cui all'art.5.2 del PRG 84
- VARIANTE N° 8  
Zona C1 - residenziale di cui all'art.5.3 del PRG 84
- VARIANTE N° 9  
Zona C1 - residenziale di cui all'art.5.3 del PRG 84  
Zona C2 - residenziale di cui all'art.5.4 del PRG 84
- VARIANTE N° 10  
Zona B - residenziale di cui all'art.5.2 del PRG 84  
Zona C1 - residenziale di cui all'art.5.3 del PRG 84  
Zona C2 - residenziale di cui all'art.5.4 del PRG 84
- VARIANTE N° 13  
Zona C1 - residenziale di cui all'art.5.3 del PRG 84  
Zona C2 - residenziale di cui all'art.5.4 del PRG 84
- VARIANTE N° 14  
Variazione dei limiti del piano attuativo
- VARIANTE N° 17  
Zona C1 - residenziale di cui all'art.5.3 del PRG 84  
Zona C2 - residenziale di cui all'art.5.4 del PRG 84

1. All'interno degli ambiti delimitati nelle tavole allegate alla presente Variante Generale, si applicano, per ogni singola zona, i parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal PRG vigente alla data di approvazione delle Varianti .

L' allegato "1" alle presenti norme e l'allegato "C" contengono rispettivamente il testo delle Norme Tecniche di Attuazione da applicare , l'individuazione di ogni singolo ambito e la descrizione delle eventuali zone urbanistiche omogenee che lo compongono.

## **CAPITOLO VII – NORME URBANISTICHE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL SETTORE DEL COMMERCIO**

### **ART. 39 - CONTENUTI DELLE NORME**

**1.** Le presenti norme costituiscono gli adempimenti comunali dovuti in materia di disciplina del settore del commercio ai sensi del D.Lg. n°114/98, della Legge Regionale n° 14 del 23/07/1999, e del successivo Regolamento di Attuazione n° 3 del 21/07/2000.

Esse costituiscono pertanto il recepimento nell'ambito del nuovo PRG della disciplina delle attività commerciali, e sovrintendono alla realizzazione di nuovi immobili da adibire a tali usi anche attraverso trasformazioni edilizie e/o urbanistiche, o modifiche dell'uso degli immobili esistenti.

**2.** Le presenti norme privilegiano l'obiettivo primario della verifica di compatibilità delle scelte di localizzazione delle funzioni commerciali, con riguardo, per il territorio in generale, ai fattori di accessibilità, mobilità, traffico, ed inquinamento e, in particolare per il centro storico, di salvaguardia degli edifici e dei tessuti edilizi esistenti di pregio, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n° 14 del 23/07/1999.

**3.** Le presenti norme sostituiscono qualsiasi altra norma urbanistica comunale vigente in materia di disciplina del settore del commercio che si intende pertanto abrogata all'entrata in vigore del presente articolato.

## CAPITOLO VIII – DEFINIZIONI E DOTAZIONI MINIME

### ART. 40 - TIPOLOGIE FONDAMENTALI

1. Ai fini della presente normativa, si definiscono tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:
  - a) Gli esercizi di vicinato quelli aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq.
  - b) Le medie strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto a) e fino a 1500 mq.
  - c) Le grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto b).

### ART. 41- SETTORI MERCEOLOGICI

1. Nelle medie e grandi strutture di vendita, la normativa specifica i settori merceologici ammessi, secondo le seguenti categorie:
  - Vendita di prodotti alimentari;
  - Vendita di prodotti non alimentari.

Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici .

### ART.42 - SUPERFICIE DI VENDITA

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine, e quelli dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.
3. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

### ART. 43 - CENTRI COMMERCIALI

1. Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, artigianato di servizio ecc.)

### ART.44 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni,

adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.

Tali spazi devono rispettare le seguenti caratteristiche dimensionali:

- 1) Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt. 2,5 x 4,8.
  - 2) Ai fini del rispetto della legge 24/3/89 n°122, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di manovra, deve considerarsi uguale a mq. 25.
2. Il successivo articolo 9 quantifica, per ciascun esercizio commerciale, lo standard di parcheggio pertinenziale richiesto.

#### ART.45 - DIMENSIONAMENTO DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI

1. Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui all'art.40, previsti nel territorio di Rivanazzano, in termini di classi dimensionali sono articolate nei seguenti raggruppamenti:

A) **ESERCIZI DI VICINATO** aventi superficie di vendita non superiore a mq.150;

B) **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA** aventi superfici superiori ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 mq., articolate nelle seguenti classi dimensionali:

a) **MEDIO - PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA**

Costituite da esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 600 mq.

b) **MEDIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

Costituite da esercizi e centri commerciali come definiti dall'art. 4 punto f) del D.L.gs 114/98, con superficie di vendita da mq.601 a mq.1.500.

#### ART.46 - STANDARDS URBANISTICI

1. Le nuove strutture commerciali previste dalle presenti norme all'interno del territorio comunale di Rivanazzano, dovranno essere dotate dei seguenti standards urbanistici:

Per gli esercizi di vicinato non sono dovuti standards pubblici ,

Per le medie strutture di vendita ricadenti nelle zone A-B

Superficie delle aree pubbliche = 75% Sup. utile lorda di cui il 50% destinata a parcheggi;

Per le medie strutture di vendita ricadenti nelle zone C-D

Superficie delle aree pubbliche = 100% Sup. utile lorda di cui il 50% destinata a parcheggi.

2. I commi 3°, 4°, 5° e 6° dell'art. 8 del R.R n° 3/2000 e s. m. disciplinano, in riferimento alle varie tipologie commerciali, le eventuali deroghe applicabili alla dotazione degli standards di servizi come dimensionati al 1° comma.

#### ART.47 - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DI AREE DI CARICO E SCARICO MERCI

1. In tutte le nuove costruzioni , nelle demolizioni con ricostruzione, nelle variazioni d'uso di immobili esistenti, vanno previsti spazi di parcheggio pertinenziale di uso comune nelle quantità non inferiori ai valori indicati nella seguente tabella:

- Esercizi di vicinato	10 mq./ 100 mc di costruzione
- Medio piccole strutture di vendita	
- alimentari e misti	1 posto auto ogni 30 mq. di vendita
- non alimentari	1 posto auto ogni 40 mq. di vendita
- Medio grandi strutture di vendita	
- alimentari e misti	1 posto auto ogni 18 mq. di vendita

- non alimentari

1 posto auto ogni 25 mq. di vendita

2. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le medio grandi strutture di vendita di prodotti alimentari devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di scarico e carico merci ed al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze .

## CAPITOLO IX - LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E REQUISITI DI NATURA URBANISTICA

### ART.48 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI INSEDIATIVI

1. Il territorio di Rivanazzano, al fine delle localizzazioni degli insediamenti commerciali, è suddiviso nei seguenti ambiti territoriali:

- Centro Storico di Rivanazzano come delimitato nelle tavole di Piano;
- Tessuto Urbano Consolidato come delimitato nell'allegato n° 2 alle preenti norme
- Ambiti di Trasformazione Urbana costituiti dai comparti ATR, ATT, dalle zone omogenee D4 e dalle zone destinate alle Strutture di Servizio all'Aeroporto ;
- Ambiti extraurbani costituiti dal territorio agricolo esterno ai perimetri delle tre prime zone;

2. Per ciascun ambito le presenti norme dettano prescrizioni ed orientamenti relativamente:

- a) Alla tipologia degli esercizi commerciali ammessi;
- b) Alla dotazione di spazi pubblici richiesta;
- c) Alla dotazione di spazi di parcheggio pertinenziale richiesta;
- d) Alle condizioni di accessibilità;
- e) Alla qualità della progettazione urbanistica ed architettonica.

### ART.49 - ESERCIZI COMMERCIALI NEL CENTRO STORICO

1. All'interno del Centro Storico di Rivanazzano sono ammessi senza alcuna limitazione esercizi commerciali di vicinato alimentari e non.

In attesa della predisposizione dei piani di cui al successivo comma e previo parere della Commissione Edilizia Comunale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà essere negata, a tutela del valore storico, architettonico ed ambientale del contesto urbano, in edifici ricadenti negli ambiti circostanti immobili ed aree di pertinenza di valore monumentale vincolati ai sensi della legge n°1089/39 e s.m..

2. L'intero Centro Storico o una sua parte, possono essere oggetto di apposito Piano di Settore che costituisce Variante integrativa al presente Piano, al fine di rendere compatibile la struttura commerciale esistente e prevista con le funzioni territoriali di mobilità e viabilità, nonché con l'arredo urbano e le caratteristiche morfologiche degli insediamenti esistenti.

Gli interventi di salvaguardia, riguarderanno l'eventuale:

- 1) esclusione di vendita di determinate merceologie;
- 2) la previsione delle modalità, le prescrizioni e le limitazioni del commercio su aree pubbliche;
- 3) la descrizione delle caratteristiche morfologiche delle insegne, delle vetrine, dell'arredo esterno, del sistema di illuminazione esterna;

- 4) la previsione di specifiche deroghe, nel rispetto della legge, ai requisiti igienico-edilizi, al fine di consentire la permanenza nel tessuto storico degli esercizi commerciali di vicinato;
  - 5) l'individuazione degli specifici divieti di cambio d'uso.
3. Il piano di settore potrà avere anche caratteristica di Progetto di Valorizzazione Commerciale perseguendo i seguenti specifici obiettivi:
- 1) Promuovere lo sviluppo e la riqualificazione commerciale riconoscendo il Centro Storico come area commerciale naturale e privilegiata della vita economica cittadina;
  - 2) Favorire l'organizzazione e l'associazionismo degli operatori al fine di aumentare la forza di attrazione delle aree e le professionalità presenti ed incentivare l'economia di scala;
  - 3) Favorire la riorganizzazione urbanistica, mediante l'indicazione di opportunità commerciali che agevolino il recupero e la riqualificazione di contenitori preesistenti;
  - 4) Favorire la miglior fruizione dei servizi da parte dell'utenza, mediante la riorganizzazione commerciale e dei servizi connessi, tra cui quelli per i parcheggi ;
  - 5) Favorire la più specifica caratterizzazione di zone a diversa valenza commerciale;
  - 6) Favorire la più ampia concorrenzialità tra le diverse forme di impresa, incentivando la viabilità commerciale e proponendo ulteriori possibilità di sviluppo agli operatori esistenti anche attraverso una qualificata rivitalizzazione del centro storico mediante iniziative di animazione;
  - 7) Favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato che trattano prodotti nuovi e di qualità;
  - 8) Favorire la creazione di "percorsi" di acquisto ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti.
4. La disciplina localizzativa degli insediamenti commerciali viene così articolata:
- A) Esercizi commerciali esistenti:
- Viene per essi confermata la destinazione in atto; è ammessa la possibilità di ampliamento sino a raggiungere la superficie di vendita di mq. 150, attraverso l'utilizzo di spazi commerciali accessori (depositi etc.) o attraverso le variazioni d'uso di superficie esistenti, se ammesse dalle norme urbanistiche previste dal PRG.
- B) Nuovi esercizi commerciali di vicinato sono insediabili, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e degli specifici caratteri tipologici ed architettonici degli edifici esistenti, attraverso la nuova destinazione d'uso di locali posti ai piani terra.
5. La dotazione di spazi pubblici e pertinenziali è richiesta nella seguente misura:
- parcheggi pertinenziali nei casi previsti dal precedente articolo 44,
  - non sono dovuti in alcun modo gli spazi pubblici di cui al precedente articolo 46.

#### **ART.50- ESERCIZI COMMERCIALI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. Nel tessuto urbano consolidato sono sempre ammessi esercizi commerciali di vicinato; strutture commerciali medio-piccole, alimentari e non, sono ammesse solo per accorpamento o per trasferimento di licenze preesistenti .  
Si intende esercizio commerciale preesistente quello in attività da almeno un anno dalla data di presentazione della richiesta di autorizzazione commerciale.
  2. Eventuali strutture commerciali medio-piccole preesistenti si possono ampliare per una quantità non superiore al 20% della superficie utile di vendita senza la predisposizione di PUE ma comunque con il reperimento delle dotazioni di spazi pubblici e pertinenziali di cui al precedente articolo calcolata sulla superficie complessiva ottenuta dopo l'ampliamento.
  3. All'interno delle zone D1 non sono ammessi esercizi commerciali di tipo alimentare .
  - 4 La dotazione di spazi pubblici e di pertinenziali è la seguente:
- Esercizi di vicinato:
- sono sottoposti al reperimento dei parcheggi pertinenziali nei limiti di cui al precedente articolo 44, e di quelli pubblici come stabilito dal precedente articolo 46 .
- Medio piccole strutture di vendita:
- La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è quella di cui al precedente articolo 44. e di quelli pubblici come stabilito dal precedente articolo 46 limitatamente agli spazi di parcheggio.

E' ammessa la monetizzazione delle aree pubbliche nei casi e nelle quantità previste dal 6° comma dell'articolo 8 del R.R. n° 3 del 21 luglio 2000 e s. m..

5. - Nella valutazione dell'ammissibilità delle medio piccole strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati:

- Il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico.
- L'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione.
- La disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

#### ART.51 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

1. In tutti gli ambiti di trasformazione urbana sono ammessi esercizi di vicinato ; medio piccole strutture di vendite alimentari e non, possono localizzarsi all'interno di tutti i comparti di trasformazione solo attraverso l'accorpamento o il trasferimento di licenze preesistenti.

2. Nei comparti di trasformazione ATT1 e ATT2 è prevista la localizzazione, per ciascuna area, di una medio grande struttura di vendita di tipo non alimentare .

3. Le medie piccole e medio grandi strutture di vendita sono sottoposte al reperimento degli standards di aree pubbliche e pertinenziali nel rispetto di quanto previsto ai precedenti articoli 8 e 9 salvo quanto ammesso per la loro monetizzazione dall'articolo 8 comma 6 del R.R. n° 3 del 21 luglio 2000 e s. m.,.

#### ART.52 - AMBITI EXTRAURBANI

1. Nelle zone e negli edifici esistenti nel territorio extraurbano, così come definiti dalle NTA del PRG, ad esclusione di quelle zonizzate come commerciali, è vietato qualsiasi nuovo insediamento destinato attività a fini commerciali.

2. Le attività esistenti possono usufruire di ampliamenti non superiore al 10% una tantum delle Superficie di vendita esistente finalizzati ad un miglioramento della funzionalità dell'esercizio.

3. I fabbricati esistenti potranno ospitare secondo le classificazioni ammesse dalle presenti norme esclusivamente attività commerciali, alimentari e non, di vicinato.

#### ART.53 - NORME FINALI

1. Per quanto non riportato nelle presenti norme in materia urbanistica commerciale si rimanda alla L.R. n°14 del 23.7.1999 ed ai conseguenti provvedimenti applicativi regionali nonché ai criteri e alle norme di procedimento per il rilascio di autorizzazioni per l'attivazione di medie strutture di vendita previste dall'art. 8, commi 3° e 4° del DLgs 114/98.

## CAPITOLO X - ZONE D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

### ART. 54 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le zone D comprendono le parti del territorio su cui possono insediarsi, anche in modo integrato, sia attività artigianali - industriali, sia attività a prevalente carattere terziario, commerciale e direzionale.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie del P.R.G. sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

<b>Abitazioni residenziali nei limiti delle quantità espresse al successivo comma</b>	<b>U1/1</b>
<b>Pubblici esercizi</b>	<b>U2/2</b>
<b>Artigianato di servizio</b>	<b>U2/3</b>
<b>Funzioni terziarie e direzionali</b>	
<b>Servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie</b>	<b>U2/4</b>
<b>Commercio all'ingrosso</b>	<b>U2/8</b>
<b>Discoteche e attrezzature per la musica di massa</b>	<b>U2/10</b>
<b>Funzioni produttive manifatturiere</b>	
<b>Artigianato produttivo e industria</b>	<b>U3/1</b>
<b>Depositi e magazzini</b>	<b>U3/2</b>
<b>Industrie insalubri</b>	<b>U3/3</b>
<b>Depositi a cielo libero di materiali non connessi ad attività di cava o comunque relativi a materiali inquinanti o chimici</b>	<b>U3/4</b>

Per quanto riguarda le attività commerciali valgono le indicazioni contenute nelle specifiche norme .

Non sono comunque ammissibili le seguenti funzioni

<b>Funzione abitativa e funzioni complementari alla residenza</b>	
<b>Residences e abitazioni collettive</b>	<b>U1/2</b>
<b>Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona)</b>	<b>U2/2.1</b>
<b>Funzioni terziarie e direzionali</b>	
<b>Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative</b>	<b>U2/5</b>

<b>Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo</b>	<b>U2/9</b>
<b>Attività sanitarie e di tipo assistenziale</b>	<b>U2/11</b>
<b>Servizi privati di tipo ricreativo</b>	<b>U2/12</b>
<b>Funzioni agricole</b>	
<b>Abitazioni agricole</b>	<b>U4/1</b>
<b>Impianti e attrezzature per la produzione agricola ed attività complementari</b>	<b>U4/2</b>
<b>Impianti produttivi agro-alimentari</b>	<b>U4/3</b>
<b>Impianti zootecnici intensivi</b>	<b>U4/4</b>
<b>Funzioni alberghiere e congressuali</b>	
<b>Alberghi e motel</b>	<b>U5/1</b>
<b>Centri congressuali</b>	<b>U5/2</b>

3. Le attività esistenti non appartenenti alle categorie funzionali " ammesse " sopra elencate per ciascun tipo di zona nei successivi articoli si intendono "compatibili ", qualora rispettino le prescrizioni previste dal successivo **art. 59**, fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e i relativi immobili potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime; **in particolare modo le attività di rottamazione esistenti non potranno ampliare la superficie di utilizzo e di deposito salvo che siano attuati interventi di bonifica e di risanamento ambientali concordati con la Pubblica Amministrazione.**

4. I parcheggi privati a servizio delle costruzioni andranno dimensionati secondo le quantità e le modalità specificate al successivo **art. 89**.

4. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni di cui ai successivi articoli, è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di una o due abitazioni con superficie utile (Su) complessiva non superiore a mq. 250, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei suoi familiari, per ciascun lotto edificabile secondo le superfici minime.

Per gli usi sopracitati per le nuove costruzioni poste a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde naturale e attrezzate, ecc. è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata continua lungo tutti i confini del lotto secondo un progetto unitario finalizzato alla formazione di una barriera visiva di verde, secondo criteri di armonia con il paesaggio circostante. Gli ampliamenti si dovranno adeguare solo sui fronti interessati dall'intervento edilizio.

#### ART. 55 - ZONE PRODUTTIVE "D1" INTERNE AI CENTRI ABITATI

1. Comprendono piccole aree a prevalente destinazione produttiva esistenti nei centri abitati all'interno delle quali possono insediarsi, anche in modo integrato, le funzioni di cui al successivo comma, e per le quali è inoltre ammessa anche la totale variazione dell'uso in residenza.

**2. In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 54** ad esclusione di nuove attività nocive di I classe di cui al R.D. del 27/7/1934 n° 1265, **delle discoteche ed attrezzature per la musica di massa, dei depositi a cielo libero di materiali**, nonché di tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori. Le attività esistenti che presentano le caratteristiche suddette potranno essere sottoposte ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con ampliamento, dopo aver ottenuto l'autorizzazione sindacale di cui al successivo **art. 59** e purchè finalizzate alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, che non comportino, comunque, l'aumento della superficie utile destinata alla produzione; le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal 6° comma del precedente **art. 54** per ogni lotto minimo.

3. Le industrie esistenti insalubri di II classe potranno ampliarsi sino alla saturazione degli indici di cui al successivo comma.

4. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- variazione della destinazione d'uso.

5. Nei casi di ampliamento gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>Uf</b>	=	<b>0,50 mq/mq.</b>
Rc	=	0.50 mq/mq.
H max	=	11,50 ml. ad esclusione dei volumi tecnici.

Distanze: a norma del precedente art. 6.

6. All'interno delle zone D1 individuate con la simbologia RU, è pure ammesso l'insediamento di funzioni residenziali o di altre previste dall' **art. 26** attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la demolizione dell'edificio produttivo esistente e la ricostruzione di nuovi volumi nel rispetto degli indici di cui al precedente **art. 28** - B3. In questo caso dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella quantità pari a 1 mq. ogni 15 mc. di volume lordo da cedere sul fronte strada, nonché parcheggi privati nella quantità prevista dall'**art. 89**.

**Per interventi con superficie fondiaria superiore a mq. 2.000 è necessaria la predisposizione preliminare di un planivolumetrico di insieme .**

Qualora gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma non comportino il trasferimento totale delle attività esistenti nel comparto, le nuove funzioni residenziali che siano poste a confine con attività produttive esistenti dovranno dotarsi, lungo tutti i confini del lotto di una fascia piantumata a doppio filare di alberi sempreverdi ad alto fusto per costituire una barriera visiva di verde.

#### ART. 56 - ZONE PRODUTTIVE "D2"

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti, interne ed esterne al territorio urbanizzato non comprese nelle zone D1, che, in quanto già dotate di urbanizzazione primaria, non comportano la necessità di intervento mediante Piano Urbanistico Esecutivo.

2. **In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 54** comprese le industrie insalubri di II classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo **art. 59** .

Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo **articolo 59**.

**Le discoteche ed attrezzature per la musica di massa** potranno insediarsi nelle zone D2 solo qualora sia preventivamente dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti (accessibilità, parcheggi, inquinamento acustico, ecc).

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente **art. 54** per ogni lotto minimo.

3. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- ampliamento e/o nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso.

4. Nei casi di ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>Uf</b>	=	<b>0.50 mq/mq.</b>
<b>Rc</b>	=	<b>0,50 mq/mq.</b>
H max	=	11.50 ml. ad esclusione dei volumi tecnici.
Distanze:		a norma del precedente art. 6

Parcheggi privati ai sensi del successivo **art.89** .

5. Nell'ambito del comparto produttivo adiacente al cimitero del capoluogo di Rivanazzano, l'area campita con apposito tratteggio ed individuata con il numero (1) è asservita volumetricamente all'ampliamento della unità produttiva adiacente contrassegnata dallo stesso numero. La destinazione d'uso dell'area in oggetto è quella definita dalla retinatura di fondo e cioè in parte servizi privati ( parcheggio), in parte viabilità e verde pubblico.

#### ART. 57 - ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE "D3"

1. Le zone D3 oggetto di piani di lottizzazione o Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata e Pubblica o Piani di Urbanizzazione convenzionati già approvati e in corso di attuazione, sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G.

2. In tali zone, in aggiunta a quelle già previste dai relativi strumenti di attuazione, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente **art. 54** comprese le industrie insalubri di II classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo **art. 59**.

Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo **articolo 59**.

**Le discoteche ed attrezzature per la musica di massa** potranno insediarsi nelle zone D3 solo qualora sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti (accessibilità, parcheggi, inquinamento acustico, ecc.)

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente **art. 54** per ogni lotto minimo.

3. Il nuovo insediamento nelle zone D3 di funzioni che comportano incrementi del fabbisogno di aree di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto alle quantità originariamente convenzionate, comporta la loro realizzazione e/o cessione, oppure, nei casi in cui il loro reperimento non sia considerato necessario dal Comune, la monetizzazione parziale o totale .

4. All'interno di tali zone l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle modalità e delle quantità minime e massime previste dall'apposita convenzione e/o dalle norme del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione.

5. Qualora il P.R.G. individui nelle zone "D3" modifiche o integrazioni al tracciato delle urbanizzazioni convenzionate, si intende che esse prevalgano rispetto alle previsioni dei singoli strumenti esecutivi approvati.

#### ART. 58 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE D4

1. Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti artigianali, industriali, anonari e commerciali.

All'interno delle zone D4 possono insediarsi le funzioni di cui al precedente **art. 54** e comunque secondo quanto verrà convenzionato nell'ambito dei relativi strumenti attuativi.

Le funzioni abitative sono ammesse, in tutti i tipi di zone di cui al presente articolo, nei limiti indicati dal precedente **art. 54** per ogni lotto minimo.

2. Nelle zone D4 il P.R.G. si attua mediante P.U.E. secondo le prescrizioni di cui al capitolo IV delle presenti norme, e nel rispetto dei seguenti indici:

Ut = 0,45 mq/mq.

Rc = 0,65 mq/mq.

H max = 11.50 ml. ad esclusione dei volumi tecnici

Sm = come da P.R.G.

Distanze = a norma del precedente art. 6

S1 + S2 = nella quantità prevista **dall'art. 16** delle presenti norme.

Deroghe alla superficie minima del lotto (Lm) sono ammesse, nei casi di edificazione a schiera, in sede di approvazione del P.U.E. .

3. Nelle zone D4 le planimetrie di P.R.G. indicano in alcuni casi la viabilità e le aree da destinare a servizi pubblici: in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa ubicazione di tali aree purchè la loro superficie complessiva, limitatamente agli spazi destinati a servizi, non sia diminuita. Spetta all'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione edilizia, valutare la funzionalità e la razionalità delle eventuali proposte di modifica rispetto alle previsioni di P.R.G. Allo stesso modo è ammessa la realizzazione delle zone D4 per sub comparti aventi superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq.

#### ART. 59 - ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSALUBRI DI I e II CLASSE : NORME GENERALI

1. Il R.D. n° 1265 del 27/7/1934 e successive modifiche o integrazioni classifica le attività produttive e commerciali insalubri in due classi : I e II in funzione del loro grado di nocività.

2. Nella prima classe sono comprese quelle attività produttive che di norma devono essere isolate lontano dai centri abitati e dalle abitazioni; nella seconda quelle che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato.

3. A) Industrie di I e II classe esistenti

Gli interventi inerenti opere edilizie e/o impianti tecnologici collegati ad attività nocive di I e II classe esistenti nel territorio comunale all'adozione della presente variante sono soggetti alla normativa urbanistica ed edilizia dettata dalle presenti Norme di attuazione.

4. La loro permanenza all'interno del territorio urbanizzato può essere permessa ai sensi dell'art. 216 R.D. 1265 del 27/7/34 se chi le esercita dimostra che esse, per l'introduzione di nuovi metodi e particolari accorgimenti, non recano danno alla salute del vicinato
5. Le attività nocive di I e II classe esistenti al di fuori del territorio urbanizzato sono invece soggette soltanto al rispetto delle norme sanitarie vigenti.
6. In ogni caso qualora l'attività svolta si riveli insalubre o pericolosa, spetta alla Giunta Comunale, fatte salve in casi di urgenza le facoltà del Sindaco, dichiararne la chiusura o l'allontanamento ai sensi dell'art.153 del T.U. della legge comunale e provinciale e del R.D. n° 45 del 3/2/1901.
7. B) Industrie nocive di I e II classe di nuovo impianto  
Nuove attività nocive di I classe si possono localizzare soltanto all'interno delle zone D esterne al territorio urbanizzato, che siano comunque non adiacenti ai comparti di trasformazione a destinazione terziaria e residenziale, previste dalle presenti norme o nelle zone agricole previa specifica variante al P.R.G.
8. Nuove attività nocive di II classe sono ammesse in tutte le zone D individuate nelle tavole di P.R.G. se chi le esercita dimostra la preventiva applicazione di accorgimenti che salvaguardano la incolumità del vicinato e il rispetto dell'ambiente.

#### ART. 60 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1. Le caratteristiche funzionali, dimensionali e di localizzazione degli impianti per la distribuzione di carburante dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle disposizioni delle presenti norme.
2. Gli impianti esistenti sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano .
3. I nuovi impianti potranno essere localizzati anche nelle aree di rispetto stradale.
4. Su tali aree, attuabili tramite intervento edilizio diretto, è consentita la realizzazione di nuovi impianti o di ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti indici:  
H max. = 5,00 ml. con un solo piano  
Rc = **0,20 mq/mq.**  
La verifica del rapporto di copertura è limitata ai fabbricati accessori, quali chioschi, **bazar**, officine, uffici, tettoie o pensiline non a diretto servizio degli impianti tecnologici, ecc.  
Distanze : a norma del precedente art. 6.

#### ART. 61 - VARIANTI ANTICIPATIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

1. Il presente Piano recepisce le varianti al PRG vigente di natura produttiva e commerciale adottate dal Consiglio Comunale con delibera del n° 19 del 15/04/99 e **delibera n° 25 del 26/10/2000** ed approvate dal Consiglio Comunale con delibera n°41 del 27/08/999 e **delibera n°21 del 25/05/2001** ai sensi della legge regionale n° 23/97 come di seguito numerate:
  - **VARIANTE N° 1**  
Zona P - aeroportuale di cui all'art.5.20 del PRG 84
  - **VARIANTE N° 2**  
Zona D1 - industriale e artigianale di cui all'art. 5.5 del PRG 84
  - **VARIANTE N° 3**  
Zona G - attrezzature commerciali di cui all'art.5.11 del PRG 84  
Zona D1 - industriale e artigianale di cui all'art. 5.5 del PRG 84
  - **VARIANTE N° 11**  
Zona G - attrezzature commerciali di cui all'art.5.11 del PRG 84
  - **VARIANTE N° 16**  
Zona G - attrezzature commerciali di cui all'art.5.11 del PRG 84  
Zona D1 - industriale e artigianale di cui all'art. 5.5 del PRG 84
  - **VARIANTE N° 18**  
**Zona G - attrezzature commerciali di cui all'art.5.11 del PRG 84**

2. All'interno degli ambiti delimitati nelle tavole allegate alla presente Variante Generale, si applicano, per ogni singola zona, i parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal PRG vigente alla data di approvazione delle Varianti . L' allegato "1" alle presenti norme e l'allegato "C" contengono rispettivamente il testo delle Norme Tecniche di Attuazione da applicare, l'individuazione di ogni singolo ambito e la descrizione delle eventuali zone urbanistiche omogenee che lo compongono.

## CAPITOLO XI - ZONE AGRICOLE

### ART. 62 - NORME E PROCEDURE DI REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE VARIAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

1) Il P.R.G. suddivide gli edifici e gli insediamenti esistenti all'interno del territorio agricolo , dal punto di vista del loro attuale utilizzo, in:

<b>Abitazioni agricole</b>	<b>U4/1</b>
<b>Impianti e attrezzature per la produzione agricola ed attività complementari</b>	<b>U4/2</b>
<b>Impianti produttivi agro-alimentari</b>	<b>U4/3</b>
<b>Impianti zootecnici intensivi</b>	<b>U4/4</b>

2) Per ciascuna tipologia insediativa, fermo restando quanto previsto dagli **artt. 24 e 25** per gli edifici di valore storico, testimoniale ed ambientale, il PRG detta una specifica disciplina finalizzata alla regolamentazione sia dell'edificazione che dell'eventuale modifica della destinazione d'uso in atto.

### ART. 63 - EDIFICI O INSEDIAMENTI DI TIPO RESIDENZIALE RICADENTI E PREVISTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

1. Sono costituiti da edifici e complessi edilizi individuati negli elaborati grafici con apposita simbologia, destinati, alla data di adozione della presente Variante, a funzioni extrarurali per i quali si prevede il mantenimento o il nuovo impianto della destinazione residenziale.

2. Modalità d'intervento:

- a) per gli edifici o per parte di essi costituenti elementi di valore storico testimoniale ed ambientale individuati negli elaborati grafici di PRG in scala 1/5.000, sono previsti interventi di recupero edilizio come specificato ai precedenti **artt. 24 e 25**;
- b) per gli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla demolizione e ricostruzione del volume lordo preesistente con ampliamento del 20% nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
  - altezza massima = 7,80 ml
  - distanza dai confini = ai sensi del precedente art. 6
  - parcheggi privati = ai sensi del precedente **art. 89**.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione interessino uno o più corpi edilizi aventi complessivamente un volume lordo superiore a mc. 3000, sarà necessaria la predisposizione, preventiva al rilascio delle singole concessioni, di un Programma Preliminare Unitario redatto su tutto l'insediamento ed approvato dalla Amministrazione Comunale, che:

- definisca l'assetto planovolumetrico d'insieme avendo cura di approfondire il rapporto tra la nuova edificazione ed il contesto ambientale attraverso lo studio dei nuovi tipi edilizi e dell'uso dei materiali;
- affronti la problematica della dotazione o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria che sarà, previa predisposizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, a carico del richiedente le concessioni.

3) Usi previsti:

- Gli edifici aventi destinazione extrarurale esistenti individuati ai sensi del presente articolo, potranno ospitare le seguenti:

- **uffici e studi professionali**
- **funzioni commerciali di vicinato, esercizi pubblici ed artigianato di servizio**
- **attività culturali e ricreative connesse al tempo libero**

mentre per è sempre ammessa la riconversione in attività di tipo rurale .

#### ART. 64 - EDIFICI E INSEDIAMENTI RURALI DISMETTIBILI DALL' AGRICOLTURA

1. In tale categoria rientrano gli edifici isolati e gli insediamenti rurali dismessi e fatiscenti, o in parziale attività non più funzionali ad una moderna conduzione agricola, individuati nelle tavv. di PRG in scala 1/5.000 con apposita simbologia.

2. Modalità d'intervento:

- gli interventi riguardanti interi complessi rurali non sottoposti alla disciplina di tutela di cui ai precedenti **artt.24 e 25** sono ammissibili previa approvazione di un Progetto Preliminare unitario che individui per ciascun edificio, in relazione al suo valore, alle sue condizioni igienico sanitarie ed al grado di conservazione della tipologia, la categoria di intervento di recupero scelta tra quelle elencate al precedente **art. 18** tenendo conto dei seguenti indirizzi:

- a) Gli edifici padronali e le case coloniche importanti saranno sottoposti al risanamento conservativo di tipo B.
- b) Le case bracciantili, i rustici e le case coloniche minori saranno sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che salvaguardino le caratteristiche originarie, **e di ampliamento una tantum pari al 20% del volume geometrico esistente, applicabile esclusivamente ad unità edilizie di tipo unifamigliari**
- c) Le tettoie, le baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché i servizi di altezza inferiore a ml. 2,50, saranno demoliti.
- d) Andranno salvaguardati eventuali spazi liberi di pertinenza quali aree verdi, aie con pavimentazioni tipiche (cotto, ciottoli, etc.).
- e) Gli edifici diroccati o parzialmente demoliti alla data di adozione della presente variante generale, nonché quelli privi di valore, potranno essere demoliti e ricostruiti anche non sul sedime originario, nel rispetto del volume lordo preesistente ed in armonia con le caratteristiche costruttive (materiali, colori, finiture, ecc.) tipiche dell'edilizia tradizionale.
- f) Il Progetto Preliminare dovrà prevedere il reperimento di spazi di sosta privati a servizio dell'insediamento, nella misura massima definita al successivo **art. 89**. Tali pertinenze, che non concorrono alla verifica del volume lordo complessivo, potranno essere realizzate anche al di fuori degli edifici esistenti in soluzioni architettoniche congrue con l'impianto morfologico di insieme, utilizzando materiali e finiture armoniche con l'edificazione esistente. Le autorimesse, se realizzate totalmente fuori terra, non dovranno superare l'altezza massima di ml. 2,40 netta.
- g) Al progetto preliminare sarà allegata una convenzione con la quale il proprietario si impegna all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o alla realizzazione di quelle mancanti. Il progetto preliminare non è richiesto qualora l'intervento di recupero non riguardi complessi rurali, ma singoli edifici : in tal caso verranno direttamente applicate le norme di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e).

3. Usi previsti:

premesso che negli edifici non più destinabili all'uso rurale è sempre consentito il mantenimento e il ripristino dell'eventuale attività agricola in atto, nel qual caso l'edificazione dovrà sottostare alle norme agricole di cui al successivo **art. 67**, le destinazioni d'uso insediabili sono :

residenza non agricola, seconda residenza, attività di svago e tempo libero, attività sociosanitarie e culturali, attività turistiche, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, magazzini, purchè contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui all'art. 89.

**Non sono comunque ammissibili le seguenti funzioni**

Artigianato di servizio	U2/3
Limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti	
<b>Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona)</b>	
<b>Servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie</b>	<b>U2/4</b>
<b>Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative</b>	<b>U2/5</b>
<b>Attività commerciali con sup. di vendita compresa tra 150 mq. e 600 mq.</b>	<b>U2/6</b>
<b>Attività commerciali con sup. di vendita compresa tra 601 mq. e 1500 mq.</b>	<b>U2/7</b>
<b>Commercio all'ingrosso</b>	<b>U2/8</b>
<b>Artigianato produttivo e industria</b>	<b>U3/1</b>
<b>Industrie insalubri</b>	<b>U3/3</b>
<b>Depositi a cielo libero di materiali</b>	<b>U3/4</b>
<b>Centri congressuali</b>	<b>U5/2</b>

**ART. 65 - EDIFICI ED INSEDIAMENTI COSTITUENTI UNITA' RURALI IN PIENA ATTIVITA'**

1. Gli edifici e gli insediamenti costituenti unità rurali in piena attività alla data di adozione della presente variante, sono sottoposti alle normative di cui agli **artt.66 e 67** ;  
E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, dei fabbricati rurali con originaria funzione abitativa , che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, a norma dell'art. 9 del DL 30/12/1993 n° 557 , convertito dalla legge 26/2/1994 n° 133.
2. Gli eventuali edifici di valore storico, ambientale e testimoniale saranno sottoposti in ogni modo alla disciplina di tutela dettata ai precedenti **artt. 24 e 25**.
3. **Gli edifici rurali che verranno dismessi da tale uso dopo l'adozione del presente piano potranno usufruire delle norme dettate al precedente articolo 64.**

**ART . 66 - ZONE AGRICOLE NORMALI DI PIANURA "E 1"**

1. Le zone agricole normali sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. In queste zone, ai sensi della L.R. 93/80, è consentito l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - a) **abitazioni agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, dei loro familiari e dei dipendenti;** U4/1
  - b) **Impianti e attrezzature per la produzione agricola ed attività complementari (depositi di ogni tipo, ricoveri e officine per macchine agricole, piccoli allevamenti domestici, piccoli impianti di prima lavorazione);** U4/2
  - c) **Impianti produttivi agro-alimentari (impianti di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli, svolti in forma singola e/o associata )** U4/3
  - d) **Impianti zootecnici intensivi di tipo aziendale (stalle, concimaie, silos, spazi attrezzati per la stabulazione libera), altri impianti di magazzinaggio;** U4/4
3. Le modalità di insediamento delle funzioni di cui al precedente comma, i soggetti titolati alla richiesta di concessione edilizia e le procedure amministrative conseguenti alle quali il comune si deve attenere sono quelle elencate dalla Legge Regionale n° 93 del 7 giugno 1980.e successive modifiche ed integrazioni.

<b>4. Non sono comunque ammesse le seguenti funzioni insediate in edifici di nuova costruzione :</b>	
<b>Abitazioni residenziali civili</b>	<b>U1/1</b>
<b>Residences e abitazioni collettive</b>	<b>U1/2</b>
<b>Esercizi commerciali di vicinato</b>	<b>U2/1</b>
<b>Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)</b>	<b>U2/2</b>
<b>Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona)</b>	
<b>Artigianato di servizio</b>	<b>U2/3</b>
<b>Funzioni terziarie e direzionali</b>	
<b>Servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie</b>	<b>U2/4</b>
<b>Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative</b>	<b>U2/5</b>
<b>Attività commerciali con sup. di vendita compresa tra 150 mq. e 600 mq.</b>	<b>U2/6</b>
<b>Attività commerciali con sup. di vendita compresa tra 601 mq. e 1500 mq.</b>	<b>U2/7</b>
<b>Commercio all'ingrosso</b>	<b>U2/8</b>
<b>Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo</b>	<b>U2/9</b>
<b>Discoteche e attrezzature per la musica di massa</b>	<b>U2/10</b>
<b>Attività sanitarie e di tipo assistenziale</b>	<b>U2/11</b>
<b>Servizi privati di tipo ricreativo</b>	<b>U2/12</b>
<b>Funzioni produttive manifatturiere</b>	
<b>Artigianato produttivo e industria</b>	<b>U3/1</b>
<b>Depositi e magazzini</b>	<b>U3/2</b>
<b>Industrie insalubri</b>	<b>U3/3</b>
<b>Depositi a cielo libero di materiali</b>	<b>U3/4</b>
<b>Funzioni alberghiere e congressuali</b>	
<b>Alberghi e motel</b>	<b>U5/1</b>
<b>Centri congressuali</b>	<b>U5/2</b>

Per gli usi sopracitati per le nuove costruzioni poste a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde naturale e attrezzato, ecc. è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata continua lungo tutti i confini del lotto secondo un progetto unitario finalizzato alla formazione di una barriera visiva di verde, secondo criteri di armonia con il paesaggio circostante. Gli ampliamenti si dovranno adeguare solo sui fronti interessati dall'intervento edilizio.

#### ART. 67 - MODALITA' DI INTERVENTO, INTERVENTO MINIMO, INDICI EDILIZI NELLA ZONA EI

1. La costruzione di edifici di cui all'art. 66 secondo comma lettere a), b), c) e d) dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- 1) costruzioni residenziali  
If = 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata  
If = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente  
If = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli  
H max. = 7,50 ml  
Distanze dai confini: ml.5  
Distanze dai fabbricati: a norma del precedente art. 6 salvo distanze maggiori dovute a norme igienico sanitarie vigenti.
- 2) Edifici ed attrezzature di cui alle lettere b) c) d) del precedente articolo  
RC = 0,10 mq./ mq. dell'intera superficie aziendale salvo che per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare lo 0,40 mq./mq..  
H max. = 8,50 salvo per silos e affini  
Distanze dai confini:  
- ml.5 per i porticati e i locali di ricovero;  
- ml. 10 per piccoli allevamenti e impianti di prima lavorazione;  
- ml. 15 per edifici destinati ad attività zootecniche di tipo aziendale ed impianti di trasformazione;

Distanze dalle residenze aziendali e dagli altri fabbricati anche non aziendali:

- ml. 10

Distanze da residenze non aziendali:

- ml.100 per edifici destinati ad attività zootecniche di tipo aziendale ed impianti di trasformazione ;

- ml.50 per piccoli allevamenti e impianti di prima lavorazione;

- ml.20 per i porticati e i locali di ricovero;

2. Per il computo delle superfici minime di intervento, ai fini dell'applicazione degli indici possono essere utilizzati i terreni di proprietà o quelli di cui si ha diritto d'uso ai sensi delle leggi vigenti, anche non contigui, compresi nel territorio comunale e nei comuni limitrofi, purchè il richiedente la concessione dimostri che i terreni al di fuori del territorio comunale sono classificati, dallo strumento urbanistico vigente in quel comune, quali zone agricole e dimostri inoltre di aver notificato a quella Amministrazione Comunale la propria rinuncia, regolarmente trascritta alla Conservatoria Immobiliare, al computo di tali aree per la costruzione di fabbricati rurali o residenziali al servizio del fondo.

3. I terreni classificati dalla presente Variante Generale al P.R.G. come zone di tutela fluviale, zone di rispetto all'abitato, sia assoluto che allargato, zone di rispetto alla viabilità e alla ferrovia, sono considerati per il computo della superficie minima di intervento.

4. I volumi dei fabbricati esistenti si computano ai fini della verifica degli indici edilizi di cui ai precedenti punti a), b), c), d). Serre mobili stagionali, effettivamente rimosse secondo il ciclo colturale, non sono considerate ai fini degli indici.

#### ART. 68 - ZONA AGRICOLA NORMALE DI COLLINA "E2"

1. E' rappresentata dai primi contrafforti della zona collinare che si sviluppano a partire dal corso del fiume Staffora; la sistemazione di questi versanti collinari è prevalentemente a vigneto, con la compresenza di nuclei diffusi di poche case aventi collocazione rilevata e spesso panoramica.

2. In tali zone è vietata l'espansione dei centri sui versanti delle collina, dotati di forte connotazione paesaggistica; in tutti gli interventi va comunque salvaguardata la stabilità dei versanti, al fine di tutelare le condizioni morfologiche del territorio, evitando opere di consolidamento attuabili con materiali ed interventi non appropriati.

3. Nelle zone agricole di collina è prioritaria la verifica del riuso del patrimonio edilizio esistente, per il quale è ammessa sempre la ristrutturazione e l'ampliamento del 20 % della Su esistente alla data del presente Piano. Le nuove costruzioni sono ammesse solo dopo la verifica della fattibilità del recupero delle strutture esistenti, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati al precedente **art.66** .

4. Le nuove costruzioni e gli interventi di trasformazione o riorganizzazione urbanistica e territoriale, compresi quelli relativi alla tutela idrogeologica, devono avvenire compatibilmente con la protezione dei caratteri connotativi del paesaggio.

**Con apposita simbologia è perimetrata l'area di "consolidamento dei caratteri naturalistici esistenti", all'interno della quale, ai sensi delle NTA del PTCP della provincia di Pavia, il presente Piano vieta ogni edificazione ad esclusione degli ampliamenti degli edifici esistenti ai sensi dei precedenti commi, e di quella ammessa nelle aree non agricole aventi una specifica destinazione di Piano.**

#### ART. 69 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO "E3" - "E4"

1. Tali aree sono destinate alla tutela degli insediamenti civili nei centri abitati sotto l'aspetto fisico e ambientale e costituiscono eventuale riserva per l'espansione degli stessi; dal punto di vista urbanistico si individuano due zone:

a) cunei agricoli di salvaguardia (E3)

b) zone di rispetto all'abitato (E4)

2. Nei cunei agricoli da salvaguardia sono vietate nuove costruzioni; per i fabbricati esistenti in tali zone è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione della presente Variante Generale e sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente. Negli spazi di pertinenza degli edifici esistenti possono essere realizzate strutture per lo svago ed il tempo libero quali piscine, campi da tennis e similari.

3. Nelle zone di rispetto all'abitato , oltre agli interventi sui fabbricati esistenti di cui al precedente comma, sono ammessi gli interventi connessi con l'uso agricolo di cui al punto b) e d) del precedente art. 66 ad esclusione delle attività zootecniche di tipo aziendale e di tutte le attività insalubri moleste e nocive per fumi, odori e rumori, nel rispetto degli indici di cui al precedente art. 67.

#### ART. 70 - ATTIVITA' AGRITURISTICHE

1. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, ai sensi della Legge 5 Dicembre 1985 n° 730 e dalle relative applicazioni regionali, mediante l'utilizzazione della propria azienda.

2. Sono utilizzabili a scopo agrituristico i fabbricati rurali esistenti sul fondo, ovvero, se il fondo ne è privo, gli edifici ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso Comune del fondo o di Comuni limitrofi, purchè si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.

3. L'esercizio delle attività agrituristiche non può essere utilizzato per superare gli indici fissati dalle norme agricole del presente PRG.

4. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque distrazione o variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

### CAPITOLO XII - ZONE F - G - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

#### ART. 71 - ZONE F : ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale o sovracomunale di cui all'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975 n°51 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Tali aree ed attrezzature sono di proprietà pubblica o privata, ma preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

3. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia.

4. Tali zone si suddividono in :

- Zone F1 comprendenti i servizi di interesse comunale e sovracomunale;
- Zone F2 comprendenti le aree destinate alla viabilità veicolare, pedonale e le relative fasce di rispetto;

#### ART. 72 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche (amministrative, culturali, sociali, ospedaliere e sanitarie, di pubblica sicurezza e vigilanza, cimiteriali, fiere e spettacoli ambulanti) e quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto ( elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici) : le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con l'apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G.

2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa previsione delle tavole di P.R.G., previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolare l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità di intervento, la struttura fisico-funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle destinazioni d'uso.

3. Può essere consentita da parte del Consiglio Comunale, per determinati interventi, la redazione del progetto unitario da parte degli Enti istituzionali competenti nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:

a) Cimiteri

Le aree individuate dal Piano sono destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e alle relative zone di ampliamento. Le tavole di P.R.G. riportano con apposita simbologia i limiti delle zone di rispetto

cimiteriale all'interno dei quali, per gli edifici esistenti, a prescindere dalle destinazioni di zona, sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia che riguardi singole unità immobiliari;
- adeguamento delle altezze interne dei locali fino al raggiungimento di un'altezza utile netta di ml. 2,70 anche con conseguente sopraelevamento della linea di gronda;
- ampliamento per la sola costruzione di servizi igienici in edifici che ne sono privi.

b) Edifici per l'istruzione superiore, ospedalieri, sanitari, assistenziali, culturali e di ricerca, uffici amministrativi generali e per l'ordine e la sicurezza

In sede di progettazione di nuovi interventi deve essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia. Deve essere prevista a giudizio dell'Amministrazione Comunale un'adeguata dotazione di spazi pubblici per soste e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'**art. 89**.

In tali aree il P.R.G. si attua nel rispetto del seguente indice:

Uf = 0,70 mq/mq.

H max. = 11,50 ml.

Distanze minime = 5.00 ml. dai confini di proprietà e di zona e dalle sedi stradali.

c) Aree attrezzate per spettacoli viaggianti

Devono essere dotate di adeguati spazi di parcheggio nonchè dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

d) Parchi urbani

Sono vietate le nuove costruzioni salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani. Sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali nei limiti delle necessità di fruizione e gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione del sistema del verde.

e) Attrezzature sportive

Sono destinate agli impianti coperti e scoperti inseriti nel verde che deve occupare almeno il 30 % dell'area applicando i seguenti indici :

Uf = 0,50 mq/mq.

H max. = 11,50 ml.

Distanze minime = 6 ml. dai confini di proprietà di zona e dalle sedi stradali.

f) Impianti tecnologici

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore.

Nelle aree destinate a impianti tecnologici, il P.R.G. si attua nel rispetto del seguente indice:

Uf = 0,60 mq/mq.

Distanze minime secondo quanto stabilito dal precedente art. 6.

Per gli impianti esistenti è ammessa l'edificazione che superi gli indici di cui sopra previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

#### ART. 73 - ZONE F2 - DESTINATE ALLA VIABILITA'/ FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto previste dal Nuovo Codice della Strada.
2. Nell'ambito delle zone residenziali e produttive di espansione e nel caso in cui il Piano preveda nuovi assi di connessione viaria urbana, i progetti relativi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche anche in difformità alle dimensioni rilevabili graficamente :

a) Viabilità di connessione urbana

con funzione di raccordo tra le diverse parti del centro abitato:

In Zone B e C

Strada Tipo 1

-Sezione ml.12,00

-carreggiata a doppio senso di ml. 8,00 (due corsie da ml. 4,00)

-n° 1 marciapiede ml. 1,50

-n° 1 pista ciclabile alberata ml.2,50

b) Viabilità interna di accesso ai lotti e distribuzione capillare :

Strada Tipo 2 di quartiere

-Sezione ml.11,00

-carreggiata a doppio senso di ml. 8,00 (due corsie da ml. 4,00)

-n° 2 marciapiedi alberati ml. 3,00

Strada Tipo 3 locale

-Sezione ml.10,50

-carreggiata a doppio senso di ml. 7,50 (due corsie da ml. 3,00)

-n° 2 marciapiedi non alberati ml. 3,00

c) Percorsi ciclopedonali

-Sezione minima ( per carreggiata autonoma) ml. 2,50 per doppio senso di circolazione;

- I percorsi ciclabili

- il cui percorso nelle tavole di piano è da intendersi di massima , possono essere realizzati anche sulle carreggiate o i marciapiedi esistenti comportando la riduzione delle sezioni stradali esistenti entro i seguenti limiti:

strade di lottizzazione : 5,00 ml.

strade di distribuzione : 6,00 ml.

strade di raccordo : 7,00 ml..

3. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale possono ampliarsi una tantum nella parte non prospiciente il fronte stradale, di una quantità non superiore al 20% della Su. preesistente alla data di adozione della Variante Generale '84, ed adeguare le altezze interne dei locali con innalzamento della quota di gronda. Sul fronte del fabbricato prospiciente la strada è ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo con oggetto non superiore a 1,00 m. purchè il fronte disti dal confine stradale 6,00 ml. Gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto stradale possono mutare la destinazione esistente in :residenza civile, in residenza agricola, in attività agricola di servizio, ed attività commerciali di vicinato di tipo alimentare o non.

5. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a ml. 300 ed a ml. 200, previo nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada.

#### ART. 74 - ZONE G : SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

1. Tali aree, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, sono destinate alle attrezzature sotto elencate, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia. All'interno delle aree di cessione di pertinenza dei comparti di trasformazione la destinazione specifica viene assegnata nell'ambito dello specifico Piano Attuativo in base ai programmi di opere pubbliche comunali.

Gli interventi possono essere **realizzati** anche da **sogetti** privati **purchè il loro uso sia convenzionato** con l'Amministrazione Comunale.

a) Zone per l'istruzione dell'obbligo - attrezzature scolastiche

Sono destinate agli asilo nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

$U_f = 0,45 \text{ mq/mq.}$

$H_{\text{max}} = \text{ml. } 10,50$

b) Zone per attrezzature civili d'interesse comune

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative , sanitarie, assistenziali e ricreative ; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

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

$H_{\text{max}} = \text{ml. } 10,50$

Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici unitari, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25% di quella complessiva. Nel caso in cui il centro civico sia localizzato lungo gli assi commerciali è possibile realizzare esercizi commerciali fino a mq. 800 di superficie di vendita nel rispetto degli indici e delle percentuali di cui al presente punto.

La gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

c) Zone per attrezzature religiose

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative.

d) Verde pubblico ed attrezzato per il gioco e lo svago

Sono destinate a giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti e per l'associazionismo, **compresi i parcheggi pubblici di pertinenza**. In tali zone è ammessa la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti nel rispetto del seguente indice:

$U_f = 0,25 \text{ Mq/mq}$ .

e) Zone per parcheggi pubblici

Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale.

I parcheggi dovranno essere opportunamente alberati. **I parcheggi localizzati in Piazza Cornaggia, Piazza Italia e Via Brugnatelli, Piazza Giovanni XXIII e in fregio a Via Cavo Lagozzo, possono essere destinati a sede di commercio ambulante e spettacoli viaggianti, anche in occasioni di fiere, mercati, mostre-mercato . tale destinazione può interessare anche Viale Martiri della Libertà nel tratto prospiciente i giardini pubblici.**

2. Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto; qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica.

3. Le destinazioni specifiche di cui al primo comma del presente articolo possono essere modificate o individuate ex novo nelle aree Ap dei comparti di trasformazione con specifica deliberazione del Consiglio Comunale o nell'ambito della approvazione dei piani attuativi.

## CAPITOLO XIII - NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

### ART. 75 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E REGIME GIURIDICO DELLE AREE

1. Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano (oltre a quella " Agricola" di cui al precedente **Capo XI**), sono definite complessivamente "Sistema Ambientale".

2. Esse sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri.

In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione.

3. Le aree interessate dal "Sistema ambientale" sono sottoposte ad un vincolo di carattere preminentemente ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità, mentre l'eventuale parziale pubblicizzazione prevista per alcune zone viene disciplinata dai rispettivi articoli delle presenti Norme utilizzando meccanismi attuativi che, di norma, escludono il ricorso all'esproprio per pubblica utilità.

L'attuazione delle previsioni del PRG relativamente al "Sistema ambientale" sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui il PRG individui una utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree.

### ART. 76- INTERVENTI SULL'AMBIENTE

1. Il P.R.G tutela il verde e ne promuove lo sviluppo nei centri edificati e nel territorio agricolo.

2. Nei centri edificati, le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a ml. 0,30, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro e mezzo dal colletto), esistenti alla data di adozione del presente PRG, quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, nonchè le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.

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

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

5. In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

6. L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione. In tal caso dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili.

7. Il nulla osta di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisito e allegato agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

8. Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza il prescritto nullaosta debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Ogni abbattimento abusivo comporta il pagamento di una sanzione amministrativa definita allo scopo dal Consiglio Comunale.

9. Gli elementi vegetazionali esistenti nel territorio agricolo quali : alberi in gruppo o in filare, siepi, macchie, ancorchè non individuate con l'apposita simbologia, devono essere conservati a cura dei proprietari in tutte le zone, anche in quelle in cui è ammesso l'esercizio dell'agricoltura .

E' ammessa comunque la sostituzione degli esemplari malati e non recuperabili.

Le formazioni arboree costituite da *Robinia pseudoacacia* , non sono tutelate.

In ogni caso è raccomandata la ricostituzione dell'equipaggiamento vegetazionale della campagna lungo i corsi d'acqua, le strade, i percorsi campestri ed i confini poderali secondo i seguenti processi :

A) Rimboscamento e rinaturalizzazione

Tale criterio indica il rimboschimento, attraverso idonee tecniche forestali, sia delle emergenze vegetazionali presenti tutelando tali ambiti e potenziandoli sotto il profilo vegetale, che la realizzazione di nuove formazioni arboree nell'ambito delle aree sottoposte a recupero e riqualificazione ambientale o nei processi di ritombamento e sistemazione delle aree sottoposte in passato ad eventuale escavazione.

Il rimboschimento dovrà essere effettuato con essenze arboree scelte tra le seguenti specie o analoghe :

*Populus nigra* , *Populus italica* , *Salix alba*, *Acer campestre*, *Quercus robur*, *Quercus pubescens*, *Quercus petraea*, *Acer campestre*, *Ulmus minor*, *Platanus acerifolia*, *Celtis Australis*.

B) Inarbustimento con prevalenza di essenze arbustive

Tale criterio viene indicato di massima per la sistemazione del verde stradale e delle aree intercluse nei principali svincoli per le quali si prevede l'inarbustimento, con l'utilizzo delle seguenti specie o analoghe :

*Acer campestre*, *Corilus avellana* , *Sambucus nigra* , *Viburnum lantana*, *Eunymus europaeus*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Juniperus communis*.

C) Formazione di alberature a filari

Tale criterio è finalizzato alla conservazione e alla formazione di alberature a filari, nelle aree agricole da svilupparsi lungo i tracciati e le strade poderali.

Tali alberature dovranno essere costituite da elementi arborei scelti tra le seguenti specie o analoghe :

*Morus nigra* , *Morus alba*, *Populus nigra*, *Populus italica*, *Salix alba*, *Tilia cordata*, *Quercus robur* .

#### ART. 77- AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI PIU' SIGNIFICATIVI

1. Sono costituiti da aree all'interno dei quali sono stati effettuati rinvenimenti di materiale archeologico risalente all'epoca romana o neolitica che si suddividono in:

a) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica cioè aree interessate da notevole presenza di materiali , già rinvenuti ovvero non ancora interessati da regolari campagne di scavo ma motivatamente ritenute presenti ;

b) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti :

2. Le aree di cui alla lettera a) sono soggette a vincolo archeologico di tutela consistente nel nulla osta preventivo della Soprintendenza ai Beni Archeologici competente ad ogni intervento edificatorio eventualmente ammesso dal presente Piano che potrà anche motivatamente ridurre le aree edificabili che interessassero direttamente aree archeologiche significative. Gli edifici esistenti sono sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di demolizione senza ricostruzione. Sono ammesse le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione o sistemazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

3. Le aree di cui alla lettera b) sono sottoposte a controllo archeologico preventivo. Nel caso di interventi edilizi ammessi dalla zonizzazione di Piano, o comunque di interventi rivolti alla modifica dei suoli e dei sottosuoli ricadenti, si dovranno attuare tutte le precauzioni e le cautele al fine di tutelare il patrimonio archeologico rinvenibile, provvedendo, in caso positivo, ad informare tempestivamente la Soprintendenza ai Beni Archeologici competente.

#### ART. 78 - SALVAGUARDIA DELLA QUINTA COLLINARE

1. Il paesaggio collinare è caratterizzato dalla sistemazione dei versanti della collina a boschi e a vigneto e da diffusi piccoli nuclei edilizi, che hanno generalmente una collocazione rilevata, spesso panoramica, lungo le dorsali o sulla sommità dei rilievi.

2. Negli ampliamenti di edifici esistenti andranno utilizzati materiali tipici della zona o comunque altri con essi compatibili.

3. Occorre salvaguardare il rapporto tra i nuclei esistenti e gli elementi naturali circostanti e in caso di nuovo intervento edilizio andrà verificata la sua percettibilità sia da monte che da valle, verificando il grado di interferenza con il tessuto preesistente, con il linguaggio architettonico tradizionale e con le forme strutturali del paesaggio. A tale scopo andrà favorita la formazione di quinte alberate finalizzate alla schermatura di eventuali corpi edilizi di nuova costruzione che risultassero incongrui.

4. Andrà garantita la conservazione l'integrità delle aree boscate, dei filari, delle macchie, evitando qualsiasi alterazione della vegetazione ripariale.

#### ART. 79 - LA VIABILITA' STORICA E PANORAMICA EXTRAURBANA

1. La principale viabilità storica extraurbana è individuata con apposita simbologia nella tav. N°17 di Piano ed è soggetta a tutela sia per quanto concerne gli aspetti strutturali e ambientali originari e riconoscibili, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze (ponti, paracarri in materiale lapideo, pietre miliari, manufatti e simili). Qualora il Piano abbia erroneamente attribuito valore storico ad un tracciato che viene dimostrato essere di recente costruzione, il vincolo di tutela si intende decaduto.

2. Lungo la viabilità storica extraurbana (sentieri, strade poderali ed interpoderali), nei tratti con pavimentazioni originali o particolarmente significative, è da limitarsi il transito dei mezzi motorizzati ai soli mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento o la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili.

3. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni o lievi modificazioni di tracciati originari;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

5. E' comunque vietata la soppressione, l'interruzione, la deviazione di strade, percorsi, sentieri o simili senza autorizzazione comunale; il Comune può prescrivere i criteri di realizzazione, il tipo di manto stradale, le modalità e le condizioni di inserimento e di equipaggiamento ambientale.

6. IL P.R.G. individua anche alcuni percorsi di interesse panoramico che collegano luoghi del territorio più significativi dal punto di vista storico ed ambientale.

Lungo tali direttrici vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico; le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici significativi, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi

di sicurezza o di pubblica incolumità; occorre evitare inoltre le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di interesse storico-turistico e paesaggistico-ambientale.

7. Tali obiettivi saranno raggiunti dall'Amministrazione Comunale attraverso l'approvazione di Piani Attuativi che disciplineranno anche l'acquisizione delle aree necessarie, la realizzazione delle opere accessorie e l'istituzione di eventuali servitù di passaggio .

#### ART. 80 - AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE DI CONTENUTO PAESISTICO

1. Il P.R.G. gli ambiti all'interno dei quali vigono normative Nazionali o regionali di contenuto paesistico che comportano particolari procedure di approvazione dei progetti (Legge Galasso n° 431/ 85 ) o che limitano, in tutto o in parte, la pianificazione comunale (Piano Paesistico Regionale ).

3. In tali ambiti l'edificabilità è sottoposta alla norma più restrittiva tra quelle contenute nei diversi strumenti urbanistici di pianificazione sovracomunale e quelle contenute nel seguente Piano.

#### ART. 81- TUTELA DELLE VISUALI DI EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PAESAGGISTICHE

1. IL P.R.G. in prossimità di insediamenti di valore storico, testimoniale ed ambientale individua gli ambiti necessari alla tutela delle visuali all'interno delle quali è prescritta l'inedificabilità assoluta. Eventuali edifici in essi ricadenti potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di recupero ex art. 31 legge 457/78 o demolizione senza ricostruzione.

2. Negli ambiti di tutela delle visuali, facenti parte di corti o spazi di pertinenza di insediamenti eventualmente individuati nelle schede A3 ed in quelle relative alla disciplina degli insediamenti di valore ambientale, potranno essere messi in opera elementi di arredo per giardini, realizzate piantumazioni, piccoli accessori per lo svago ed il tempo libero che non alterino le visuali dal territorio all'insediamento tutelato, parcheggi piantumati e strade di accesso all'insediamento.

### CAPITOLO XIV - ZONE SPECIALI E NORME PARTICOLARI

#### ART. 82 - SERVIZI PRIVATI

1. Tali zone comprendono le aree e le attrezzature gestite da soggetti privati, e sono individuate nella Variante Generale al P.R.G. con apposita simbologia.

2. Nelle zone destinate a servizi privati, la presente Variante Generale si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni specifiche e degli indici stabiliti per funzioni omogenee ricompresi nelle zone G o F di cui agli **artt. 71 e 74.**

3. In tali aree non sono ammesse variazioni della destinazione d'uso.

#### ART. 83 - PARCO NATURALE DEL FIUME STAFFORA

1. Il PRG individua nelle tavole di Piano un ambito territoriale definito "Parco naturale del Fiume Staffora". Tale zona è destinata, oltre alla normale attività agricola condotta nel rispetto della zonizzazione di piano, anche ad attività di tempo libero (sport, escursionismo, attività di studio, ecc), pubbliche e private, e di conservazione e valorizzazione del verde che avverrà nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona.

2. All'interno del perimetro del "Parco Naturale del Fiume Staffora," la realizzazione di nuove attività per il tempo libero sarà preceduta dalla redazione di un "PROGETTO PRELIMINARE UNITARIO" D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA, se in tal senso deciso dall'Amministrazione Comunale, costituito da uno studio da redigersi in scala non inferiore a 1 : 2.000 e da approvarsi in Consiglio Comunale che, nel rispetto delle prescrizioni individuate nelle tavole

grafiche, potrà comprendere in tutto o in parte l'intera area individuata e dovrà prevedere in termini di massima i seguenti interventi di progetto:

- a) individuazione di percorsi pedonali o ciclabili e relativi spazi di sosta in grado di assicurare la fruizione del parco realizzando ed integrando la rete viaria esistente **anche in attuazione di progetti sovracomunali**;
  - b) individuazione di corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero ed alle attrezzature sportive, aree attrezzate per gli spettacoli viaggianti;
  - c) individuazione e previsioni di chioschi ed attrezzature con caratteristiche di precarietà e di amovibilità;
  - d) realizzazione di infrastrutture ed attrezzature a servizio dei fruitori del verde;
  - e) eventuale convenzione tra operatori privati e Amministrazione Comunale ai sensi del precedente **art. 75** comma 3.
  - f) Realizzazione di impianti sportivi pubblici o privati nel rispetto degli indici di cui al precedente **art 72** e delle prescrizioni di tutela idrogeologica di cui ai successivi **artt.89**.
3. Gli edifici di proprietà pubblica e privata, rurali e non, esistenti nell'ambito del Parco naturale potranno essere sottoposti ad interventi edilizi di recupero anche in assenza del progetto unitario e potranno essere utilizzati anche a servizio di eventuali attività sportive e/o ricreative ammesse dal "progetto preliminare unitario". E' consentita sempre l'ordinaria attività agricola nel rispetto dei precedenti **artt. 66 e 67**.

#### ART. 84 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI- CAMPO DA GOLF

1. Il P.R.G individua i limiti dell'area occupata dagli impianti destinati a campo di golf e quella prevista per un suo futuro ampliamento .
2. **L'uso e l'edificazione nell'ambito della zona destinata a campo di golf delimitata con apposita simbologia nelle tavole di piano è sottoposta alle norme e prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio comunale n°59 del 23/12/1998**
3. L'edificazione dell'area di ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle successive prescrizioni :
  - **Il nuovo volume costruibile non potrà superare il 30% di quello degli impianti esistenti alla data di adozione del presente piano e dovrà essere localizzato prevalentemente in adiacenza ai nuclei edilizi esistenti e destinato ad usi di servizio e complementari alla attività ricreativa.**
  - Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano potranno essere riconvertiti al nuovo utilizzo attraverso interventi di recupero e di demolizione e ricostruzione del volume preesistente anche se ciò comporta il superamento degli indici di fabbricabilità massimi di cui al precedente alinea ; in attesa di tali interventi sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere interne .
  - La parte di territorio ricadente all'interno della delimitazione del parco del fiume Staffora è sottoposta alle cautele ed alle tutele di tipo ambientale di cui al precedente **articolo 76**. L'impianto di nuova vegetazione dovrà salvaguardare le visuali verso il centro storico di Nazzano ed essere realizzato con l'utilizzo di vegetazione autoctona. **All'interno delle aree libere possono essere ricavate strutture tecnologiche necessarie all'uso previsto.**
  - Gli impianti dovranno essere dotati di parcheggi privati almeno nella misura prevista dal successivo **articolo 89**.

#### ART. 85 - ZONE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED A QUELLI PRODUTTIVI PERICOLOSI AI SENSI DEL D.M. 09/05/2001

##### 1. Impianti di depurazione

Nelle aree comprese entro il perimetro di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui urbani, possono essere realizzate e ampliate attrezzature complementari quali parcheggi, depositi di materiale al servizio degli impianti, recinzioni. Sono vietate nuove edificazioni e l'ampliamento di edifici esistenti; qualora nelle aree di rispetto fossero comprese zone a diverso azionamento, l'edificabilità delle stesse può essere trasferita alla contermina zona omogenea.

##### 2. Acquedotti

Sono tutelati da una fascia posta a protezione delle captazioni idriche pubbliche destinate al consumo idropotabile definita da un cerchio di raggio pari a 200 m con centro nel punto di captazione ai sensi della legge regionale e nazionale vigente in materia e successive modificazioni ed integrazioni e delle direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano indicate nella Delibera Giunta Regionale n° 6/15137 del 27 Giugno 1996..

Nell'area definita da tale raggio dovranno essere vietate le attività o le destinazioni di seguito elencate ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- Accumulo di concimi organici
- Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- Aree cimiteriali
- Spandimenti di pesticidi e fertilizzanti
- Apertura di cave e pozzi
- Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- Stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- Impianti di trattamento di rifiuti
- Pascolo e stazzo di bestiame
- Insegiamento di fognature e pozzi perdenti.

Per quanto riguarda l'insegiamento di fognature è in generale ammessa la realizzazione di sistemi fognari speciali dotati di dispositivi per la loro periodica verifica; in tal caso dovrà essere prodotta una adeguata documentazione tecnica di supporto e dettagliatamente specificati i criteri costruttivi che saranno adottati. L'eventuale riduzione dell'estensione della zona di rispetto individuata (200 m) dovrà essere giustificata da uno studio idrogeologico specifico da elaborare come indicato nella Delibera Giunta Regionale n° 6/15137 del 27 Giugno 1996

### 3. Elettrodotti

- **In caso di presenza di linee elettriche aeree e di cabine di trasformazione, le edificazioni previste dal PRG dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dalla legge n°36 del 22/02/2001 e dai successivi regolamenti regionali. In attesa dell'emanazione dei provvedimenti di cui sopra si applicano le distanze contenute nel DPCM 23 aprile 1992.**

### 4. Metanodotti

In caso di presenza di condotti per il trasporto, la distribuzione di gas naturale o di fluidi combustibili, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le prescrizioni e le fasce di rispetto contenute nel Decreto del Ministero dell'Interno del 24/11/1984 (G.U. 15/1/1985)

### 5. Impianti produttivi pericolosi

**Il Presente piano Individua graficamente un'area definita "Zona di danno ai sensi del D.M.9/05/01" a protezione dalle eventuali emissioni gassose provenienti dalla ditta Elettrochimica Valle Staffora. In tale zona è ammessa l'attività edilizia prevista dalle zonizzazioni di P.R.G. nel rispetto dei limiti di cui alla tabella 1 lettera E allegate al Decreto M.L.L.P del 9/05/2001.**

## ART. 86 -STRUTTURE AEREOPORTUALI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE E RELATIVI AMBITI DI RISPETTO

1. Nella zona aeroportuale ogni intervento da compiersi sugli edifici esistenti e per insediamenti futuri si attua attraverso Piano Urbanistico Attuativo, con preventiva autorizzazione della Circoscrizione aeroportuale di Linate. Qualora il Piano Urbanistico Attuativo non sia esteso a tutta l'area zonizzata nelle tavole di P.R.G è consentita l'approvazione di progetti stralcio di dimensioni inferiori nel rispetto delle indicazioni progettuali di massima contenute in un piano generale direttore che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.
2. Le distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà, la densità edilizia fondiaria, l'altezza dei fabbricati, saranno definiti nel Piano Attuativo.
3. L'estensione della zona di rispetto aeroportuale è individuata nelle tavole di PRG in conformità a quanto disposto dall'art.26 della L.R. 51/75 e dalle successive disposizioni in materia.
4. In vicinanza degli aeroporti aperti al traffico aereo civile, a norma dell'art. 709 della Legge n°58 del 4 febbraio 1963, sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche e telefoniche, le filovie, le funivie e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione e, in genere, qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea, sia nelle direzioni di atterraggio che nelle altre direzioni.
5. Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli a distanza inferiore ai 300 metri dal perimetro dell'aeroporto. Nelle stesse direzioni, alla distanza di 300 m dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino, nel caso di Rivanazzano, l'altezza di 12 metri. Più oltre, fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto, l'altezza indicata può essere

superata di un metro per ogni 25 metri di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, i 45 metri sul livello medio dell'aeroporto.

6. Nelle altre direzioni e fino a 300 metri dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso. Dopo il terzo chilometro, in tutte le direzioni cessa ogni limitazione.

Le zone di rispetto degli impianti aeroportuali sono comunque soggette a qualunque altra prescrizione prevista dalle leggi vigenti.

7. In queste zone di rispetto aeroportuale sono ammessi esclusivamente edifici al servizio diretto o indiretto dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione della residenza. nel rispetto dei seguenti indici:

seguenti indici :

- RC. = 0.50 mq/mq

- UT. = 0.50 mq/mq

- H. max = in relazione alle norme di tutela aeroportuale e comunque non superiore a ml. 12,00

- Distanza dai confini = in relazione alle norme di tutela aeroportuale e comunque non inferiore a mt 5,00

8. Negli edifici esistenti adibiti a civile abitazione sono ammessi solo eventuali adeguamenti igienico sanitari e quelli finalizzati al rispetto delle norme antirumore.

#### 9. Norma transitoria .

**La specifica realizzazione dell'aerostazione (torre di controllo, uffici, sale partenza ed arrivo passeggeri, servizio AFIS), di cui ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA per la realizzazione dell'intervento di reinfrastrutturazione, con finalità turistiche, dell'aeroporto della Provincia di Pavia in Comune di Rivanazzano, non è soggetta alla formazione ed approvazione di Piano Attuativo preventivo, ma a Concessioni edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:**

**Distanza dai confini: minimo ml. 5.00**

**Distanza fabbricati: minimo ml. 10.00**

**Altezza dei fabbricati: massima ml. 10.00 (nel rispetto dei limiti imposti dalla salvaguardia della navigazione aerea)**

**Parcheggi di servizio: superfici di parcheggio pari alla superficie lorda di utilizzazione.**

**Tale realizzazione dovrà ottenere la preventiva autorizzazione della Circolazione aeroportuale di Linate.**

**La presente norma transitoria è prevalente su ogni altra normativa contenuta nelle NTA del PRG ed è comunque applicabile limitatamente al contenuto edificatorio DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA succitato.**

#### ART. 87 - STRUTTURE DI SERVIZIO ALL'AEROPORTO

1 All'interno dell'area aeroportuale il presente Piano individua un comparto destinato alla realizzazione di strutture di servizio alle attività ad essa connesse .

2 Le funzioni insediabili sono : attrezzature ricettive e di ristoro, sale per convegni e per pubbliche relazioni , attività commerciali ed artigianato di servizio, attività del credito e dell'amministrazione pubblica .

3 In tale zona il P.R.G.. si attua con Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici :

- RC. = 0.50 mq/mq

- Su = 0.50 mq/mq

- H. max= in relazione alle norme di tutela aeroportuale e comunque non superiore a ml. 12,00

- Distanza dai confini = in relazione alle norme di tutela aeroportuale e comunque non inferiore a mt 10,00

- Aree di Urbanizzazione = Parcheggi pubblici = 50% della SU

- Verde primario = 30% della SU

- Verde secondari = 20% della SU

- Parcheggi privati = ai sensi del successivo **articolo 89**

**4 Qualora il Piano Urbanistico Attuativo non sia esteso a tutta l'area zonizzata nelle tavole di P.R.G. è consentita l'approvazione di progetti stralcio di dimensioni inferiori solo nel rispetto delle indicazioni progettuali di massima contenute in un piano generale direttore che sarà approvato dall'Amministrazione comunale**

#### ART. 88 NORME GEOLOGICHE , GEOTECNICHE E GEOAMBIENTALI DI ATTUAZIONE – P.A.I

1. Nell' allegato D del presente Piano sono contenute le prescrizioni e gli indirizzi di natura geologica, geotecnica e geoambientale di riferimento all'edificazione ammessa in ciascuna parte del territorio comunale come individuata nelle relative tavole allegate.

2. Qualora sia riscontrato contrasto tra le presenti norme e quelle contenute nell'allegato D si intendono prevalenti le seconde .

**3 Il presente piano recepisce integralmente le previsioni del P.A.I adottato con delibera Consiglio Comunale n° 12 del 12/12/02.**

## CAPITOLO XV - NORME FINALI

### ART. 89- PARCHEGGI PRIVATI P3

1. Nei casi elencati al successivo comma 2° vanno previsti, in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria, spazi di parcheggio nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici dalla successiva tabella, che fa parte integrante del presente articolo, **da asservire alle singole unità immobiliari.**

Tali spazi, che potranno anche configurarsi quali autorimesse singole o collettive, saranno ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza o in aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio e siano disponibili entro un conveniente raggio di accessibilità pedonale alle funzioni da servire.

Nel caso di attività e funzioni non abitative, gli spazi di sosta, o parte di essi, a servizio dei clienti e dei visitatori in genere dovranno essere facilmente accessibili dalla eventuale viabilità interna privata e da quella pubblica; gli spazi di parcheggio destinati agli addetti delle attività medesime potranno essere reperiti anche all'interno dei fabbricati purchè facilmente accessibili ed effettivamente riservati a tale scopo.

Dovrà in ogni caso essere perseguito l'obbiettivo di non aggravare la funzionalità delle sedi viarie pubbliche e degli spazi connessi.

TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVI ALLE COSTRUZIONI

- Funzioni abitative	mq. 1 x 10 mc. di V.F. *
- Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, studi professionali, uffici pubblici	mq. 3 x 10 mq. di Su
- Pubblici esercizi, <b>bazar</b> e artigianato di servizio	mq. 3 x 10 mq. di Su
- Funzioni di servizio comprese le sedi per attività culturali e ricreative ecc;	mq. 10 x 10 mq. di Su
- Attività socio sanitarie pubbliche e private	mq. 4 x 10 mq. di Su
- Attività artigianali del settore manifatturiero di tipo laboratoriale, magazzini e depositi, commercio all'ingrosso	mq. 10 x 100 mq. di Su
- Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo	mq. 10 x 200 mq. di Sf
- Impianti scoperti di uso pubblico quali cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco ecc.	mq. 25 x ogni 3 posti di capacità dell'impianto

\* *volume del fabbricato relativo alle sole parti residenziali*

2. Le quantità di cui alla precedente tabella sono richieste per i seguenti interventi, ad esclusione di quelli ricadenti nelle zone A per i quali valgono le norme di cui al precedente **art. 23**:

- Nuova edificazione;
- Demolizione e Ricostruzione;
- Ampliamento in misura superiore al 20% della Su esistente e comunque comportante un incremento uguale o superiore a un posto / macchina pari a 25 mq. di superficie calcolata al lordo delle corsie di manovra;
- Variazione della destinazione d'uso connesso a trasformazioni fisiche che comportino l'aumento di dotazione di spazi di sosta ai sensi della precedente tabella.

ART. 90 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

1. Per gli edifici esistenti che posseggono, alla data di adozione della Variante Generale, una destinazione d'uso in contrasto con quelle indicate dalle presenti norme tecniche di attuazione, ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. o la destinazione di zona non preveda l'esproprio, sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero di cui all'art. 31 lettere a.b.c.d della legge n° 457/78 e per una sola volta l'aumento del 20 % della superficie utile esistente. Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che non comportino anche l'adeguamento alle destinazioni di zona previste. E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali esistenti ai minimi prescritti dal Regolamento edilizio vigente per ogni categoria di locale.

2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare per gli edifici sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti miglioramenti igienici e tecnologici atti ad eliminare i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

ART. 91 - CONCESSIONI RILASCIATE

1. L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dalla concessione.

ART. 92 - ZONE DI RECUPERO

1. Ai fini dell'applicazione del titolo IV della L.N. 457/78 sono definite zone di recupero **le seguenti zone urbanistiche nei Centri storici di Rivanazzano e Nazzano, Insediamenti agricoli dismessi zona B1, Zone produttive D1 nell'ipotesi della ristrutturazione urbanistica**, come delimitate nelle tavole di P.R.G..

ART. 93 - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE PRESENTI NORME

1. La Giunta Comunale può proporre all'approvazione del Consiglio Comunale interpretazioni autentiche delle presenti norme, purchè in tal modo non si proceda ad esplicite varianti alle norme stesse.

## ALLEGATO 1

### TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPLICABILI ALLE VARIANTI ANTICIPATIVE DI CUI AGLI ARTICOLI 39 E 47 DELLE N.T.A . DELLA PRESENTE VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE

#### **ART. 5.2 ZONA B - ZONA RESIDENZIALE**

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Potrà essere consentito di inserire negli edifici residenziali quelle attività che abbiano attinenza con la residenza, quali negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita, alberghi, autorimesse, uffici pubblici e privati, centri per la cultura e lo svago.

Sono escluse le attività industriali e quelle artigianali moleste; sono ammesse le attività artigiane e piccoli laboratori, purchè rivestano carattere di servizio alla residenza e non rechino danno o molestia con rumori, vibrazioni o scarichi alle contigue abitazioni.

Ogni intervento da compiersi in queste zone dovrà garantire la conservazione della struttura urbana, nonchè rispettare le prescrizioni fissate da specifici strumenti attuativi indicati nel PRG e dalle seguenti caratteristiche edilizie:

1. Tipologia edilizia:  
analoga all'attuale o determinata da strumenti attuativi.
2. Densità edilizia fondiaria:  
non superiore all'esistente per ristrutturazioni e ricostruzioni; non oltre 1.8 mc/mq per nuove costruzioni.
3. Indice di copertura:  
35% del lotto edificabile  
1/4 superficie fondiaria sia mantenuta a verde
4. Altezza dei fabbricati: HE  
m 10.50 con un massimo di tre piani fuori terra, l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante.
5. Distanza minima dagli allineamenti stradali:  
lungo le strade nelle quali vi sia continuità di costruzioni in confine con la sede stradale, gli edifici dovranno sorgere sul confine della strada comunale, senza discontinuità fra fabbricato e fabbricato.  
Nelle aree con presenza di fabbricati in serie aperta, le distanze minime sono quelle previste per la zona C1.  
Nei casi di ricostruzione previa demolizione, la distanza dovrà essere superiore o uguale ai valori preesistenti.
6. Distanza minima dai confini:  
lungo le strade nelle quali vi sia continuità di costruzioni, non dovrà risultare discontinuità fra fabbricato e fabbricato. Nel caso di ricostruzione, previa demolizione, la distanza dovrà essere superiore o uguale ai valori preesistenti. Negli altri casi la distanza minima sarà di m 5 o 1/2 dell'altezza dell'edificio.

#### **ART. 5.3 ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE**

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Potrà essere consentito di inserire negli edifici quelle attività che abbiano attinenza con la residenza, quali negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita, autorimesse, uffici privati.

Sono escluse le attività industriali e quelle artigianali moleste. E' ammessa l'edificazione di costruzioni destinate ad attività artigiane ed a piccoli laboratori, purchè l'attività in essa svolta rivesta carattere di servizio alla residenza e non rechi danno o molestia con rumori, vibrazioni o scarichi alle contigue abitazioni.

Le costruzioni sopradette dovranno mantenere da tutti i confini una distanza minima di m 5.

In queste zone il PRG si attua per concessione edilizia, ad eccezione degli ambiti individuati dalle planimetrie indicanti gli strumenti operativi e di quelli che a giudizio della Amministrazione comunale risultino privi o carenti delle opere di urbanizzazione primaria, per i quali il PRG si attua mediante "Piano attuativo".

Caratteristiche edilizie:

1. Tipologia edilizia:  
di massima edifici in serie aperta
2. Densità edilizia fondiaria massima:  
1.00 mc/mq
3. Indice di copertura:  
1/4 del lotto edificabile
4. Altezza massima dei fabbricati : HE  
m 10.50 con un massimo di tre piani fuori terra.  
L'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via, fatta eccezione per gli edifici previsti da piani esecutivi.
5. Distanza dal ciglio stradale:  
min. m 5 per strade di larghezza inferiore a ml 7  
m 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15  
m 10 per strade di larghezza superiore a ml 15
6. Distanza dai confini:  
1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5
7. Distanza fra i fabbricati:  
minimo m 10 comunque non inferiore all'altezza della fronte finestrata del fabbricato.

Nel caso di predisposizione di Piani Attuativi, con utilizzazione dell'indice di densità territoriale, oltre che la determinazione delle caratteristiche tipologiche e la struttura viaria, dovranno essere individuate, nella zona oggetto di studio, anche le aree per le relative attrezzature di uso pubblico nella misura della legge regionale n° 51/75 e sm.

#### **ZONA ART.5.4 C2 - ZONA RESIDENZIALE**

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali con caratteristiche simili a quelle della zona residenziale C1.

Caratteristiche edilizie:

1. Tipologia edilizia:  
di massima edifici in serie aperta
2. Densità edilizia fondiaria massima:  
0.8 mc/mq
3. Indice di copertura:  
1/5 del lotto edificabile
4. Altezza massima dei fabbricati : HE  
m 7 con un massimo di due piani fuori terra.  
L'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da piani esecutivi.
5. Distanza dal ciglio stradale:  
min. m 5 per strade di larghezza inferiore a ml 7  
m 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15  
m 10 per strade di larghezza superiore a ml 15

6. Distanza dai confini:  
minimo m 5
7. Distanza fra i fabbricati:  
minimo m 10 comunque non inferiore all'altezza della fronte finestrata del fabbricato.

Nel caso di predisposizione di Piani Attuativi, con utilizzazione dell'indice di densità territoriale, oltre che la determinazione delle caratteristiche tipologiche e la struttura viaria, dovranno essere individuate, nella zona oggetto di studio, anche le aree per le relative attrezzature di uso pubblico nella misura della Legge Regionale n°51/1975.

#### **ART. 5.5 ZONA D1 - ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

Queste zone sono destinate esclusivamente a insediamenti industriali e artigianali, magazzini, depositi, uffici e attività commerciali connesse. Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione ad eccezione di quelli ad alloggio del proprietario, del dirigente e del custode del complesso produttivo.

Saranno ammessi ambienti destinati all'assistenza degli addetti, a mensa ed alle attrezzature per il tempo libero, purchè ne sia prevista la più idonea localizzazione. Tali impianti potranno essere realizzati anche in forma consortile.

In queste zone, per le aree di nuovo impianto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata o alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per le aree di saturazione, nonchè alla disponibilità delle aree per attrezzature sociali nella dimensione minima prevista dalla Legge Regionale n°51/75. Nelle zone non interessate dai piani attuativi, come indicato nelle tavole di PRG, l'edificazione è ammessa in base a Concessione edilizia.

Caratteristiche edilizie:

1. Densità edilizia fondiaria :  
3.00 mc/mq per interventi edilizi diretti  
per la residenza: 10% della superficie utile dell'impianto con un minimo di 100 mq utile ad un massimo di 200 mq utile;  
per uffici: in ragione del 10% della superficie utile dell'impianto
2. Indice di copertura:  
1/2 del lotto edificabile  
1/4 dell'area sarà piantumata con alberi ad alto fusto.  
Per la zona industriale a nord del concentrico urbano (zona Caifango) l'indice di copertura resta 1/3 del lotto edificabile.
3. Altezza massima dei fabbricati : HE  
m 12 eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza.
4. Distanza dal ciglio stradale:  
minimo m 10
5. Distanza dai confini:  
minimo m 10; gli interspazi risultanti dovranno essere alberati
6. Distanza fra i fabbricati:  
minimo m 10 comunque non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato.
7. Parcheggi:  
saranno rapportati al presumibile impiego di unità lavorative. Comunque lo spazio da riservare a parcheggio, direttamente accessibile e aperto su spazio pubblico, non dovrà essere inferiore a mq.1 ogni 10 mq di area utile interna degli edifici.  
Le aree a parcheggio potranno ricadere anche nelle aree verdi piantumate adeguatamente sistemate.

#### **ART.5.11 ZONA G - AREE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI**

In queste zone trovano sistemazione le attività di tipo commerciale, di deposito ed in genere terziarie. Le relative realizzazioni edilizie potranno pertanto essere adibite a magazzini di vendita, centri commerciali, depositi in genere.

E' ammessa l'edilizia residenziale destinata alle abitazioni del proprietario, del dirigente e del custode dell'attività.

In queste zone, per le aree di nuovo impianto, l'edificazione è subordinata alle prescrizioni degli strumenti attuativi indicati nel PRG ed alle seguenti caratteristiche edilizie.

Caratteristiche edilizie:

1. Densità edilizia territoriale massima:  
2.00 mc/mq;  
per residenza: 10% della superficie utile dell'impianto con un massimo di 200 mq di superficie utile per unità produttive.
2. Indice di copertura:  
1/3 della superficie fondiaria  
1/3 dell'area dovrà essere sistemata e mantenuta a verde con alberature
3. Altezza massima dei fabbricati:  
m 12.00
4. Distanza dal ciglio della strada:  
minimo m 10.00
5. Distanza dai confini:  
minimo m 6.00; gli interspazi risultanti dovranno essere alberati
6. Distanza fabbricati:  
intorno a m minimo m 12.00
7. Parcheggi:  
saranno predisposti in misura pari a una volta di quella della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; dovranno inoltre essere piantumati con alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo. Le alberature dovranno essere inserite in una maglia che consenta la più razionale utilizzazione del terreno. In linea di massima detta maglia avrà un modulo base 6.00.

#### **ART. 5.20 ZONA P ZONA AEREOPORTUALE**

1. Ogni intervento da compiersi sugli edifici esistenti e per insediamenti futuri si attua attraverso il Piano Attuativo (piano di lottizzazione) con la preventiva autorizzazione della circoscrizione di Linate .
2. Distanze dei fabbricati, densità edilizia fondiaria , distanza dai confini, altezza dei fabbricati, saranno definiti dal Piano Attuativo .

## INDICE

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 -	FINALITA' DEL P.R.G.	pag. 1
ART. 2 -	ELABORATI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 1
ART. 3 -	EDIFICABILITA'	pag. 2

### CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 -	DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	pag. 3
ART. 5 -	INDICI EDILIZI	pag. 4
ART. 6 -	DISTANZE E ALTEZZE	pag. 6
ART. 7 -	AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI	pag. 8

### CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 8 -	CATEGORIE DI INTERVENTO	pag. 9
ART. 9 -	RESTAURO SCIENTIFICO	pag. 9
ART. 10 -	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag.10
ART. 11 -	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag.11
ART. 12 -	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	pag.12
ART. 13 -	USI DEL TERRITORIO	pag.13
ART. 14 -	MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	pag.13

### CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 15 -	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	pag.15
ART. 16 -	AREE DI URBANIZZAZIONE	pag.15

### CAPITOLO V - NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

ART 17 -	INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI STORICI SOTTOPOSTI A DIVERSO GRADO DI TUTELA	pag.17
ART. 18 -	CATEGORIE DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO – COMPARTO TERMALE – EDIFICI PUBBLICI ESISTENTI	pag.17
ART. 19 -	ZONE A1/A2 - NORME GENERALI DELLA DISCIPLINA DI INTERVENTO	pag.18
ART. 20 -	ZONE A1/A2 - NORME EDILIZIE INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	pag.18
ART. 21 -	NORME DI TUTELA DEGLI SPAZI LIBERI PUBBLICI E PRIVATI ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE A1/A2 COMPARTO DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO ESISTENTE	pag.20
ART. 22 -	DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE A1 - A2	pag.21
ART. 23 -	STANDARDS DI PARCHEGGIO PRIVATO P3 NELLE ZONE A1/A2	pag.23
ART. 24 -	EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE	pag.24
ART. 25 -	EDIFICI E COMPLESSI INSEDIATIVI DI VALORE	

	AMBIENTALE - DISCIPLINA DI INTERVENTO	pag.21
	CAPITOLO VI - ZONE B e C : A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
ART. 26 -	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	pag.26
ART. 27 -	INSEDIAMENTI AGRICOLI ATTIVI O AGRICOLI DISMESSI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - B1	pag.27
ART. 28 -	ZONE RESIDENZIALI A BASSA E MEDIA DENSITA' B2-B3	pag.27
ART. 29 -	ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE CON AMPI GIARDINI B4	pag.28
ART. 30 -	EDIFICI ED INSEDIAMENTI RICADENTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI EDILIZI ESISTENTI B5	pag.28
ART. 31 -	VERDE PRIVATO	pag.30
ART. 32 -	ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE PRIVATE	pag.30
ART. 33 -	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE	pag.30
ART. 34 -	ZONE TURISTICO ALBERGHIERE E/O TERMALI	pag.31
ART. 35 -	ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE " C1 "	pag.31
ART. 36 -	AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	pag.32
ART. 37 -	AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA	pag.33
ART. 38 -	VARIANTI ANTICIPATIVE DI TIPO RESIDENZIALE	pag.33
	CAPITOLO VII	
	NORME URBANISTICHE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL SETTORE DEL COMMERCIO	
ART. 39 -	CONTENUTI DELLE NORME	pag.35
	CAPITOLO VIII	
	DEFINIZIONI E DOTAZIONI MINIME	
ART. 40 -	TIPOLOGIE FONDAMENTALI	pag.36
ART. 41 -	SETTORI MERCEOLOGICI	pag.36
ART. 42 -	SUPERFICIE DI VENDITA	pag.36
ART. 43 -	CENTRI COMMERCIALI	pag.36
ART. 44 -	PARCHEGGI PERTINENZIALI	pag.36
ART. 45 -	DIMENSIONAMENTO DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI	pag.36
ART. 46 -	STANDARDS URBANISTICI	pag.37
ART. 47 -	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DI AREE DI CARICO E SCARICO MERCI	pag.37
	CAPITOLO IX - LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E REQUISITI DI NATURA URBANISTICA	
ART. 48 -	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI INSEDIATIVI	pag.38
ART. 49 -	ESERCIZI COMMERCIALI NEL CENTRO STORICO	pag.38
ART. 50 -	ESERCIZI COMMERCIALI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	pag.39
ART. 51 -	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA	pag.39
ART. 52 -	AMBITI EXTRAURBANI	pag.40
ART. 53 -	NORME FINALI	pag.40
	CAPITOLO X	
	ZONE D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
ART. 54 -	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	pag.41
ART. 55 -	ZONE PRODUTTIVE "D1" INTERNE AI CENTRI ABITATI	pag.42

ART. 56 -	ZONE PRODUTTIVE "D2"	pag.43
ART. 57 -	ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE "D3"	pag.43
ART. 58 -	ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE D4	pag.44
ART. 59 -	ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSALUBRI DI I e II CLASSE : NORME GENERALI	pag.44
ART. 60 -	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	pag.44
ART. 61 -	VARIANTI ANTICIPATIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE	pag.45

#### CAPITOLO XI ZONE AGRICOLE

ART. 62 -	NORME E PROCEDURE DI REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE VARIAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO	pag.46
ART. 63 -	EDIFICI O INSEDIAMENTI DI TIPO RESIDENZIALE RICADENTI E PREVISTI NEL TERRITORIO AGRICOLO	pag.46
ART. 64 -	EDIFICI E INSEDIAMENTI RURALI DISMETTIBILI DALL' AGRICOLTURA	pag.46
ART. 65 -	EDIFICI ED INSEDIAMENTI COSTITUENTI UNITA' RURALI IN PIENA ATTIVITA'	pag.48
ART. 66 -	ZONE AGRICOLE NORMALI DI PIANURA "E 1"	pag.48
ART. 67 -	MODALITA' DI INTERVENTO, INTERVENTO MINIMO, INDICI EDILIZI NELLA ZONA E1	pag.49
ART. 68 -	ZONA AGRICOLA NORMALE DI COLLINA "E2"	pag.50
ART. 69 -	ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO "E3" - "E4"	pag.50
ART. 70 -	ATTIVITA' AGRITURISTICHE	pag.50

#### CAPITOLO XII ZONE F - G - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART. 71 -	ZONE F : ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	pag.51
ART. 72 -	ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	pag.51
ART. 73 -	ZONE F2 - DESTINATE ALLA VIABILITA'/ FASCE DI RISPETTO STRADALE	pag.52
ART. 74 -	ZONE G : SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE	pag.53

#### CAPITOLO XIII NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

ART. 75 -	CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E REGIME GIURIDICO DELLE AREE	pag.54
ART. 76 -	INTERVENTI SULL'AMBIENTE	pag.54
ART. 77 -	AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI PIU' SIGNIFICATIVI	pag.55
ART. 78 -	SALVAGUARDIA DELLA QUINTA COLLINARE	pag.55
ART. 79 -	LA VIABILITA' STORICA E PANORAMICA EXTRAURBANA	pag.56
ART. 80 -	AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE DI CONTENUTO PAESISTICO	pag.56
ART. 81 -	TUTELA DELLE VISUALI DI EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PAESAGGISTICHE	pag.56

#### CAPITOLO XIV

## ZONE SPECIALI E NORME PARTICOLARI

ART. 82 -	SERVIZI PRIVATI	pag.57
ART. 83 -	PARCO NATURALE DEL FIUME STAFFORA	pag.57
ART. 84 -	IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI- CAMPO DA GOLF	pag.57
ART. 85 -	ZONE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED A QUELLI PRODUTTIVI PERICOLOSI AI SENSI DEL D.M. 09/05/2001	pag.58
ART. 86 -	STRUTTURE AEREOPORTUALI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE E RELATIVI AMBITI DI RISPETTO	pag.59
ART. 87 -	STRUTTURE DI SERVIZIO ALL'AEROPORTO	pag.60
ART. 88 -	NORME GEOLOGICHE , GEOTECNICHE E GEOAMBIENTALI DI ATTUAZIONE – P.A.I	pag.60

## CAPITOLO XV NORME FINALI

ART. 89 -	PARCHEGGI PRIVATI P3	pag.61
ART. 90 -	EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	pag.61
ART. 91 -	CONCESSIONI RILASCIATE	pag.62
ART. 92 -	ZONE DI RECUPERO	pag.62
ART. 93 -	INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE PRESENTI NORME	pag.62

## ALLEGATO 1

TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPLICABILI ALLE VARIANTI ANTICIPATIVE DI CUI AGLI ARTICOLI 39 E 47 DELLE N.T.A . DELLA PRESENTE VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE	pag.63
--	--------

## ALLEGATO 2

PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO