

## **Indice generale**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Capo I - Generalità**

- Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG) pag. 4
- Art. 2 - Campo di applicazione del Prg pag. 5
- Art. 3 - Validità ed efficacia del Prg pag. 5
- Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia pag. 6

#### **Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi**

- Art. 5 - Parametri urbanistici pag. 6
- Art. 6 - Applicazione degli indici urbanistici pag. 8
- Art. 7 - Parametri edilizi pag. 8
- Art. 8 - Distanze e altezze pag. 9

#### **Capo III - Modalità e prescrizioni di intervento**

- Art. 9 - Interventi sull'esistente pag. 12
- Art. 10 - Interventi di nuova costruzione pag. 13

#### **Capo IV - Norme generali e speciali**

- Art. 11 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti pag. 14
- Art. 12 - Adeguamento degli edifici preesistenti pag. 14

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG**

### **Capo I - Strumenti di attuazione**

Art. 13 - Modalità di attuazione del Prg	pag. 14
Art. 14 - Intervento urbanistico preventivo	pag. 15
Art. 15 - Intervento edilizio diretto	pag. 15
Art. 16 - Convenzioni per l'edilizia abitativa	pag. 16
Art. 17 - Utilizzazione degli indici	pag. 16

## **TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG**

### **Capo I - Divisione in zone**

Art. 18 - Zone pubbliche e di interesse generale	pag. 17
Art. 19 - Zone esistenti e di completamento	pag. 17
Art. 20 - Piani di Lottizzazione Convenzionati (PLC) vigenti	pag. 18
Art. 21 - Zone territoriali omogenee	pag. 18

### **Capo II - Zone pubbliche e di interesse generale**

Art. 22 - Zone per servizi residenziali e produttivi	pag. 19
Art. 23 - Zone per attrezzature generali	pag. 21
Art. 24 - Zone per la viabilità	pag. 22

### **Capo III - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale**

Art. 25 - Zone di recupero: Zone A degli insediamenti storici o di vecchia formazione	pag. 22
Art. 26 - Zone residenziali esistenti	pag. 30

Art. 27 - Zone residenziali esistenti esondabili	pag. 31
Art. 28 - Zone residenziali di completamento	pag. 32
Art. 29 - Zone residenziali di espansione	pag. 32
Art. 30 - Zone residenziali di espansione per l'Edilizia Economica e Popolare	pag. 33
Art. 31 - Zone residenziali nell'ambito di Lottizzazioni in atto	pag. 34
Art. 32 - Zone a verde privato	pag. 34
Art. 33 - Edifici residenziali in zona agricola	pag. 34

#### **Capo IV - Zone per insediamenti produttivi**

Art. 34 - Zone artigianali e commerciali esistenti e di completamento	pag. 35
Art. 35 - Zone artigianali e commerciali di espansione	pag. 36

#### **Capo V - Zone agricole - ambientali**

Art. 36 - Criteri generali per il sistema agricolo - ambientale	pag. 36
Art. 37 - Zone agricole speciali	pag. 37
Art. 38 - Zone agricole di rispetto dell'abitato	pag. 37

#### **TITOLO IV - NORME SPECIALI DI SALVAGUARDIA**

Art. 39 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 38
Art. 40 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche	pag. 38
Art. 41 - Inquinamenti	pag. 39
Art. 42 - Interventi sull'ambiente	pag. 39
Art. 43 - Componente geologica del Prg	pag. 41
Art. 44 - Prescrizioni urbanistiche ed edilizie	pag. 45

**Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI****Capo I - Generalità****Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG)**

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

Tav. n° 1)	Inquadramento territoriale e mosaico dei piani	1:10.000
Tav. n° 2a)	Analisi del territorio extraurbano	1: 5.000
Tav. n° 2b)	Analisi del territorio extraurbano	1: 5.000
Tav. n° 3a)	Analisi del territorio urbanizzato: rilievo edilizio ed urbanistico e numerazione degli isolati	1: 2.000
Tav. n° 3b)	Analisi del territorio urbanizzato: rilievo edilizio ed urbanistico e numerazione degli isolati	1: 2.000
Tav. n° 3c)	Zone A degli insediamenti storici: Analisi e consistenza degli edifici	1: 1.000
Tav. n° 4a)	Stato di fatto delle urbanizzazioni - reti tecnologiche -	1: 5.000
Tav. n° 4b)	Stato di fatto delle urbanizzazioni - reti tecnologiche -	1: 5.000
Allegato A)	Schede di rilievo urbanistico ed edilizio	
Tav. n° 5a)	Carta dei vincoli	1: 5.000
Tav. n° 5b)	Carta dei vincoli	1: 5.000
Tav. n° 6a)	Zone omogenee	1: 5.000
Tav. n° 6b)	Zone omogenee	1: 5.000
Tav. n° 7a)	Azzonamento	1: 5.000

Tav. n° 7b) Azzonamento	1: 5.000
Tav. n° 7c) Azzonamento	1: 2.000
Tav. n° 7d) Azzonamento	1: 2.000
Tav. n° 8) Zone A degli insediamenti storici:	
Modalità di intervento	1: 1.000
Tav. n° 9a) Quantificazione delle aree residenziali	1: 2.000
Tav. n° 9b) Quantificazione delle aree residenziali	1: 2.000
Tav. n° 10a) Piano dei servizi- Aree a servizi pubblici e Schede standard	1: 2.000
Tav. n° 10b) Piano dei servizi- Aree a servizi pubblici e Schede standard	1: 2.000
Allegato B) Relazione	
Allegato C) Norme di attuazione	

## **Art. 2 - Campo di applicazione del Prg**

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, della Legge 28 Gennaio 1977, n° 10 e della Legge Regionale n° 51/75 e successive modificazioni, la disciplina urbanistico - edilizia del presente Prg si applica solo all'intero della Zona di Iniziativa Comunale "IC" secondo le indicazioni degli elaborati elencati al precedente art. 1, e delle presenti Norme di Attuazione.

## **Art. 3 - Validità ed efficacia del Prg**

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

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

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del Prg rimangono valide fino alle loro scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile rilasciare nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il Prg.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati di Prg, le prescrizioni della presenti Norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

#### **Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente Prg partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire rilasciata da parte del Responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico comunale o a denuncia di inizio attività.

Le sole previsioni del Prg non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Per gli impianti e gli edifici pubblici all'intero della Zona di Iniziativa Comunale "IC", previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta previsto dall'art. 3 della Legge 21.12.1955, n° 1357, sono ammesse concessioni in deroga ai limiti di altezza, di distanza, agli indici massimi di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria.

## **Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi**

#### **Art. 5 - Parametri urbanistici**

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

##### **1) St = Superficie Territoriale**

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

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

Nei Piani attuativi la St è quella delimitata dal perimetro indicato nelle tavole di azionamento del P.R.G.

##### **2) Sf = Superficie Fondiaria**

Questo parametro si riferisce ad un'area a destinazione omogenea di zona

sulla quale il Prg si attua a mezzo di intervento diretto (vedi successivo art. 14).

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

3) S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

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

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

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

5) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Questo parametro esprime la massima Superficie Utile = Su (vedi successivo art. 7) espressa in metri quadrati (mq), costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

6) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Questo parametro esprime la massima Superficie Utile Su (vedi successivo art. 7) espressa in metri quadrati (mq), costruibile per ogni metro quadro di Superficie Fondiaria Sf.

7) Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Questo parametro esprime l'Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato e quindi la Superficie Utile Esistente Sue su ogni metro quadro di Superficie Fondiaria Sf. (è utilizzabile solo nel caso di interventi di recupero dell'esistente).

8) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di

Superficie Territoriale St.

9) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria.

#### **Art. 6 - Applicazione degli indici urbanistici**

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

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

#### **Art. 7 - Parametri edilizi**

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

1) Su = Superficie utile

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

Dal computo della Superficie utile sono esclusi :

- piani con altezza inferiore a m. 2,40 completamente interrati;
- gli accessori : cantine, immondezzai, autorimesse, centrali termiche e locali tecnici in genere, non vengono computati nella S.U. al fine del rispetto degli indici urbanistici di zona se posti al piano terra e con altezza interna inferiore a ml. 2,40 e se non superano il 50% della superficie utile residenziale dell'edificio , la parte eccedente va computata nella superficie utile edificabile; tali accessori vengono invece computati interamente al fine del calcolo degli oneri di concessione.
- i porticati pubblici e privati ricadenti all'interno della superficie coperta Sc dell'edificio, o qualora non superino il 30% della Superficie coperta Sc se esterni alla stessa Sc, la parte eccedente va computata nella superficie utile edificabile ;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, centrale termica, immondezzai comuni) ;
- le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte ;
- le cabine elettriche.



2) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili lorde dell'edificio.

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

Questo parametro rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) H = Altezza del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima consentita del fabbricato, misurata dalla quota del marciapiede stradale, o in mancanza di questo, dalla quota del chiusino stradale, aumentato di 15 cm. , fino alla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano ( nel caso che questo sia inclinato, si considera la quota media ).

Qualora l'edificio sia costruito in arretrato, l'altezza verrà misurata a partire dalla quota del terreno circostante. Tuttavia la quota di riferimento non potrà in nessun caso superare di 50 cm. la quota del marciapiede stradale, o in mancanza di questo, la quota del chiusino stradale aumentata di 15 cm.

Qualora il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del fabbricato.

Ai fini del calcolo dell'altezza non si considera nella media la quota relativa all'accesso carraio o pedonale a servizio dei piani interrati o seminterrati, limitatamente ad un unico lato del fabbricato.

5) V = Volume del fabbricato

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

## **Art. 8 - Distanze e altezze**

1) Distanza minima tra i fabbricati

Nelle Zone a tessuto omogeneo residenziali A - "degli insediamenti storici" di cui al successivo Art. 25 , nel caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

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

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

3,00, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3.4.13 del Regolamento d'Igiene.

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

In tutte le altre Zone a tessuto omogeneo è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a ml. 12,00; quando invece questo tratto sia inferiore a ml. 12,00 la distanza tra le pareti deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente Prg, la cui altezza o ubicazione non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in adiacenza, si osserva la distanza minima di ml. 3,00, purché si tratti di soprizzo di edifici esistenti e che non fuoriescano dal perimetro esistente dell'edificio, o di ampliamento che non fuoriesca dall'allineamento del medesimo.

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

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

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

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

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra i fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di ml. 3,00 per lato.

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

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

### 3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le zone Residenziali esistenti e di completamento, è prescritta una distanza minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5,00.

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

Nelle stesse zone, esclusivamente nel caso di sopraelevazioni finalizzate alla realizzazione di altezze interpiano abitabile, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti; sempre nelle stesse zone è ammessa inoltre la costruzione a confine se preesiste parete in confine, o se risulti atto registrato e trascritto con l'impegno del confinante a costruire a confine, purché l'altezza dell'edificio non superi quella dell'edificio preesistente.

E' ammessa la costruzione sul confine di zona quando i terreni ricadenti nelle due zone confinanti appartengano ad un unico proprietario, e rientrano tra le seguenti zone :

-zone residenziali esistenti, zone residenziali esistenti esondabili, zone residenziali di completamento, zone produttive, zone a verde privato e zone agricole.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Prg la cui altezza non consenta il rispetto delle distanze previste dal presente articolo al comma 1, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze tra i confini pari alla propria altezza con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti nel caso di intervento urbanistico preventivo, quando le stesse risultano da progetto planivolumetrico facente parte degli elaborati richiesti e limitatamente ai fabbricati interni all'intervento stesso.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza misurata dal piano del suo cortile al colmo della copertura, non supera i ml. 3,00, è sempre ammessa la costruzione a confine, fatto salvo l'obbligo di rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dai fabbricati principali esistenti sui lotti confinanti.

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano al lordo di eventuali sporti (balconi, scale a giorno, gronde ecc.) purché di sporgenza inferiore a ml. 1,50:

Qualora la sporgenza sia superiore al valore prima indicato, le distanze dovranno essere maggiorate del valore pari all'eccedenza.

### 4) Altezze

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

Per cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a ml. 8,50 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi

tecnic) è ammessa la costruzione a confine.

### **Capo III- Modalità e prescrizioni di intervento**

#### **Art. 9 - Interventi sull'esistente**

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

##### M1 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

##### M2 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono assoggettati denuncia inizio attività, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, che sono assoggettati a permesso di costruire.

##### M3 - Restauro

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art. 7 della legge 94/82 sono assoggettati a denuncia inizio attività se finalizzati al recupero di abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a permesso di costruire oneroso ai sensi della legge 10/77e al D.P.R. n° 380 /2001. Detti interventi, se eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, sono comunque assoggettati a provvedimento abilitativo espresso.

##### M4 - Risanamento conservativo

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

Gli interventi di cui sopra, sono assoggettati a denuncia inizio attività se finalizzati al recupero di abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a permesso di costruire oneroso ai sensi della legge 10/77 e del D.P.R. N° 380/2001.

##### M5 - Ristrutturazione edilizia

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso di costruire.

#### M6 - Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso

Il criterio di Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, si applica a quegli edifici, opportunamente individuati nella tavola n°8 in scala 1:1.000, che originariamente destinati ad uso residenziale, hanno subito nel tempo radicali trasformazioni edilizie e di conseguenza dell'uso originale e a quegli edifici rustici attigui ed ormai inglobati nel tessuto residenziale, che per loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, sono facilmente recuperabili all'uso residenziale.

Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate.

I criteri di intervento previsti per tali immobili sono quelli indicati al precedente punto M5.

#### M7 - Demolizione senza ricostruzione

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

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

Detti interventi sono soggetti a denuncia di inizio attività, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001.

#### M8 - Demolizione con ricostruzione (sostituzione)

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

Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle destinazioni funzionali esistenti e senza aumento della superficie utile e del volume esistente, nonché delle presenti N.T.A; per la zona A dovranno essere comunque rispettati i disposti del D.M. 1444 del 02.04.1968.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono subordinati a permesso di costruire.

### **Art. 10 - Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui ai Capi II, III e IV del Titolo III.

Per ogni zona vengono fissati la Superficie utile e il Volume ammessi e le destinazioni non consentite.

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

Sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi di demolizione con ricostruzione.

I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire.

## **Capo IV - Norme generali e speciali**

### **Art. 11 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti**

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente Prg, in base all'edificazione già realizzata sono di pertinenza degli edifici esistenti come risulta da precedenti licenze/concessioni edilizie: Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto alla licenza/concessione o ad autorizzazioni precedenti alla L. 1150/42 documentabili o dimostrabili) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime proporzioni e prescrizioni del presente Prg.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso con la Superficie utile lorda (Su) esistente come al precedente art. 7.

### **Art. 12 - Adeguamento degli edifici preesistenti**

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Prg non rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in essa contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

## **Titolo II - ATTUAZIONE DEL PRG**

### **Capo I - Strumenti di attuazione**

#### **Art. 13 - Modalità di attuazione del Prg**

Il presente Prg si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, che si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti coordinati dal Programma Pluriennale di attuazione (P.P.A.) di cui all'Art. 13 della Legge 28.01.1977 n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Prg indicate nelle planimetrie di progetto e contenuti nelle presenti Norme di Attuazione.

#### **Art. 14 - Intervento urbanistico preventivo**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del Prg e previste nelle presenti Norme di Attuazione. La relativa progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il Prg e il progetto edilizio deve tener conto delle eventuali indicazioni previste negli elaborati progettuali del Prg.

I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono :

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n° 1150 (PPE);
- b) Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n° 167 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n° 865 (PIP);
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978, n° 457 (PdR).

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono :

- a) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967, n° 765 (PLC);
- b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978, n° 457 (PdR);
- c) Programmi Integrati di Intervento, di cui all'art. 16 della Legge 17.2.1992, n° 179 (PII).

L'approvazione dei piani attuativi è di competenza comunale, secondo le modalità e le procedure di cui alla L.R. 23/97.

#### **Art. 15- Intervento edilizio diretto**

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

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

L'intervento diretto è subordinato alla denuncia di inizio attività, ovvero al rilascio del permesso di costruire, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire sono:

- 1) l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dal Prg o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
- 2) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il permesso di costruire;

3) la presenza delle opere di urbanizzazione primaria.

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

#### **Art. 16 - Convenzioni per l'edilizia abitativa**

Nel caso di interventi di edilizia residenziale, il concessionario può stipulare una convenzione al fine di ridurre il corrispettivo permesso di costruire al solo contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 17 - Utilizzazione degli indici**

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf) e di fabbricabilità territoriale e fondiaria (It, If), di cui al precedente art. 5, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

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

Non è ammesso il trasferimento di Superficie utile e di volume fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole facenti parte di ogni singola azienda produttiva.

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



## **Titolo III - PREVISIONI DEL PRG**

### **Capo I - Divisione in zone**

#### **Art. 18 - Zone pubbliche e di interesse generale**

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

Nei successivi articoli del Capo II del presente Titolo verranno specificate:

- 1) Le zone pubbliche preordinate, totalmente o parzialmente, all'esproprio per pubblica utilità e la cui attuazione spetta solo alla Pubblica Amministrazione.
- 2) Le zone pubbliche preordinate all'esproprio per pubblica utilità, la cui attuazione può tuttavia essere demandata dalla Pubblica Amministrazione ai privati tramite convenzione.
- 3) Le zone di interesse generale di proprietà privata non soggette ad esproprio per pubblica utilità.

#### **Art. 19 - Zone esistenti e di completamento**

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone di cui al successivo Capo III, come risulta dall'elaborato di progetto "Azzonamento", in scala 1:2000.

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

Nei successivi articoli di cui al Capo III del presente Titolo, per ogni Zona esistente vengono definite:

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

##### *a) Normativa funzionale*

Nella normativa funzionale oltre agli usi non previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento

stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in zona dove non è prescritto dal Prg) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

*b) Parametri urbanistici ed edilizi*

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

L'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$  (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente) prescritto in caso di ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, vale quando  $U_{fe}$  è superiore all'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

*c) Modalità di attuazione*

Nei "Tessuti esistenti e di completamento" il Prg si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità d'intervento di cui al precedente Titolo II, Capo I.

**Art. 20 - Piani di Lottizzazione Convenzionati (PLC) vigenti**

Nei Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC), per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione ai sensi della L. 765/67, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione, fino alla data di definitiva approvazione del presente Prg o fino alla decadenza decennale dei suddetti piani, se successiva.

Le stesse norme e disposizioni prevalgono quindi su quelle del Tessuto esistente, all'interno del quale sono compresi i piani già convenzionati.

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

**Art. 21 - Zone territoriali omogenee**

Ai fini delle disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68, il territorio comunale è suddiviso in Zone territoriali omogenee, come individuate nell'elaborato " Zone territoriali omogenee ", in scala 1:5000; tale suddivisione corrisponde alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

## Capo II - Zone pubbliche e di interesse generale

### Art. 22 - Zone per servizi residenziali e produttivi

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici.

Sono suddivise in : zone per l'istruzione dell'obbligo, zone per attrezzature civiche di interesse comune e religiose, zone a verde pubblico e sportivo, zone per i parcheggi.

Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto ma può essere modificata in sede di attuazione del Prg con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche senza che tale modifica comporti variante formale al Prg stesso.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nelle misure previste dalla normativa del Prg.

In queste zone il Prg si attua, di norma, per intervento edilizio diretto.

#### 1) Zone per l'istruzione dell'obbligo (N - M - E - O)

Usi previsti : Scuole dell'obbligo

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a)  $U_f = 0,50$  mq/mq

b)  $H = \max 10,50$  ml.

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

#### 2) Zone per attrezzature civiche (AC) e religiose (AR)

Usi previsti : Attrezzature di interesse comune, civili e religiose

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,60$  mq/mq

Le aree per le attrezzature civili sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi competono esclusivamente alla Pubblica Amministrazione ad esclusione delle eventuali attrezzature ricreative e commerciali; per queste è ammesso il permesso di costruire a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30, garantendo, durante questo periodo, in controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune : scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione.

### 3) Zone a verde pubblico

Usi previsti : Attrezzature per il verde

Le aree per il verde pubblico sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri :

$U_f = 0,50$  mq/mq

### 4) Zone a verde sportivo

Usi previsti :Attrezzature per lo sport

Si applicano i seguenti indici e parametri :

Indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ )

- per gli impianti coperti  $U_f = 0,40$  mq/mq

- per gli impianti scoperti  $U_f = 0,70$  mq/mq

Le aree per il verde sportivo sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

E' tuttavia ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone, sulla base di una specifica convenzione, i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso delle attrezzature da parte del Comune.

### 5) Zone per parcheggi pubblici (P)

Usi previsti : Parcheggi a raso ed attrezzati

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

I parcheggi pubblici realizzati a livello stradale, saranno piantumati con un albero ad alto fusto ogni 100 mq della stessa.

Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ricavati:

a) nelle zone per la viabilità, come previsto dalle Norme , anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;

b) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti Norme. In questo caso la realizzazione di parcheggi e autorimesse, anche interrate, non potrà occupare oltre il 50% del lotto relativo.

6) Zone per servizi agli insediamenti produttivi (AI)

Sono le zone di cui ai commi 6 e 7 dell' Art. 22 della L.R. 51/75.

Usi previsti:   Pubblici esercizi  
                  Attrezzature per il verde  
                  Attrezzature per lo sport  
                  Attrezzature di servizio alle attività produttive  
                  Parcheggi a raso e attrezzati

Si applicano i seguenti indici e parametri :

Uf = 0,30 mq/mq

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di permesso di costruire e gestione poliennale. In tal caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

Tutti gli insediamenti artigianali e commerciali dovranno essere separati dalle zone residenziali mediante idonea fascia di rispetto e con posa di alberi sempreverdi ad alto fusto. Quanto sopra a tutela delle residenze.

**Art. 23 - Zone per attrezzature generali**

Sono destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse generale e sono suddivise in Zone per attrezzature tecnologiche e Zone cimiteriali .

1) Zone per attrezzature tecnologiche

Sono destinate agli impianti di produzione e di conservazione di energia, agli impianti di disinquinamento e di depurazione, agli impianti tecnici e amministrativi della rete telefonica, agli altri impianti e alle attrezzature tecnologiche gestiti dal Comune e dagli altri Enti competenti.

Usi previsti : Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri :

Uf = 0,50 mq/mq

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli Enti su aree di proprietà pubblica o privata e sono quindi preordinate all'esproprio.

2) Zone cimiteriali

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di Prg, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Usi previsti : Attrezzature cimiteriali

Gli interventi relativi a queste zone sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e sono preordinati all'esproprio .

## **Art. 24 - Zone per la viabilità**

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

Usi previsti : Attrezzature per la mobilità meccanizzata  
Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile  
Stazioni di servizio e distributori di carburante  
Parcheggi a raso ed attrezzati

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

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

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

a) L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del Prg.

In queste zone il Prg si attua esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione tramite intervento diretto.

I tracciati di massima della grande viabilità, nazionale e provinciale e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore puramente indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti. Una volta individuati i tracciati definitivi essi verranno inseriti nelle planimetrie di progetto.

b) Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati di PRG, come definite dagli artt. 16 ,17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni.

In tali fasce di rispetto si applicano le disposizioni e le norme delle citate disposizioni di legge.

## **Capo III - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale**

### **Art. 25 - Zone di recupero : Zone A degli insediamenti storici o di vecchia formazione**

Si tratta del tessuto esistente di impianto storico o di vecchia formazione, presente nel centro, nei nuclei sparsi e nelle cascine, che presenta valori urbanistici, architettonici ed ambientali meritevoli di salvaguardia.

Sono individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azionamento in scala 1:2000 .

Tale zona è disciplinata con le " modalità di intervento dei nuclei storici " in scala 1:1000.

Il PRG richiede l'intervento urbanistico preventivo solo per gli immobili che verranno sottoposti a piano di recupero, mentre in tutti gli altri casi si attua per intervento edilizio diretto ; con l'osservanza della disciplina particolareggiata di seguito indicata per i singoli interventi ammessi.

Nelle zone residenziali dell'originario nucleo abitativo non sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività artigianali se ricomprese nell'elenco di cui al D:M: del 5 settembre 1994 o se eccedenti il 20% della Superficie lorda pavimentata dell'edificio;
- b) le destinazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita, nonché i centri commerciali, così come definiti dall'art.4 del D:Lgs. N° 114/98;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, se eccedenti il 30% della Su complessiva;
- d) autorimesse e officine riparazioni;
- e) scuderie, stalle, porcilaie e strutture per allevamento di animali da cortile di entità superiore all'uso familiare e stazioni di servizio per autoveicoli.

In tali zone gli interventi diretti dal punto di vista delle modalità d'intervento, sono suddivise nelle seguenti categorie :

- 1) Interventi edilizi sulle costruzioni esistenti;
- 2) Interventi di sistemazione sulle aree inedificate.

### 1) INTERVENTI EDILIZI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Le prescrizioni per tali interventi prevedono le seguenti modalità costruttive :

#### M3 - Restauro

Il criterio di Restauro si applica ad edifici e strutture murarie, vincolate o meno ai sensi della Legge n° 1497/39, di particolare rilevanza monumentale e storica.

La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario o anche consolidate nel tempo, da conseguire attraverso l'applicazione dei metodi e delle cautele del restauro scientifico.

E' obbligatorio :

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

E' consentito :

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

Verificandosi le suddette condizioni potrà essere consentita l'apertura di abbaini, in numero comunque ridotto ed a integrazione di aperture già esistenti.



#### M4 - Risanamento

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

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

E' obbligatorio :

- a) Conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.).
- b) Conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) Conservare e ripristinare le aperture originali;
- d) Conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- e) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati ( fontane, edicole, lapidi, ecc.).
- f) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito :

- a) Realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) Installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3.4.22 del Regolamento locale d'Igiene;
- c) Traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 30 dalla loro posizione originale, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali;
- d) Utilizzare ai fini abitativi vani con altezza ~~media a ml~~ 2,40, qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti, a condizione che gli stessi locali siano già stati adibiti ad uso abitativo;
- e) Introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) Modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno,
- g) Utilizzare sottotetti a scopo residenziale solo nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate ed abbia l'altezza media di ml 2,40 e altezza minima di ml 2,10, in questo caso sarà ammessa l'apertura

di abbaini;

h) Dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

### M5 - Ristrutturazione

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

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

E' obbligatorio :

- a) Conservare le facciate esterne ed interne, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.).
- b) Conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati ( fontane, edicole, lapidi, ecc.).
- d) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito :

- a) Installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3.4.22 del regolamento locale d'Igiene;
- b) Traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- c) Introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- d) Modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;
- e) Utilizzare sottotetti a scopo residenziale solo nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate ed abbia l'altezza media di ml 2,40 e altezza minima di ml 2,10;
- f) Dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici;
- g) Sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

Gli edifici rustici attigui ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la ristrutturazione come modalità di intervento potranno essere recuperati ad

uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti N.d.A.

#### M6 - Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione

Il criterio di Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione, si applica a quegli edifici, opportunamente individuati nella tavola n° 8, in scala 1:1.000, che originariamente destinati ad uso residenziale, hanno subito nel tempo radicali trasformazioni edilizie e di conseguenza dell'uso originale e a quegli edifici rustici attigui ed ormai inglobati nel tessuto residenziale, che per loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, sono facilmente recuperabili all'uso residenziale.

Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate.

I criteri di intervento previsti per tali immobili sono quelli indicati al precedente punto M5.

#### M7 - Demolizione senza ricostruzione

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

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

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

#### M8 - Demolizione con ricostruzione

Il criterio della demolizione con ricostruzione riguarda gli edifici di recente costruzione, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione, e che male si inseriscono nel tessuto edilizio storico.

Le autorizzazioni alle demolizioni saranno concesse soltanto unicamente al rilascio del permesso di costruire, per la ricostruzione, tenendo presente la problematica dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto storico.

La superficie utile consentita sarà pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e di tutte le sovrastrutture aggiunte all'edificio originario e comunque con un indice di utilizzazione fondiaria  $\max = 0,80 \text{ mq/mq}$ .

L'altezza massima non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti e comunque con un numero di piani fuori terra non superiore a 3. E' ammesso procedere al tamponamento delle aperture dei portici, alla formazione di partiture finestrate coerentemente a quelle dell'edificio limitrofo più importante.

La realizzazione delle autorimesse private è consentita al piano terreno degli

edifici della categoria di intervento M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M8; mentre per gli edifici appartenenti alle categorie M3 ed M4 la trasformazione del piano terreno in autorimesse è consentito solo nel caso in cui già esistono dei locali destinati a stalle, magazzini o a ricovero per carri e carrozze. In ogni caso le autorimesse non potranno avere accesso diretto dalla strada o da spazi pubblici, ma solo dalle aree interne all'edificio.

Negli interventi di manutenzione straordinaria così come tutti gli interventi edilizi, M3 - M4 - M5 - M6 per le parti di finitura esterna dell'edificio è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali.

Pertanto si prescrive :

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

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

## 2) INTERVENTI DI SISTEMAZIONE SULLE AREE INEDIFICATE

Le prescrizioni per tali aree prevedono interventi sugli spazi pubblici e privati rimasti inedificati nel contesto delle costruzioni dell'insediamento storico colle seguenti modalità :

#### a) AREA INEDIFICABILE CON SISTEMAZIONE A VERDE

Su tali aree sono vietate costruzioni di qualunque tipo anche a titolo precario; per esse è prescritto il mantenimento della sistemazione a parco, giardino, orto od ortaglia qualora questa già sussista.

Qualora invece l'area allo stato attuale sia usata è prescritta la sua trasformazione a verde nella misura del possibile e comunque mai inferiore al 75% della superficie.

E' possibile trasformare orti ed ortaglie in giardino o parchi attraverso un appropriato progetto di piantumazione.

Il progetto di sistemazione dell'area destinata a verde è sempre contestuale al progetto di intervento sull'edificio a cui tale area verde è pertinente.

Può non essere richiesto qualora il progetto dell'intervento edilizio riguarda singole unità immobiliari (i singoli alloggi) ; può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

In tutti i progetti di sistemazione a verde dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria gli alberi e gli arbusti esistenti allegandone una documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente.

Le essenze delle nuove alberature e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona, così come elencati a pag. 15 della Relazione.

La nuova alberatura dovrà essere disposta a formare gruppi alberati, e comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.

L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato, tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati.

In relazione alla difesa del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà, particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

#### b) AREA INEDIFICABILE CON PAVIMENTAZIONE PREVALENTEMENTE AD INERTE

Su tali aree sono vietate costruzioni di qualunque tipo, anche a titolo precario; per esse è prescritto il mantenimento delle pavimentazioni esistenti se realizzate in ciottoli di fiume, beola od altri materiali litoidi:

Qualora invece l'area allo stato attuale non sia pavimentata o sia asfaltata o cementata, il relativo progetto di sistemazione deve prevedere l'uso dei materiali litoidi suddetti.

E' ammesso l'uso della sistemazione a ghiaietto o con elementi prefabbricati in cemento e graniglia o ghiaietto di fiume, disposti irregolarmente.

Quando non sussiste allo stato di fatto una pavimentazione pregevole in materiale litoidi, è altresì ammessa la sistemazione a verde di parte dell'area.

Il progetto di sistemazione dell'area da pavimentare è sempre contestuale al progetto di intervento sull'edificio a cui tale area è pertinente.

Può non essere richiesto qualora il progetto dell'intervento edilizio riguarda singole unità immobiliari (i singoli alloggi); può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

Qualora esistano su tali aree piante isolate ma di alto fusto, queste vanno scrupolosamente conservate e la pavimentazione deve essere formata a opportuna distanza dal piede dell'albero.

#### **Art. 26 - Zone residenziali esistenti**

Tessuto esistente che non presenta valori storici, architettonici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

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

- a) attività industriali;
- b) attività artigianali ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 o eccedenti il 20% della superficie utile dell'edificio;
- c) attività commerciali per medie e grandi distribuzioni e centri commerciali;
- d) attività agricole e per l'allevamento di animali;
- e) discoteche e altre attività che possono arrecare disturbo alle destinazioni residenziali.

In queste zone il piano si attua di norma per l'intervento edilizio diretto; la superficie utile massima consentita è pari a quella esistente indipendentemente dalla utilizzazione in atto al momento dell'adozione del presente Prg., fatti salvi gli incrementi di seguito consentiti.

Gli interventi consentiti in queste zone si individuano in tre diverse possibilità attuative, l'una alternativa alle altre, come meglio di seguito specificato:

- a) gli immobili non utilizzati a scopo residenziale possono essere trasformati per questa destinazione;

In caso di demolizione e ricostruzione, la superficie utile relativa può essere accorpata agli edifici adiacenti, fatte salve le norme sulle distanze di cui al precedente art.8 .

Ai fini del calcolo delle superfici utili da computare per eventuali trasformazioni, la quota del 30% che può essere destinata a locali accessori di cui all'art.7) delle presenti Norme, va reperita nell'ambito della superficie utile complessiva esistente.

- b) è consentito per gli immobili esistenti comprendenti fino a quattro unità immobiliari residenziali, l'ampliamento di ciascuna unità immobiliare residenziale per una superficie utile massima pari a 50 mq; è ammesso inoltre realizzare locali accessori per il ricovero di autovetture in misura di ulteriori 18 mq. di superficie utile non residenziale, per ogni unità immobiliare residenziale; detti ampliamenti sono consentiti esclusivamente per le unità immobiliari esistenti e come individuate alla data di adozione del presente Prg.
- c) è consentita la nuova edificazione , anche in ampliamento di edifici esistenti e con l'applicazione delle norme di cui al successivo art. 28, per quei lotti che consentono la realizzazione di una ulteriore superficie utile

derivante dalla applicazione degli indici del citato art.7 , almeno pari o superiore a mq. 100.

L'altezza massima consentita in queste zone è pari a mt. 9,00.

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme .

### **Art. 27 - Zone residenziali esistenti esondabili**

Sono le zone del tessuto esistente che non presenta valori storici, architettonici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica, soggette ad esondazione.

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

- a ) attività industriali;
- b) attività artigianali ricomprese nell'elenco di cui al D:M: 5 settembre 1994 o eccedenti il 20% della superficie utile dell'edificio;
- c) attività commerciali per medie e grandi distribuzioni e centri commerciali;
- d) attività agricole e per l'allevamento di animali;
- e) discoteche e altre attività che possono arrecare disturbo alle destinazioni residenziali.

In queste zone il piano si attua di norma per l'intervento edilizio diretto; la superficie utile massima consentita è pari a quella esistente indipendentemente dalla utilizzazione in atto al momento dell'adozione del presente Prg, fatti salvi gli incrementi di seguito consentiti.

Gli interventi consentiti in queste zone si individuano in tre diverse possibilità attuative, l'una alternativa alle altre, come meglio di seguito specificato:

- d) gli immobili non utilizzati a scopo residenziale possono essere trasformati per questa destinazione;

In caso di demolizione e ricostruzione, la superficie utile relativa può essere accorpata agli edifici adiacenti, fatte salve le norme sulle distanze di cui al precedente art. .

Ai fini del calcolo delle superfici utili da computare per eventuali trasformazioni, la quota del 30% che può essere destinata a locali accessori di cui all'art.7) delle presenti Norme, va reperita nell'ambito della superficie utile complessiva esistente.

- e) é consentito per gli immobili esistenti comprendenti fino a quattro unità immobiliari residenziali, l'ampliamento di ciascuna unità immobiliare residenziale per una superficie utile massima pari a 50 mq; è ammesso inoltre realizzare locali accessori per il ricovero di autovetture in misura di ulteriori 18 mq. di superficie utile non residenziale, per ogni unità immobiliare residenziale; detti ampliamenti sono consentiti esclusivamente per le unità immobiliari esistenti e come individuate alla

data di adozione del presente Prg.  
Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art.43 delle presenti norme e dal PAI.

### **Art. 28 - Zone residenziali di completamento**

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

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

- a ) attività industriali;
- b) attività artigianali ricomprese nell'elenco di cui al D:M: 5 settembre 1994 o eccedenti il 20% della superficie utile dell'edificio;
- c) attività commerciali per medie e grandi distribuzioni e centri commerciali;
- d) attività agricole e per l'allevamento di animali;
- e) discoteche e altre attività che possono arrecare disturbo alle destinazioni residenziali.

In queste zone il piano si attua di norma per l'intervento edilizio diretto;  
Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria ,  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b) indice di fabbricabilità fondiaria,  $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- c) altezza massima ,  $H = 9,00 \text{ ml}$
- d) parcheggi ed autorimesse =  $1 \text{ mq} / 4 \text{ mq di Su residenziale}$

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme.

### **Art. 29 - Zone residenziali di espansione.**

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

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

- a ) attività industriali;
- b) attività artigianali ricomprese nell'elenco di cui al D:M: 5 settembre 1994 o eccedenti il 20% della superficie utile dell'edificio;
- c) attività commerciali per medie e grandi distribuzioni e centri commerciali;
- d) attività agricole e per l'allevamento di animali;
- e) discoteche e altre attività che possono arrecare disturbo alle destinazioni residenziali.

In queste zone il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo.



Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale ,  $U_t = 0,40$  mq/mq
- b) indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 1,20$  mc/mq
- c) altezza massima ,  $H = 9,00$  ml
- d) parcheggi ed autorimesse =  $1$  mq /  $4$  mq di  $S_u$  residenziale

E' ammessa la monetizzazione delle aree per gli standard residenziali quando non indicati all'interno dell'ambito dell'intervento, ad esclusione della quota minima di parcheggi di uso pubblico di 2 mq/ab.

La superficie territoriale che deve essere utilizzata per il calcolo dei parametri edilizi, sarà comprensiva delle strade inserite nel perimetro del Piano attuativo, indicate nelle tavole di azzonamento del Prg.

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme.

### **Art. 30 - Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare**

Sono le zone a prevalenza residenziale per l'edilizia economica e popolare di nuovo insediamento.

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

- a) attività industriali;
- b) attività artigianali ricomprese nell'elenco di cui al D:M: 5 settembre 1994 o eccedenti il 20% della superficie utile dell'edificio;
- c) attività commerciali per medie e grandi distribuzioni e centri commerciali;
- d) attività agricole e per l'allevamento di animali;
- e) discoteche e altre attività che possono arrecare disturbo alle destinazioni residenziali.

In queste zone il Prg si attua per intervento urbanistico preventivo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale ,  $U_t = 0,40$  mq/mq
- b) indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 1,20$  mc/mq
- c) altezza massima ,  $H = 9,00$  ml
- d) parcheggi ed autorimesse =  $1$  mq /  $4$  mq di  $S_u$  residenziale

Per le zone già comprese nel PEEP vigente, valgono le disposizioni di cui allo stesso PEEP, con l'avvertenza che il calcolo degli indici edilizi deve avvenire in base ai criteri stabiliti dall'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione.

La superficie territoriale che deve essere utilizzata per il calcolo dei parametri edilizi, sarà comprensiva delle strade inserite nel perimetro del Piano attuativo, indicate nelle tavole di azzonamento del Prg.

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività,

dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme.

### **Art. 31 - Zone residenziali nell'ambito di lottizzazioni in atto**

Per queste zone valgono le prescrizioni indicate dai vigenti piani di lottizzazione convenzionati.

### **Art. 32 - Zone a verde privato**

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

In tali zone sono vietate nuove costruzioni. Gli eventuali edifici presenti in queste zone potranno essere ristrutturati (modalità di intervento M5-Ristrutturazione edilizia), con un incremento della superficie utile esistente (Sue) finalizzato al miglioramento dello standard abitativo.

In dette zone è ammessa con opportuno permesso di costruire, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui la "Zona a verde privato" è pertinenza, gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) dovranno essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti o sulle aree edificabili limitrofe.

Si applicano i seguenti indici e parametri :

$U_f = U_{fe}$  con incremento "una-tantum" del 20% della Sue solo per adeguamento igienico-tecnologico.

In queste zone il PRG si applica con intervento edilizio diretto.

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme.

### **Art. 33 - Edifici residenziali in zona agricola**

Negli elaborati di "Azzonamento", in scala 1:2.000 e 1:5.000, sono puntualmente individuati con specifica simbologia grafica, gli edifici ed i gruppi di edifici residenziali esistenti ricadenti nel "Tessuto agricolo ambientale" individuati sulla base di uno specifico rilievo della consistenza edilizia e degli usi in atto.

Per tali edifici il piano riconosce le caratteristiche di residenza civile e non agricola, consentendo il mantenimento della destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 1, comma c), della LR 93/80.

Tutti gli edifici residenziali localizzati in zona agricola, compresi quelli individuati con apposita simbologia grafica, dovranno rispettare la normativa vigente del P.T.C.

Le nuove abitazioni in zona agricola dovranno rispettare le distanze dai ricoveri per animali, conformemente con quanto previsto dal Capitolo 10 del Titolo III del Regolamento locale d'Igiene.

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme.

#### **Capo IV - Zone per insediamenti produttivi**

##### **Art. 34 - Zone artigianali e commerciali esistenti e di completamento.**

Riguardano aziende artigianali e commerciali esistenti.

In queste zone non sono consentite le seguenti destinazioni:

- a ) la residenza, ad eccezione di una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile residenziale non superiore a 150,00 mq , ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
- b) attività artigianali ed industriali ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 ;
- c) attività agricole e per l'allevamento di animali;
- d) le funzioni amministrative non integrate nell'unità produttiva degli impianti commerciali ed artigianali.
- e) le attività espositive, ad eccezione di quelle funzionali all'attività produttiva e comunque fino ad un massimo del 30% della Su.

Si applicano i seguenti indici e parametri :

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

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

$$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$$

$$H = \max 10,00 \text{ ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario}$$

In queste zone il Prg si applica con intervento edilizio diretto, con l'obbligo di realizzare una mascheratura a verde degli edifici verso le zone agricole o residenziali.

Dovrà essere presentata dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.16 delle N. T. A. del P.T.C.

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme.

### **Art. 35 - Zone artigianali e commerciali di espansione.**

Riguardano aziende artigianali e commerciali di nuovo insediamento.

In queste zone non sono consentite le seguenti destinazioni:

- a ) la residenza, ad eccezione di una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile residenziale non superiore a 150,00 mq , ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
- b) attività artigianali ed industriali ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 ;
- c) attività agricole e per l'allevamento di animali;
- d) le funzioni amministrative non integrate nell'unità produttiva degli impianti commerciali ed artigianali.
- e) le attività espositive, ad eccezione di quelle funzionali all'attività produttiva e comunque fino ad un massimo del 30% della Su.
- f) attrezzature commerciali con superficie superiore ai mq. 2.500.

Si applicano i seguenti indici e parametri :

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

$$H = \max 10,00 \text{ ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario}$$

In queste zone il Prg si applica con intervento urbanistico preventivo, con l'obbligo di realizzare una mascheratura a verde degli edifici verso le zone agricole o residenziali.

Dovrà essere presentata dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A del P.T.C.

La superficie territoriale che deve essere utilizzata per il calcolo dei parametri edilizi, sarà comprensiva delle strade inserite nel perimetro del Piano attuativo, indicate nelle tavole di azionamento del Prg.

Allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere verificato e presentato quanto richiesto e previsto nell'art. 43 delle presenti norme.

### **Capo V - Zone agricole - ambientali**

#### **Art. 36 - Criteri generali per il sistema agricolo - ambientale**

Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano sono definite " Sistema agricolo - ambientale ".

- Zona B2 : Zone naturalistiche di interesse botanico – forestale

- Zona B3 : Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali

- Zona C1 : Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico
- Zona C2 : Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
- Zona G2 : Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola
- Zona D1 - D2 : Area di promozione economica e sociale
- Aree R : Aree degradate da recuperare

In queste zone si applica la normativa del PTC del Parco del Ticino approvato con DGR 2 agosto 2001 n° 7/5983 e alla “ Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale della Valle del Ticino “ approvato con DGR 26 novembre 2003 n° 7/919.

#### **Art. 37 - Zone agricole speciali**

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura , e comprendono le aziende agricole ancora presenti all'interno o ai margini dei due centri abitati principali.

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando la normativa del PTC per le zone agricole del Parco, fino a quando permangono le attività produttive agricole, allevamenti zootecnici compresi , purché non arrechino alcuna molestia e non determinino nessuna forma di inquinamento nei confronti delle abitazioni circostanti ,in particolare e dei centri abitati in generale.

Queste zone corrispondono anch'esse alle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n°457.

#### **Art. 38 - Zone agricole di rispetto dell'abitato**

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura , e comprendono quelle aree adiacenti gli abitati esistenti, che garantiscono la formazione di una fascia di rispetto nella quale continueranno a svolgersi le attività esistenti; tali zone sono in edificabili ed in esse è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

### **TITOLO IV - NORME SPECIALI DI SALVAGUARDIA**

### **Art. 39 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, sono vietate:

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

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

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

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

### **Art. 40 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche**

Localizzato in prossimità del pozzo di emungimento per l'alimentazione dell'acquedotto pubblico, è individuato con apposito segno grafico per una profondità di ml. **200**.

All'interno del perimetro sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi di acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - m) pozzi perdenti;
  - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- Per quanto riguarda le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzarsi all'interno della zona di rispetto, allegata alla richiesta di permesso di costruire e di denuncia inizio attività, dovrà essere presentata relazione geologica che ne ammetta la fattibilità.

#### **Art. 41- Inquinamenti**

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

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 10.5.1976, n° 319 e successive modifiche ed integrazioni con speciale riferimento a quelle previste al Titolo IV e dalle tabelle A e C della Legge stessa, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'Art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1934, n° 1265).

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

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/2/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 ml.

#### **Art. 42- Interventi sull'ambiente**

Le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a ml 0,15, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro e mezzo dal colletto), esistenti alla data di adozione del presente Prg, quando non siano connesse con normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.

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

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

o discariche improprie.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustee 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.

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

I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non danneggiare gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio e il rifornimento idrico dell'albero.

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

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

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

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

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione della alberature.

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

### **Art. 43 - Componente geologica del Prg**

L'Amministrazione Comunale con deliberazione n° 11 del 08 maggio 2004,



ha approvato lo Studio Geologico effettuato sull'intero territorio comunale. Il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi di fattibilità con caratteristiche di stabilità differenti, visualizzate sulla cartografia fornita dall'Amministrazione Comunale alla scala 1 : 5000, Tav. 6 A e 6 B.

La classificazione adottata ha lo scopo di fornire indicazioni in merito alla destinazione d'uso delle aree urbanizzate e da urbanizzare sulla base delle caratteristiche idrogeomorfologiche e litologiche sia dei complessi di copertura che di quelli che costituiscono l'ossatura del substrato.

Nella disamina dei problemi geologico-tecnici che caratterizzano l'intero territorio, su conoscenze precedentemente acquisite, vengono date indicazioni anche sulle indagini puntuali a corredo delle relazioni tecniche che dovranno accompagnare gli interventi modificativi per le aree già urbanizzate e quelle da urbanizzare.

La delimitazione delle aree riprodotte nella planimetria, basata sulle attuali conoscenze idrogeomorfologiche e geostatiche del territorio, è da considerarsi valida per l'adozione di misure precauzionali ma modificabili sulla scorta d'indagini in situ che non possono essere condotte preliminarmente in uno studio di carattere generale.

Le classi introdotte sono di seguito così definite:

### **Classe II Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso del suolo, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico - tecnico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Si è deciso questa classificazione tenendo conto che tale porzione del territorio comunale, pur essendo sostanzialmente caratterizzato da terreni con discrete caratteristiche geotecniche (sabbie –sabbie limose), presenta spesso un orizzonte litologico poco addensato che per opere particolarmente importanti, quali scavi in zone antropizzate o carichi di esercizio elevati, risulta opportuno caratterizzare con precisione. Inoltre la presenza di una bassa soggiacenza della falda freatica nel settore settentrionale, in particolare, durante il periodo irriguo, richiede la verifica e il monitoraggio puntuale della stessa in ordine al tipo di intervento previsto sul territorio.

Al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opera – terreno, sono necessarie indagini geotecniche, idrogeologiche e geomorfologiche ai sensi di quanto prescritto dal D.M. LL.PP. 11/03/88 per gli interventi sia pubblici che privati in misura adeguata alle caratteristiche ed alla volumetria delle opere in progetto.

Per gli interventi previsti sia pubblici che privati nella “Classe 2 di fattibilità” si raccomanda l'osservanza del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”.

In particolare le indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche per

valutare la stabilità dell'insieme fondazione – terreno, sono previste per :

- Fondazioni dirette (superficiali) di nuove edificazioni e di edifici industriali (capannoni) al fine di determinare il carico limite del complesso fondazione – terreno ed i cedimenti totali e differenziali;
- Fondazioni profonde (pali – micropali ) e opere di consolidamento del terreno;
- Manufatti di materiali sciolti (rilevati);
- Realizzazione di piani interrati e garage sotterranei
- Fronti di scavo non armati di dimensioni (ampiezza e profondità) tali da risultare pericolosi per la sicurezza;
- Discariche e colmate;
- Fognature e condotte interrate;
- Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- Ristrutturazioni che prevedono sovraccarichi alla struttura preesistente e sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato;
- Ristrutturazioni di fabbricati che presentano evidenti dissesti strutturali da attribuire a cedimenti delle fondazioni.

### **Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi effettuati hanno evidenziato consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

Si tratta di porzioni del territorio che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inadatte per nuovi insediamenti causa il rischio di esondazione del Fiume Po in occasione di eventi di piena catastrofica.

L'utilizzo di queste aree ai fini urbanistici sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico – tecnica dell'area mediante studi tematici specifici (studi idrogeologici ed idraulici).

In queste aree ricadono inoltre le fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile con raggio di 200 metri misurati dal punto di captazione (ai sensi dell'art. 21 comma 5 del D.lgs 258/2000).

Per gli interventi previsti sia pubblici che privati nella “*Classe 3 di fattibilità*” si raccomanda il rispetto e l’osservanza di quanto previsto dal D.M.LL.PP. 11 marzo 1988.

Le caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche dovute al rischio di esondazioni del Fiume Po in occasione di eventi di piena catastrofica sono tali da richiedere in fase progettuale studi tematici specifici (idrogeologici e idraulici).

La compatibilità idraulica verrà valutata individuando i rischi ai quali è soggetta l’area di interesse, tali rischi dovranno essere mitigati ricorrendo a interventi mirati a creare accorgimenti costruttivi che impediscano danni ai beni e alle strutture e/o che consentano la facile e immediata evacuazione dall’area inondabile da parte di persone e di beni mobili.

Al fine di evitare errate valutazioni in fase di progetto dovute alla scarsa conoscenza dei terreni di fondazione, il progetto di ogni importante struttura dovrebbe essere supportato dai seguenti elementi:

- conoscenza della natura del sottosuolo e delle caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del terreno;
- calcolo dei carichi ammissibili e dei cedimenti a medio e a lungo termine (cedimento immediato e di consolidazione);
- verifica di stabilità delle scarpate e dei fronti di scavo.

Con accurate indagini del sottosuolo (prove penetrometriche, sondaggi geognostici ...) si possono prevedere in linea teorica ed approssimata natura ed entità sia dei carichi ammissibili che dei cedimenti della struttura in progetto.

In particolare le indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche per valutare la stabilità dell’insieme fondazione – terreno, sono previste per :

- Fondazioni dirette (superficiali) di nuove edificazioni e di edifici industriali (capannoni) al fine di determinare il carico limite del complesso fondazione – terreno ed i cedimenti totali e differenziali;
- Fondazioni profonde (pali – micropali ) e opere di consolidamento del terreno;
- Manufatti di materiali sciolti (rilevati);
- Realizzazione di piani interrati e garage sotterranei
- Fronti di scavo non armati di dimensioni (ampiezza e profondità) tali da risultare pericolosi per la sicurezza;
- Discariche e colmate;
- Fognature e condotte interrate;

- Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- Ristrutturazioni che prevedono sovraccarichi alla struttura preesistente e sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato;
- Ristrutturazioni di fabbricati che presentano evidenti dissesti strutturali da attribuire a cedimenti delle fondazioni.

#### **Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso del suolo.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 31 lettere a, b, c della l. 457/1978 .

Sono consentite inoltre le opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti sulla base di appositi studi geologici, geotecnici e idrogeologici.

Potranno essere realizzate opere pubbliche o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili e valutate puntualmente in funzione della situazione di grave rischio idrogeologico mediante una relazione geologico - tecnica.

Ricadono in questa classe la zona di tutela assoluta (prevista dal D.lgs 258/2000 art.21 comma 4) con raggio pari a 10 m dal punto di captazione dei pozzi ad uso idropotabile dell'acquedotto comunale , la fascia di 10 m di rispetto dei corsi d'acqua, sia a carattere temporaneo che tombinati (ai sensi del r.d.523/1904), e le aree esondabili del Fiume Po

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazioni, e qualsiasi alterazione del reticolo idrografico superficiale e dell'assetto morfologico nonché restrizioni dell'alveo dei corsi d'acqua ed ogni altro intervento che potrebbe pregiudicare gli equilibri statici ed idrodinamici.

Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 31 lettere a, b, c, della legge 457/1978.

Sono consentite inoltre le opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti sulla base di appositi studi geologici, geotecnici ed idrogeologici.

Potranno essere realizzate opere pubbliche o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili e valutate puntualmente in funzione della situazione di grave rischio idrogeologico mediante un'indagine geologico - tecnica.

#### **Art. 44 – Prescrizioni urbanistiche ed edilizie**

Per la progettazione dei nuovi edifici, da realizzare in tutte le zone urbanistiche, si dovrà far riferimento ai seguenti Regolamenti:

- “ Regolamento abbaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino approvato con Del di C. d. A. n°129 del 29.10.2003;
- “ Definizione dei criteri per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti” approvato con Del. di C. d. A. n° 149 del 26.11.2003.

#### **Art. 45 – Zone di Importanza Comunitaria**

Tutti gli interventi interessanti la zona individuata nelle tavole di azionamento del PRG come “ Sito di Importanza Comunitaria” sono soggetti a quanto stabilito dal D.G. R. 8 agosto 2003 N° 7/14106.

Qualsiasi progetto, opera o attività che possa avere un incidenza significativa sugli Habitat e le specie tutelate all'interno del pSic, ( individuate nell'allegato A), dovrà essere oggetto di uno studio di incidenza presentato dal proponente e valutato dal Parco del Ticino.