



PGT 2013

ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Progettisti Incaricati

Documento di Piano e Valutazione Ambientale Strategica

dott. ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)

dott. arch. Cristiano Alberti - Stradella (PV)

Collaboratrice

dott. ing. arch. Viola Cappelletti

Piano delle Regole e Piano dei Servizi

dott. arch. Luisa Marabelli - Pavia (PV)

dott. avv. Bruno Bianchi - Como (CO)

Collaboratrice

dott. arch. Maria Giovanna Prato

Componente geologica e sismica

dott. geol. Daniele Calvi - Stradella (PV)

Valutazione di Incidenza

dott. nat. Francesca Scolari - Seniga (BS)

Sindaco

Eugenio Tartanelli

Responsabile del procedimento

Arch. Giuseppe Bongiovanni

Segretario del Comune

dott. Massimo Vallese

Allegato N

Norme tecniche di Attuazione

novembre 2013

PARTE PRIMA - CRITERI GENERALI DEL PGT	3
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	4
ART. 01 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
ART. 02 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
ART. 03 - RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI	5
CAPO II PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	6
ART. 04 - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO	6
ART. 05 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	9
ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE	9
CAPO III USI DEL TERRITORIO	14
ART. 07 - DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO	14
ART. 08 - USI DEL TERRITORIO	14
ART. 09 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	24
ART. 10 - USI SOGGETTI A COMPATIBILITÀ INFRASTRUTTURALE	25
CAPO IV MODALITÀ DI INTERVENTO	26
ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	26
ART. 12 - MODALITÀ ATTUATIVE DEL PGT	27
ART. 13 - MISURE DI SALVAGUARDIA	28
CAPO V ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO	29
ART. 14 - QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA	29
ART. 15 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	29
CAPO VI DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ EDILIZIA E DELL'AMBIENTE	31
ART. 16 - DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	31
ART. 17 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE	32
ART. 18 - NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO	33
ART. 19 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	35
ART. 20 - INQUINAMENTI	37
PARTE SECONDA - DOCUMENTO DI PIANO	39
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	40
ART. 21 - CONTENUTI	40
ART. 22 - ELEMENTI COSTITUTIVI	40
ART. 23 - VALIDITÀ	40
ART. 24 - EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI	41
ART. 25 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT	41
ART. 26 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI	42
CAPO II DISPOSIZIONI PEREQUATIVE, COMPENSATIVE ED INCENTIVATIVE	43
ART. 27 - FORME DI PEREQUAZIONE URBANISTICA	43
ART. 28 - COMPENSAZIONE URBANISTICA	43
ART. 29 - FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA	44
CAPO III DISPOSIZIONI PER LA MOBILITÀ	46
ART. 30 - AMBITI PER LA VIABILITÀ (AV)	46
ART. 31 - AMBITI PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE E AUTOLAVAGGIO	48
CAPO IV CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT	49
ART. 32 - CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI	49
CAPO V VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	50
ART. 33 - PROCEDIMENTI DI VARIANTE, MONITORAGGIO E INDICATORI	50
PARTE TERZA - PIANO DELLE REGOLE	52
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	53
ART. 34 - CONTENUTI	53
ART. 35 - ELEMENTI COSTITUTIVI	53
ART. 36 - VALIDITÀ ED EFFICACIA	53
ART. 37 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT	54
ART. 38 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI	54
CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE	55
ART. 39 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE	55
ART. 40 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	55
ART. 41 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	55
ART. 42 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	56
ART. 43 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI	56
ART. 44 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	56

CAPO III DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE.....	57
ART. 45 - PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI DEL BACINO DEL PO.....	57
ART. 46 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL FIUME PO	57
ART. 47 - LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE	57
ART. 48 - LIMITE DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE	58
ART. 49 - LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE	58
ART. 50 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'	58
ART. 51 - SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	59
ART. 52 - EDIFICI VINCOLATI	59
ART. 53 - LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI	60
ART. 54 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	61
CAPO IV TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	62
ART. 55 - GENERALITA'	62
ART. 56 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	63
ART. 57 - TESSUTO STORICO - TS	64
ART. 58 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' - TCR1	70
ART. 59 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' - TCR2	71
ART. 60 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (TCP)	72
ART. 61 - PIANO ATTUATIVO IN ITINERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - PAR	74
CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO	75
ART. 62 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI - TACn	75
ART. 63 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI	78
ART. 64 - AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO	79
CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE.....	80
ART. 65 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI) - A4G	80
ART. 66 - AMBITO A VERDE PRIVATO - AVP	81
ART. 67 - AMBITO BOSCATO - AB	82
ART. 68 - AMBITO DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO - TAE	83
ART. 69 - EMERGENZE NATURALISTICHE - EN	85
ART. 70 - FASCE SPONDALI VEGETATE (FAV)	86
CAPO VII DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE.....	88
ART. 71 - DEFINIZIONI DI SETTORE	88
ART. 72 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE	89
ART. 73 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	90
ART. 74 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI	90
ART. 75 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI	90
CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	93
ART. 76 - CONTENUTI ED ELABORATI	93
PARTE QUARTA - PIANO DEI SERVIZI.....	94
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	95
ART. 77 - CONTENUTI	95
ART. 78 - ELEMENTI COSTITUTIVI	95
ART. 79 - VALIDITA' ED EFFICACIA	95
ART. 80 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT	96
ART. 81 - DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI	96
ART. 82 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI	96
CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE.....	97
ART. 83 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	97
ART. 84 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI ATTIVABILI NEL TESSUTO STORICO - TS	97
ART. 85 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI	98
ART. 86 - PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PIANO DELLE REGOLE	98
ART. 87 - MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE	99
ART. 88 - AMBITI PER SERVIZI	99
ALLEGATO A.....	103
CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	103

PARTE PRIMA - CRITERI GENERALI DEL PGT

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 01 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, costituisce lo strumento urbanistico unitario di riferimento per il Comune di San Zenone al Po e si pone quali obiettivi prioritari:

- l'accrescimento dell'influenza sociale, culturale ed economica della realtà locale nel quadro territoriale del Basso Pavese e della Provincia di Pavia;
- il sostentamento delle politiche economiche di crescita del territorio e di implementazione del benessere degli abitanti;
- la salvaguardia delle componenti paesistico - ambientali ed il miglioramento delle condizioni di abitabilità del territorio;
- il riconoscimento delle valenze ambientali e storiche insite nel territorio;
- il riassetto della rete infrastrutturale locale e sovralocale;
- il potenziamento dei servizi alla persona;
- il riconoscimento dei fabbisogni abitativi espressi dalla popolazione, con una particolare attenzione alle politiche per la casa.

2.

Il PGT persegue i suddetti obiettivi attraverso l'applicazione di politiche partecipative, di sviluppo sostenibile, di riqualificazione e riconversione urbanistica, di attenzione alla complessità delle esigenze sociali, culturali ed economiche.

3.

Il PGT definisce i propri contenuti sulla base dell'applicazione di principi di partecipazione, collaborazione, flessibilità, sviluppo sostenibile, imparzialità, economicità, affidabilità dell'azione di governo locale, valorizzazione dell'ambiente naturale, implementazione dei servizi.

ART. 02 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1.

Il PGT, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. n. 12/2005, è articolato nei seguenti documenti:

- Documento di Piano, di seguito denominato DP;
- Piano dei Servizi, di seguito denominato PS;
- Piano delle Regole, di seguito denominato PR.

Tali documenti sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il DP deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

2.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT:

- l'articolazione del Quadro Conoscitivo di Riferimento;
- la Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS;
- la Valutazione di Incidenza delle scelte di PGT sulla ZPS IT2080701 "Po da Albaredo A. ad Arena Po";
- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- i Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata comunque denominati con valore di Piano Attuativo.

3.

Costituiscono documenti correlati al PGT, ai quali occorre riferirsi per la disciplina delle materie

specificamente trattate:

- lo Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore, comprensivo del relativo regolamento per le attività di gestione;
- il Piano comunale di Azzonamento Acustico;
- il Regolamento Edilizio.

4.

Le disposizioni contenute nella parte prima, dall'art. 1 all'art. 20, sono comuni al DP al PS e al PR. Pertanto è da intendersi che le stesse norme siano integralmente trascritte nei tre atti del PGT.

ART. 03 - RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

1.

Il PGT, attraverso le scelte formulate all'interno del DP, risulta coordinato e coerente ai contenuti della pianificazione di carattere sovralocale, rappresentata in particolare dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia, di seguito denominato PTCP, dal Piano Territoriale Regionale, di seguito denominato PTR, di cui fa parte anche il Piano Paesistico Regionale, di seguito denominato PPR, dal Piano di Assetto Idrogeologico, di seguito denominato PAI, e dall'istituendo Parco Locale di Interesse Sovracomunale "*PLIS del Fiume Po*".

2.

Il PGT integra le previsioni del PTCP, del PTR e del PPR verificandone i contenuti rispetto alle specificità locali, in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT assume, nei confronti dei succitati documenti, valenza di strumento di pianificazione di maggiore dettaglio.

CAPO II PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 04 - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

1. Indici urbanistici

1.1) **St = Superficie territoriale**

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La **Superficie territoriale** è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nel corso dell'attuazione.

1.2) **Sf = Superficie fondiaria**

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi edilizi diretti. La **Superficie fondiaria** è misurata al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3) **S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 3 della LR 12/2005:

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture
- g) pubblica illuminazione
- h) spazi di verde attrezzato.

1.4) **S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) presidi per la sicurezza pubblica
- e) delegazioni comunali
- f) chiese ed altri edifici religiosi
- g) impianti sportivi di quartiere
- h) aree verdi di quartiere
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- j) cimiteri.

1.5) **Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda (Su, vedi definizione successiva) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni mq di Superficie territoriale (St).

1.6) **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda (Su), espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (Sf).

1.7) **Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente**

Questo parametro esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente rispetto ad un lotto edificato, derivato dalla Superficie utile lorda esistente (Sue) su ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

1.8) Ab = Abitanti teorici insediabili

Questo parametro è utilizzato per il calcolo della capacità insediativa teorica dei Piani Attuativi, degli Atti di Programmazione Negoziata comunque denominati con valore di Piano Attuativo, dei Permessi di Costruire Convenzionati, per interventi di carattere residenziale. Il PGT definisce 1 abitante insediabile ogni 50 mq di Su residenziale edificabile. Il numero di abitanti va arrotondato all'unità superiore.

2. Parametri edilizi**2.1) Su = Superficie utile lorda (o SIp = Superficie lorda di pavimento)**

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, al lordo delle murature perimetrali.

Nel computo della Superficie utile lorda (Su) sono inclusi:

1. "bow window"
2. scale, atri e pianerottoli di accesso
3. vani ascensori
4. cavedi per impianti tecnici
5. i piani porticati degli edifici su pilotis ad eccezione degli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture
6. i piani seminterrati
7. le pertinenze abitative poste nei piani seminterrati con esclusione dei locali per il ricovero delle autovetture, purché sia evidente l'accessibilità e la funzionalità di utilizzo degli stessi
8. i sottotetti con altezza media > m. 1,50, quando siano accessibili e utilizzabili o abitabili o siano dotati di aperture finestrate o abbaini.
9. i piani completamente interrati (si sconsiglia la realizzazione di piani interrati a causa della situazione idrogeologica del comune; l'eventuale esecuzione è subordinata all'installazione di idonei impianti atti a garantire la sicurezza e la salubrità dei locali)

Dal computo della Superficie utile lorda (Su) sono esclusi:

10. i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati se non superano il 40% della Superficie coperta dell'edificio
11. gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi e le logge.
12. i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione, le canne fumarie);
13. i locali per il ricovero delle autovetture, purché facenti parte organica dell'edificio; gli stessi dovranno essere costruiti in aderenza alle costruzioni principali ed integrati compositivamente con il volume esistente; è esclusa dal computo della Su solo la quota di superficie non eccedente il rapporto di 1mq/10mc (anche al fine della corresponsione degli oneri)
14. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte;
15. le cabine elettriche;
16. i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali.
17. le costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, depositi per attrezzi, solo se realizzate in legno opportunamente vincolato al terreno) con altezza massima di m 2,20 ed ingombro massimo di 10 mq, nel numero di una per ogni unità immobiliare; tali costruzioni sono assoggettate ad intervento edilizio diretto attraverso comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico), previo parere preventivo formulato dall'ufficio tecnico;
18. i ricoveri per animali domestici con altezza massima di m 1,50;
19. pergolati e gazebo aperti sui quattro lati, aventi copertura in cannucciato, tenda e materiali similari, altezza massima di 2,50 m ed ingombro massimo di 10 mq, nel numero di una per ogni unità immobiliare

Sono inoltre escluse dal calcolo della Superficie utile lorda (Su) le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della L.R. n. 26/95, eccedano lo spessore di cm 30 sino ad un massimo di cm 25; ai sensi

dell'art. 12 della L.R. 33/07 sono altresì escluse dal calcolo della Superficie utile lorda (Su) le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previste dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico.

2.2) **Sue = Superficie utile lorda esistente**

Questo parametro esprime la Superficie utile lorda esistente (Sue) in un lotto edificato.

2.3) **Sc = Superficie coperta**

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio, comprendendo i porticati ed escludendo gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, le autorimesse in aderenza all'edificio principale, le costruzioni di servizio, i ricoveri per animali domestici, i pergolati ed i gazebo di cui, rispettivamente, ai punti 11, 13, 17, 18, 19 del precedente paragrafo 2.1).

2.4) **Rc = Rapporto di copertura**

Questo parametro rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla Superficie fondiaria (Sf).

2.5) **Rp = Rapporto di permeabilità**

Questo parametro esprime il rapporto tra la parte di Superficie fondiaria permeabile all'acqua piovana e la Superficie fondiaria (Sf). Per superficie permeabile si intende la parte del lotto edificabile che per caratteristiche del tipo di pavimentazione e/o copertura naturale o artificiale, sia idonea a permettere il drenaggio delle acque meteoriche secondo coefficienti adeguati. L'area da riservare a Superficie fondiaria permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

2.6) **H = Altezza massima del fabbricato**

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede):

- all'intradosso dell'ultimo solaio per i fabbricati con copertura piana o con sottotetto non computabile come Superficie utile lorda (Su) ai sensi del precedente paragrafo 2.1) punto 8)
- all'estradosso dell'ultimo solaio piano, aggiungendo a questo valore l'altezza media del sottotetto computata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso del solaio inclinato di copertura, ottenuta rapportando il volume, comprensivo dei muri perimetrali, alla relativa superficie, per i fabbricati con locali sottotetto computabili come Superficie utile lorda (Su), con copertura inclinata fino al 40%;
- alla linea di colmo più alta, per i fabbricati con locali sottotetto computabili come Superficie utile lorda (Su), con copertura inclinata oltre il 40%.

Per gli edifici (intesi come singole unità immobiliari) articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più quote del terreno differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate lungo ciascun lato del fabbricato ed il perimetro del fabbricato stesso. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccatto, rappresentato dal marciapiede o dal terreno lungo ciascun lato del fabbricato.

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

Nei capannoni industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura, considerando l'altezza media nel caso di copertura inclinata.

2.7) **N = Numero di piani**

Questo parametro esprime il numero massimo di piani fuori terra consentito per gli edifici e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili. Sono esclusi dal computo del numero dei piani i sottotetti da recuperare ai sensi della LR 12/2005 Parte II Titolo IV Capo I.

Non sono computati i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a 0,80 m.

L'altezza media fuori terra dei piani seminterrati è data dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate ed il perimetro del fabbricato. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato - rappresentato dal marciapiede o dal terreno ai lati del fabbricato – all'intradosso del primo solaio.

2.8) V = Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della Superficie utile lorda (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.

ART. 05 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1.

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf), esclude ogni successiva richiesta di provvedimenti abilitativi ad edificare sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, fatti salvi:

- a) il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;
- b) il caso di asservimento urbanistico o trasferimento di volumetrie tra lotti a destinazione urbanistica omogenea (trasferimento di diritti edificatori), mediante atto registrato e trascritto.

2.

Qualora un'area a destinazione d'uso uniforme, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto le verifiche planivolumetriche sono effettuate su tutta l'area, computando anche gli edifici esistenti.

3.

Non è ammesso il trasferimento di Superficie utile lorda (Su) fra aree a diversa destinazione di ambito o di uso, nonché fra aree non contermini. Fanno eccezione:

- gli ambiti agricoli di proprietà di ogni singola azienda produttiva;
- i lotti appartenenti ad un medesimo proprietario che ricadono fra due diversi ambiti contermini del PGT a destinazione funzionale omogenea.

4.

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

ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE

1. Distanze

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento al concetto di distanza ed alle relative definizioni usate nella geometria. Le distanze si misurano dalla proiezione a terra del massimo ingombro dell'edificio, dei pilastri, dei muri e delle altre strutture ancorate a terra, escludendo gli aggetti quali balconi, gronde, scale, ecc. di sporgenza inferiore a m 1,70.

1.1) Distacco tra gli edifici (D.M. 1444/68 – Codice Civile)

- Nel "Tessuto storico", negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti,

computati senza tenere conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

- In tutti gli altri ambiti urbanistici è prescritta la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli seguono i disposti di cui al successivo paragrafo 1.2.

La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

Per il sovrizzo di edifici esistenti che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio medesimo, tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di m. 3,00.

Per le costruzioni accessorie, la cui altezza misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura non sia superiore a m. 3,00, si osserva la distanza minima dagli altri edifici di m. 3,00.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici nei limiti previsti dalla normativa vigente.

1.2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (D.M. 1444/68)

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposti ambiti destinati 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:

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

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

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

Le sopra riportate distanze potranno anche essere inferiori:

- in presenza di allineamenti preesistenti (in tal caso, la distanza dal ciglio stradale potrà essere quella dell'allineamento preesistente)
- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni, programmi integrati di intervento e/o permessi di costruire convenzionati con previsioni planovolumetriche (lo strumento urbanistico e/o il progetto planivolumetrico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

1.3) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D.P.R. 495/92)

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono rapportate sia alla larghezza della sede stradale che alle prescrizioni del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Nuovo Codice della Strada).

Rispetto alla larghezza della carreggiata stradale (data dalle corsie di marcia e dai marciapiedi), le distanze minime degli edifici devono corrispondere almeno a quanto riportato al precedente paragrafo 1.2)

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C;

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al paragrafo precedente, e per quelle di altezza inferiore a 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm da suolo.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

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

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

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

Nell'esecuzione degli interventi dovrà adottarsi la distanza maggiore tra quelle indicate nelle disposizioni elencate, fatto salvo il caso di allineamenti preesistenti per i quali l'Ufficio Tecnico Comunale prescriva di uniformarsi agli stessi.

Il PGT individua il limite di rispetto stradale nelle tavole *PR.04 Disciplina dei tessuti edificati e agricoli* sulla base della classificazione delle strade riportata nell'allegato "D" alle presenti NTA.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

La distanza minima dalla viabilità pubblica di costruzioni accessorie quali box, depositi e similari, la cui altezza misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura, non sia superiore a m. 3,00, è di 5 m.

1.4) Distanze minime dei fabbricati principali dai confini di proprietà e dai limiti di ambito

1.4.1 Norma generale

In tutti gli ambiti regolamentati dal DP, dal PR e dal PS è prescritta una distanza minima tra i fabbricati e il confine di proprietà o i limiti di ambito pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00, fatto salvo l'obbligo di rispetto della distanza minima tra fabbricati.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato con previsione planivolumetrica, in cui tali distanze siano relative alle previsioni interne all'intervento stesso.

1.4.2 Deroghe alla Norma generale

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a m. 5,00 dal confine di ambito e sul confine stesso, quando i terreni ricadenti nei due ambiti confinanti rientrano tra i tessuti urbani consolidati, i tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, gli ambiti a Verde Privato, e sono comunque rispettate le distanze minime dai confini di proprietà o con l'autorizzazione del confinante risultante da atto registrato e trascritto.

1.4.3 Fabbricati esistenti

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. L'eventuale sopralzo dovrà essere comunque contenuto entro i limiti strettamente necessari per adeguare i locali interessati alle altezze minime prescritte dalle norme vigenti in relazione all'uso consentito dalle diverse disposizioni di zona. Per l'applicazione questa norma l'organismo edilizio deve essere rigorosamente conservato e non si può dar luogo a demolizioni totali.

1.4.4 Edificazione a confine

Nei tessuti urbani consolidati e nei Piani Attuativi comunque denominati è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e/o contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.

In tutti gli ambiti è ammessa inoltre la costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente con parete non finestrata a confine; in tale caso, la sagoma a confine del nuovo fabbricato non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante.

In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione a confine con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto.

1.4.5 Pertinenze residenziali ricadenti nei tessuti agricoli ed ambientali

Nel caso in cui l'edificio sia costruito sul confine di un ambito appartenente ai tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, nelle porzioni del lotto appartenenti a detti tessuti potranno essere realizzate esclusivamente aree a giardino con recinzioni in rete metallica e palizzata in legno; sono espressamente escluse, le strade, gli accessi alle autorimesse, le pavimentazioni, le opere pertinenziali quali piscine, gazebo, ecc.

1.5) Distanze minime dei fabbricati accessori dai confini di proprietà e dai limiti di ambito

1.5.1 Norma generale

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura, non sia superiore a m. 3,00 e la cui superficie coperta sia inferiore a 50 mq, è ammessa la costruzione a confine.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m. 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

1.6) Distanze minime dei fabbricati pubblici dai confini di proprietà e dai limiti di ambito

1.6.1 Norma generale

Per gli edifici e gli impianti pubblici e/o di pubblico interesse è prescritta una distanza minima dal confine pari a metà dell'altezza dell'edificio o dell'impianto e comunque non inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori dal confine o la costruzione sul confine stesso con l'autorizzazione del confinante.

2. Altezze

Per gli edifici articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima e delle distanze dai confini si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per i diversi tessuti urbani consolidati, i diversi tessuti extraurbani agricoli ed ambientali e per gli ambiti di trasformazione, in relazione alle caratteristiche dell'ambito, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei corridoi, disimpegni ed accessori è stabilita in m. 2,40.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente (Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Restauro e Risanamento Conservativo), sia nel caso che si mantengano le altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia su edifici caratterizzati da altezze interne già regolamentari, può essere valutata la deroga all'altezza interna, fino ad un massimo di 2,40 m, qualora si proceda all'introduzione di sistemi di riscaldamento radiante a pavimento o a soffitto ed a condizione che sia verificata l'applicazione di sistemi progettuali che, intervenendo su altri parametri igienico - edilizi (RAI, aerazioni forzate, ecc.), assicurino il benessere degli ambienti abitativi.

CAPO III USI DEL TERRITORIO

ART. 07 - DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

1.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli atti di PGT per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; si definisce complementare od accessoria o compatibile qualsiasi destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dagli atti di PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dagli atti del PGT.

2.

Le disposizioni relative a ciascun ambito normato dal PGT indicano:

- la destinazione d'uso principale ammessa (Uso principale); per dette destinazioni potranno essere indicate eventuali quantità percentuali minime e massime da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto e/o convenzionato, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo;
- le destinazioni d'uso non ammissibili (Usi vietati).

3.

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei Piani Attuativi comunque denominati, in conformità alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive del PGT.

ART. 08 - USI DEL TERRITORIO

1.

La classificazione dei singoli usi del territorio viene effettuata indicando i gruppi funzionali (es. U1 Uso Residenziale, U2 Uso Primario, ecc.) ed i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale (es. U1/1 Abitazioni, ecc.).

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso, sono comprese le relative attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le relative pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, ecc.) indispensabili al suo normale svolgimento.

2.

Le destinazioni d'uso eventualmente non comprese nell'elenco seguente devono essere classificate secondo criteri di analogia.

U1 Uso Residenziale

- U1/1 Abitazioni

U2 Uso Primario

- U2/1 Abitazioni agricole
- U2/2 Fabbricati di servizio
- U2/3 Allevamenti aziendali
- U2/4 Colture aziendali in serra
- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
- U2/6 Attrezzature per l'agriturismo
- U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

U3 Uso Secondario

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi a cielo aperto
- U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi
- U3/4 Logistica ed autotrasporto
- U3/5 Magazzini
- U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli
- U3/7 Attività produttive connesse all'agricoltura e abitazione del proprietario e/o custode

U4 Uso Terziario

- U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita
- U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita
- U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- U4/5 Commercio all'ingrosso
- U4/6 Pubblici esercizi
- U4/7 Uffici e studi professionali
- U4/8 Complessi terziari e direzionali
- U4/9 Artigianato di servizio
- U4/10 Centri di telefonia in sede fissa

U5 Uso Servizi

- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/2 Esposizioni e fiere
- U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
- U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi
- U5/5 Attrezzature culturali
- U5/6 Attrezzature scolastiche
- U5/7 Attrezzature per il verde
- U5/8 Attrezzature per lo sport
- U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali
- U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza
- U5/12 Attrezzature cimiteriali

U6 Uso Mobilità e parcheggi

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
- U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati

U7 Uso Turistico - alberghiero

- U7/1 Attrezzature ricettive
- U7/2 Attrezzature per il campeggio

U1 Uso residenziale

U1/1 Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.).

U2 Uso Primario

U2/1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle

esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e dei dipendenti dell'azienda.

La costruzione di nuove abitazioni agricole è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per abitazione agricola si intende, oltre all'alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

U2/2 Fabbricati di servizio

Si tratta prevalentemente di:

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

U2/3 Allevamenti aziendali

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

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% della base alimentare (unità foraggere) consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori detta percentuale è del 20%.

A distanza inferiore a m. 300 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico (bovino, ovino ed equino); la distanza aumenta a 500 m in caso di allevamento suinicolo e/o avicolo.

Non è altresì ammessa l'inclusione delle aree di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

I centri aziendali zootecnici esistenti che non rispettano i predetti limiti di distanza devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Non possono in questi casi essere ammessi cambiamenti di specie allevata se non passando su specie a minore impatto (da suini a bovini, ma non viceversa, da bovini da carne a bovini da latte, ma non viceversa), con numerosità che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto.

Ampliamenti delle strutture e del numero dei capi possono essere concessi una tantum purché documentatamente collegati alla realizzazione di migliorie tecnico/impiantistiche dei tipi sopra richiamati. In ogni caso l'insediamento dovrà dimostrare, all'operatività, di non indurre diffusione di odori molesti che interessino le zone abitate; accertato il contrario, l'allevatore si dovrà impegnare a risolvere tale problema adottando soluzioni tecniche idonee o riducendo la consistenza degli animali.

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

U2/4 Colture aziendali in serra

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

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

U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli, viticoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici,

mangimifici, macelli, ecc.) di comprovata produzione aziendale o interaziendale nell'ordine minimo di 3/4. Nel caso le suddette lavorazioni riguardino prodotti non provenienti per almeno 3/4 dalla produzione aziendale o interaziendale le attività sono da intendersi comprese nell'Uso Secondario U3/1 - *Artigianato produttivo e industria*.

U2/6 Attrezzature per l'agriturismo

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

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

Con apposito regolamento, da approvare da parte dell'organo comunale competente, si prevedono misure premiali per quanto riguarda l'insediamento di attività agrituristiche di aziende dotate del marchio di qualità ecologica ECOLABEL.

Per le strutture ed i locali destinati all'esercizio dell'attività agriturbistica, in attuazione di quanto previsto dalla L.R. n. 31/2008 e dal relativo R.R. n. 4/2008, è prevista un'altezza minima/media dei locali per l'ospitalità e per i servizi igienici non inferiore a m. 2,40.

U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - *Abitazioni agricole*. Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1- *Abitazioni*.

U3 Uso Secondario

U3/1 Artigianato produttivo e industria

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali (che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano) per la produzione di beni. Nel territorio comunale non sono ammesse attività produttive definite a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente, né attività produttive caratterizzate dalla produzione e/o stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

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

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

La quota di Su destinata alle attività di cui alle lettere a) e b) non può essere superiore al 50% della Su complessiva.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

U3/2 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulottes, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.), aventi un ingombro massimo di 10 mq.

Nel territorio comunale non sono ammessi depositi a cielo aperto finalizzati allo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi

Comprende le attività di ricerca, anche innovativa, per la produzione e la fornitura di servizi, i laboratori di ricerca, i laboratori d'analisi, i laboratori per la produzione di software e prodotti per l'innovazione tecnologica, ecc.). Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e

gestione dei fattori produttivi e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

U3/4 Logistica ed autotrasporto

Comprende gli spazi coperti e scoperti per lo stoccaggio temporaneo finalizzato alla successiva distribuzione di merci e prodotti e gli spazi destinati al ricovero ed alla riparazione dei mezzi per il trasporto pubblico e privato. Nel territorio comunale non sono ammesse attività di logistica caratterizzate dallo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività connesse (imballaggio, confezionamento, ecc.); per le attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

U3/5 Magazzini

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

Sono compresi gli spazi destinati alle attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli

Comprende i fabbricati, le attrezzature e le infrastrutture destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione e alla vendita, quando queste attività non siano direttamente legate alla conduzione del fondo.

U3/7 Attività produttive connesse all'agricoltura

Comprende tutti i tipi di attività artigianali ed industriali per la produzione di beni destinati ad essere utilizzati:

- nella lavorazione dei vigneti;
- nella produzione, trasformazione e conservazione del vino; sono comprese le officine per la produzione e riparazione di mezzi agricoli.

Dette attività devono comunque essere compatibili con l'ambiente urbano.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione, sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (servizi igienici e sanitari, ecc.).

E' inoltre compresa l'abitazione destinata unicamente al personale di custodia ed ai proprietari per un massimo di 150 mq di SIp.

U4 Uso Terziario

U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato.

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 150 mq. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 71-75.

- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita.
Per commercio al dettaglio vale la definizione riportata al precedente uso U4/1.
La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra 151 e 1'500 mq.
Il PGT non consente l'insediamento di nuove medie strutture di vendita.
- U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita.
Per commercio al dettaglio vale la definizione riportata al precedente uso U4/1.
La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.
Il PGT non consente l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
- U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Per commercio al dettaglio vale la definizione riportata al precedente uso U4/1.
La tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.
Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.
Il PGT non consente l'insediamento di strutture di vendita organizzate in forma unitaria.
- U4/5 Commercio all'ingrosso
Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, e di importazione o di esportazione.
Le relative strutture edilizie sono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari e di supporto all'attività.
E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.
- U4/6 Pubblici esercizi
Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
L'insediamento di nuovi pubblici esercizi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
Nei restanti ambiti del territorio, per l'insediamento di nuovi pubblici esercizi, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.
- U4/7 Uffici e studi professionali
Si intendono gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le attività amministrative, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi.
Sono compresi nell'uso anche gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi possono essere insediati in edifici ove questi si integrino con altri usi, come quello residenziale o ricettivo.

Qualora queste attività interessino interi edifici, l'uso corrispondente è quello descritto al successivo punto *U4/8 - Complessi direzionali e terziari*.

U4/8 Complessi terziari e direzionali

I complessi terziari e direzionali comprendono tutte le attività di cui al precedente *U4/7 - Uffici e studi professionali*, quando interessino interi edifici.

U4/9 Artigianato di servizio

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

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

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

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

U4/10 Centri di telefonia in sede fissa

In questo uso sono compresi i locali destinati ai centri di telefonia in sede fissa, compresi eventuali locali destinati all'attesa ed i relativi servizi. L'insediamento dei centri di telefonia negli ambiti dei tessuti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante l'utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

U5 Uso Servizi

U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

In questo uso sono compresi i cinema, i teatri, i centri ricreativi, i centri congressuali polivalenti, i locali di pubblico spettacolo, le sale giochi, i locali da ballo, le sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo e di sale giochi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

Nei restanti ambiti del territorio intercomunale, per l'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo (discoteche, cinematografi, ecc.), la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

U5/2 Esposizioni, fiere

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

L'insediamento di locali espositivi o per mostre (ove si prevede grande affluenza di pubblico) negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio intercomunale, per l'insediamento di nuove esposizioni e spazi fieristici, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

U5/3 Sedi istituzionali e amministrative

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

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

U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi

Le attrezzature di interesse comune per servizi civili comprendono le sedi decentrate dell'amministrazione locale, i servizi sociali di quartiere, gli organi decentrati dell'amministrazione pubblica, gli uffici finanziari dell'amministrazione pubblica, gli ispettorati.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e comprendono:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

I centri culturali con finalità religiose sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono regolamentate dagli art. 70-73 della LR 12/2005 e s.m.i.

U5/5 Attrezzature culturali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali (ad eccezione di quelli con finalità religiose che rientrano nell'uso U5/4), centri ricreativi e per il tempo libero, scuole d'arte, musei, archivi e raccolte di cataloghi, biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisive e cineteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

U5/6 Attrezzature scolastiche

Le attrezzature scolastiche comprendono gli asili nido, le scuole materne, le scuole medie inferiori ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, le università, i centri di orientamento allo studio, i servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro e per i lavoratori, i centri di perfezionamento e riqualificazione, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

U5/7 Attrezzature per il verde

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

U5/8 Attrezzature per lo sport

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

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

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

L'eventuale presenza di spazi di servizio adibiti a bar e/o sale di ritrovo deve essere contenuta in una superficie massima pari al 20% della Sc del fabbricato.

U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

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

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

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

U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali

Le attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, residenze e comunità sociali - assistenziali per anziani, centri diurni e altri servizi per i minori e gli anziani, centri di aggregazione, per i disabili, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza

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

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

U5/12 Attrezzature cimiteriali

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

Gli elaborati grafici prescrittivi del PGT individuano con apposita perimetrazione:

1. il perimetro del cimitero, che identifica il solo ambito all'interno del quale possono essere realizzate le attrezzature cimiteriali;
2. la fascia di rispetto cimiteriale, con la delimitazione autorizzata dagli organi competenti, all'interno della quale l'attività edilizia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti, in particolare dal R.D. n. 1265 / 34 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie", come modificato dalla L. 166/2002.

U6 Uso Mobilità e parcheggi

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

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

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

dei veicoli speciali.

U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

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

Gli usi di cui al presente articolo e gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati

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

U7 Uso turistico - alberghiero

U7/1 Attrezzature ricettive

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

U7/2 Attrezzature per il campeggio

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

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, commerciali, ricreativi ed igienico-sanitari.

3.

Le destinazioni d'uso di cui al Decreto Direttoriale A.A.M.S. prot. n. 124/CGV del 22 gennaio 2010 relativo alla disciplina dei requisiti tecnici e di funzionamento dei sistemi di gioco VLT di cui all'art. 110, comma 6, lett. b), del T.U.L.P.S. e di seguito elencate, non potranno essere ammesse all'interno del Tessuto Storico – TS:

a. sale bingo di cui decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 31 gennaio 2000, n. 29, che abbiano uno spazio dedicato al gioco con gli apparecchi di cui all'articolo 110, comma 6, del T.U.L.P.S., in misura non superiore ad 1/3 della superficie attualmente adibita allo svolgimento del gioco del bingo;

b. agenzie per l'esercizio delle scommesse su eventi sportivi, diversi dalle corse dei cavalli, e su eventi non sportivi di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° marzo 2006, n. 111, la cui convenzione tipo è stata approvata con decreto direttoriale 2006/22503/Giochi/UD del 30 giugno 2006;

c. agenzie per l'esercizio delle scommesse a totalizzatore e a quota fissa sulle corse dei cavalli di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 aprile 1998, n. 169, la cui convenzione tipo è stata approvata con decreto interdirettoriale 2006/16109 del 12 maggio 2006;

d. negozi di gioco di cui all'articolo 38, commi 2 e 4 del decreto-legge del 4 luglio 2006 n. 223, aventi come attività principale la commercializzazione dei prodotti di gioco pubblici;

e. sale pubbliche da gioco allestite specificamente per lo svolgimento del gioco lecito prevedendo un'area separata per i giochi riservati ai minori;

f. esercizi dediti esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'articolo 110, comma 6 del

T.U.L.P.S..”

Negli altri ambiti del tessuto urbano, ove compatibili con le previsioni della tabella sopra riportata e fatte salve le distanze minime previste dai luoghi di culto, edifici scolastici in genere, strutture di tipo sanitario, uffici pubblici, caserme e residenze socio-assistenziali fissate in 150 m, è consentita l'apertura delle sale di cui sopra, previo reperimento dei parcheggi pertinenziali pari al 100% della superficie utile - Su.

L'ubicazione non potrà avvenire in edifici destinati a civile abitazione e comunque ad almeno 100 m stradali da questi in ogni direzione.

La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di esercizi di vicinato al dettaglio.

Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio.

ART. 09 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

1.

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

Il mutamento di destinazione d'uso é consentito in conformità alle presenti norme, che definiscono per i singoli ambiti urbanistici la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 72 della LR 12/2005 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso relative alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

2.

Le destinazioni d'uso non elencate tra quelle principali e tra quelle vietate sono da considerarsi compatibili e quindi ammesse nell'ambito urbanistico in esame.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili in un determinato ambito urbanistico sono ammesse, fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili sono ammesse anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando le dotazioni per servizi corrispondenti. Anche in questo caso è fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

3.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

4.

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sottoposte ad un qualsiasi provvedimento abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, ecc.), sono soggetti al medesimo provvedimento abilitativo.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme di ambito e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra gli usi di uno stesso gruppo funzionale, non comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei casi

previsti all'art. 96.

5.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto o attrezzature di interesse comune per servizi religiosi comprese nell'uso U5/4 e di luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

ART. 10 - USI SOGGETTI A COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE

1.

Come specificato nella descrizione di alcuni usi, l'insediamento degli stessi, è subordinato ad una Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Tale verifica, tenendo conto della tipologia dell'uso, dell'afflusso di pubblico ipotizzabile, del massimo affollamento previsto nelle eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe, dovrà dimostrare la compatibilità della dotazione di posti auto col numero di utenti previsto.

Ai fini della Verifica di Compatibilità Infrastrutturale, relativamente alla disponibilità di posti auto, si specifica che può essere conteggiata una quota del 30% dei parcheggi ad uso pubblico esistenti ed in fase di realizzazione esterni al lotto oggetto dell'intervento, specificatamente individuati nelle tavole del PGT e ricompresi entro un raggio di 200 m dall'edificio oggetto del nuovo insediamento.

Per quanto attiene agli eventuali spazi di sosta pertinenziali, prescritti dalle norme di legge vigenti, gli stessi devono essere obbligatoriamente reperiti all'interno del lotto oggetto dell'intervento e/o nelle corti presenti *nell'ambito del Tessuto Storico – TS*, escludendo, in caso di contemporaneità di utilizzo, gli eventuali parcheggi esistenti già asserviti ad altre attività in essere nel medesimo edificio o ambito.

CAPO IV MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1.

Ai fini dell'attività edificatoria valgono le seguenti definizioni degli interventi edilizi, da applicarsi al patrimonio edilizio esistente ed alle nuove costruzioni:

- a) **M1 - Manutenzione Ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti (articolo 27, comma 1, lettera a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12). Gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.
- b) **M2 - Manutenzione Straordinaria:** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare (articolo 27, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12). Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- c) **M3 - Restauro e M4 - Risanamento Conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (articolo 27, comma 1, lettera c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12).

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

Gli interventi di Risanamento Conservativo non possono comportare comunque l'aumento della superficie utile esistente, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie; tali interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

M5 - Ristrutturazione Edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

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

- d) **M6 - Demolizione senza Ricostruzione:** gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo;

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

- e) **M7 - Nuova Costruzione:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c), d) del comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e precisamente:
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 5;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
 - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- (articolo 27, comma 1, lettera e) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12).
- 7) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
- Gli interventi di Nuova Costruzione sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- f) **M8 - Ristrutturazione Urbanistica:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (articolo 27, comma 1, lettera f) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12). Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica risultano conseguenti all'attuazione di un apposito Piano Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente
- g) **M9 – Sopralzo:** interventi rivolti alla realizzazione di superficie utile di calpestio e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.
- h) **M10 – Ampliamento:** interventi rivolti alla realizzazione di superficie utile di calpestio e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta. Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

ART. 12 - MODALITA' ATTUATIVE DEL PGT

1.

Gli interventi previsti dal PGT si attuano di norma per intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e/o Permesso di Costruire convenzionato di cui al successivo art. 56, oppure per intervento urbanistico preventivo (Piani Attuativi e/o Atti di Programmazione negoziata previsti dalla normativa urbanistica vigente).

2.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del PGT e dei Piani Attuativi, dei

regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

3.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

4.

- Al fine di migliorare complessivamente la qualità urbana ed edilizia del patrimonio abitativo esistente nel comune di San Zenone al Po, il Regolamento Edilizio detterà una serie di norme in merito al rispetto dei requisiti minimi di igiene e decoro per le unità immobiliari oggetto di stipulazione di contratti in locazione.

ART. 13 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

2.

Relativamente al procedimento di rilascio dei Permessi di Costruire valgono altresì i disposti di cui all'art. 36 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

CAPO V ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO

ART. 14 - QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA

1.

Il PGT si qualifica come atto a specifica valenza paesistica di maggiore definizione rispetto ai contenuti della pianificazione sovracomunale vigente.

ART. 15 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

1.

Ai sensi e per gli effetti del vigente PTR, anche in considerazione della valenza paesaggistica dell'intero territorio interessato, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

2.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* contenuti nella D.G.R. 8.11.2002 n. VII/11045, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

3.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP e dal presente PGT.

4.

Ai sensi e per gli effetti della normativa del vigente PTR (art. 20 comma 9) il territorio comunale di San Zenone al Po è interamente assoggettato a tutela paesaggistica in quanto risulta ricompreso all'interno della fascia C del PAI.

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

Restano esclusi dal vincolo gli ambiti ricompresi in zona omogenea A e B vigenti alla data del 6 settembre 1985, ai quali vengono attribuite le seguenti classi di sensibilità paesistica

- Zona territoriale omogenea di tipo A vigente al 6 settembre 1985 → Sensibilità paesistica = 3 MEDIA
- Zona territoriale omogenea di tipo B vigente al 6 settembre 1985 → Sensibilità paesistica = 2 BASSA

5.

Non si individua inoltre la classe di sensibilità paesistica sulle aree per le quali il DP prevede l'inedificabilità (Aree non soggette a trasformazione), in quanto non sussistono i presupposti di una loro futura trasformazione; agli *Ambiti a Verde Privato e/o di mitigazione ambientale*, caratterizzati da opportunità edificatorie di modesta entità, si applica la minore Classe di sensibilità paesistica tra quelle attribuite agli adiacenti tessuti edificabili.

6.

La documentazione prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento.

7.

I progetti il cui impatto non superi la soglia di rilevanza, come definita nella D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045, si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'Amministrazione Comunale per i necessari atti di assenso, per la SCIA o per la DIA senza obbligo di presentazione della relazione paesistica di cui alla succitata D.G.R.

9.

I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza, come definita nella D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045, sono soggetti a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze di autorizzazione, permesso di costruire, SCIA e DIA devono essere corredate dalla relazione paesistica di cui di cui alla succitata D.G.R.; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di SCIA e DIA.

10.

Nel caso di progetti che superino la soglia di tolleranza, come definita nella D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045, e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l'Amministrazione Comunale può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della Legge 08.07.1986, n. 349.

CAPO VI DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE

ART. 16 - DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

1.

L'Amministrazione Comunale di San Zenone al Po ritiene il paesaggio una risorsa prioritaria da tutelare e da valorizzare e a tal fine destina una parte dell'introito finanziario del contributo di costruzione per incentivare la realizzazione di interventi edilizi che perseguano il corretto inserimento nel contesto urbano, la qualità edilizia, la valorizzazione del paesaggio e la riqualificazione urbana, come specificato nel successivo art. 29.

2.

Gli interventi edilizi nel “*Tessuto Storico – TS*”, sono regolamentati nel successivo art. 57.

3.

Ogni intervento edilizio, da attuarsi negli altri ambiti del territorio, riguardante:

- a. fabbricati con destinazione prevalente compresa nel gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- b. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U2 Uso Primario, compresi quelli con tipologia prefabbricata;
- c. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U7 Uso Turistico Alberghiero

deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inserisce. Di norma, detti interventi edilizi, sono subordinati anche al rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia delle componenti fruibili di carattere percettivo:

- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;
- coperture esclusivamente a falde, con pendenza minima pari al 30% e rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale, o intonaco stollato;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico;
- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio verniciato, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia).

Sono ammesse deroghe alle suddette prescrizioni, in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per i fabbricati accessori, a condizione che le stesse siano valutate favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio.

4.

Gli interventi edilizi da attuarsi negli altri ambiti del territorio comunale riguardanti insediamenti produttivi agricoli, artigianali, industriali ed insediamenti commerciali, anche con tipologia a capannone prefabbricato:

- devono comunque garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inseriscono;
- devono rispettare le disposizioni per la mitigazione ambientale e paesaggistica eventualmente prescritte nelle norme che regolano i singoli ambiti urbanistici.

5.

Nella progettazione degli edifici della filiera agricola che caratterizzano il territorio, visibili da ampio raggio o da strade di interesse panoramico, dovrà essere posta particolare attenzione nelle scelte architettoniche e compositive, nell'inserimento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale e dovranno essere indicate le scelte cromatiche da adottare.

6.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della “Viabilità Storica Principale – tracciato guida paesaggistico”, riportata nella *Tavola DP.09 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5.000*, che comprende i tracciati della SP 31 e della SP 35, che attraversano il comune di San Zenone al Po in direzione est-ovest e nord-sud, valgono le seguenti prescrizioni:

- i nuovi insediamenti fronteggianti su di essa devono essere debitamente controllati sotto l'aspetto della distribuzione planivolumetrica, onde evitare la disordinata disseminazione di manufatti eterogenei disposti casualmente; a tale fine si prescrive il rispetto di adeguati standard di qualità edilizia, come previsto nel presente articolo, oltre che la predisposizione di idonei schemi di piantumazione ed arredo. I progetti relativi a tali insediamenti dovranno essere valutati dalla Commissione per il paesaggio.
- ogni intervento deve garantire il controllo qualitativo del manufatto finale, che deve conseguire un razionale ed ordinato affaccio sull'asse viario.

ART. 17 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE

1.

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.

2.

Su tutte le aree private del territorio devono essere rigorosamente conservati gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio e gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm.150 di altezza dal colletto, superiore a cm. 20.

L'abbattimento di questi arbusti e alberi può essere autorizzato dall'ente locale per lo sfruttamento edificatorio delle aree o nel caso vi siano rischi di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque, interferenza con strutture o reti di servizi, rischio di stabilità dei terreni, contrasto con norme (Codice Civile o Codice della Strada), o nel caso vengano presentati progetti di ristrutturazione o realizzazione dell'area a verde, in caso di pubblica utilità od interesse pubblico. In tali casi dovrà essere effettuato il reimpianto di un 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. L'ente locale potrà eventualmente autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti o la messa a dimora di un numero doppio di alberi rispetto a quelli abbattuti in altre zone del territorio comunale che saranno concordate con l'ente stesso.

3.

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 delle alberature.

Ogni abbattimento abusivo comporta inoltre la revoca del provvedimento abilitativo del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza o da un numero doppio di alberi in altre zone del territorio indicate dall'Amministrazione Comunale.

4.

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

5.

Ai fini di preservare in maniera più compiuta la flora e la fauna presenti lungo la rete idrica principale e minore, si dispone che l'eliminazione della vegetazione infestante venga effettuata attraverso operazioni di sfalcio evitando l'utilizzo di prodotti chimici diserbanti; si suggerisce inoltre il mantenimento di un'adeguata distanza di arretramento delle coltivazioni dai corsi d'acqua stessi.

6.

Come quantità minima di alberature ed arbusti da realizzare nelle nuove edificazioni, prima della fine dei lavori, nei lotti interessati da nuove costruzioni residenziali, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora 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 arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire per 2/3 nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali. Non meno di 2/3 delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

7.

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.

8.

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.

9.

La domanda di agibilità relativa ad interventi edilizi nei quali siano previsti o prescritti la formazione di fasce verdi di mitigazione, la piantumazione di alberi ed arbusti, o altre opere riguardanti gli interventi sulla vegetazione descritti nel presente articolo, dovrà essere corredata della documentazione fotografica comprovante l'esatto adempimento nella realizzazione della piantumazione. La carenza di tale documentazione costituisce motivo per il rigetto dell'istanza.

ART. 18 - NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

1.

Relativamente ai corsi d'acqua (fiumi, torrenti, rogge, ecc.), l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti garantendo un adeguato polmone idraulico, la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

L'ambito di tutela è determinato principalmente in base alle caratteristiche idro-geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi; in questi ambiti sono da ritenersi incompatibili i seguenti interventi:

- espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale;
- discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica.

2.

Relativamente ai boschi, si rimanda alla lettura del successivo art. 67.

3.

Relativamente alla vegetazione diffusa, sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione interpodereale,

i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

Questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico; per essi l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

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

4.

Relativamente ai tracciati interpoderali, il PGT individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura, che ricadono nella definizione di "viabilità di interesse storico" di cui comma successivo.

Gli interventi di miglioramento fondiario e/o di trasformazione territoriale devono essere compatibili con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo e infrastrutturale.

Per le strade interpoderali valgono le norme di tutela all'uopo previste dal DP e contenute al successivo art. 30.

5.

Relativamente alla viabilità storica, identificata come viabilità che ricalca i tracciati già individuati nella cartografia IGM di prima levatura, l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori.

Vengono individuati come "viabilità storica" i tracciati indicati nella *Tavola DP.04 Analisi del sistema della mobilità. R. 1:5'000*; la tutela deve riguardare principalmente:

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

Valgono le norme di tutela all'uopo previste dal DP e contenute al successivo art. 30.

6.

Relativamente ai corridoi ecologici, il PGT individua e sottopone a particolare salvaguardia i corridoi ecologici individuati nel PTR e nel PTCP. Sul territorio del comune di San Zenone al Po è individuato il *corridoio ecologico primario* del Fiume Po, che interessa la porzione meridionale del territorio, e l'*area prioritaria per la biodiversità AP25 "Fiume Po"*.

Obiettivo della tutela è la "messa in rete" del sistema naturalistico Regionale. Gli elementi così individuati vanno salvaguardati nella loro funzione naturalistica e paesistica.

Il PGT mira a conservare gli elementi individuati come corridoio ecologico in tutte le loro parti costitutive, anche al fine di evitarne l'interruzione funzionale.

7.

Relativamente alla Rete Ecologica Comunale (REC) gli elementi primari che la compongono, individuati nella *Tavola PS.02 Rete Ecologica Comunale. R. 1:5'000*, sono:

- il corridoio ecologico primario del Fiume Po (così come individuato nello schema di Rete Ecologica Regionale – RER nella DGR 8515, approvata definitivamente ed integrata dalla DGR 10962);
- l'area Prioritaria per la biodiversità AP25, individuata all'interno della RER, "Fiume Po" (così come individuato nello schema di Rete Ecologica Regionale – RER nella DGR 8515, approvata definitivamente ed integrata dalla DGR 10962), classificata come:
 - a) Area importante per Flora e Vegetazione FV23 "Basso corso dell'Olonza",
 - b) Area peculiare per Biofite e Licheni BL01 "Fiume Po";

- c) Area importante per gli Invertebrati IN01 "Fiume Po";
- d) Area importante per gli Uccelli UC09 "Fiume Po";
- e) Aree importanti per i Mammiferi MA08 "Terrazzo Fluviale del Po Pavese" e MA22 "Valle Olona e aree limitrofe";
- f) Area importante per i Processi Ecologici PE01 "Fasce fluviali della rete idrica principale";
- i tessuti agricoli e naturalizzati individuati dal PTCP:
 - a) Aree di elevato contenuto naturalistico ed ambito boscato posti lungo l'asta fluviale del Po e dell'Olona;
 - b) Emergenze naturalistiche ed ambito boscato posti lungo l'asta fluviale del Po;
 - c) Gli ambiti boscati posti lungo l'asta fluviale del Po
 - d) Aree di consolidamento delle emergenza naturalistiche, rappresentate dai tessuti agricoli comunali non già classificati nella categoria di cui ai punto precedenti;
- il perimetro dell'istituendo PLIS "Comuni del Po"
- il reticolo idrico minore
- la connessione ecologica di primo livello dei fiumi Po e Olona;
- le connessioni ecologiche di secondo livello del reticolo idrico minore;
- i varchi insediativi a rischio;
- i filari alberati;
- i percorsi ciclopedonali esistenti;
- i tracciati interpoderali esistenti da riqualificare;
- le aree a verde pubblico urbano e a verde privato.

Ogni intervento riguardante aree ricadenti entro le connessioni ecologiche o aree ad esse prossime, deve garantire il mantenimento di ogni elemento caratterizzante (alberature, filari, arbusti, fossi, scarpate, terrazzamenti, ...) ed il mantenimento di una sezione libera pari ad almeno 500 m.

Ogni intervento riguardante il corridoio ecologico primario e l'elemento primario deve garantire la non compromissione dello stato dei luoghi; ai fini dell'autorizzazione di interventi all'interno del perimetro di tale area è obbligatorio prevedere misure compensative e mitigative ad hoc, da realizzarsi fin dalle prime fasi dell'intervento, che si configurano come condizione necessaria per l'ottenimento di qualunque autorizzazione.

Future varianti del PGT non dovranno prevedere Ambiti di Trasformazione all'interno di suddetti elementi.

ART. 19 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1.

I nuovi insediamenti devono adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico.

Il Regolamento Edilizio detterà norme operative per la realizzazione di strutture di tamponamento con alti livelli di isolamento termico (anche superiore a quelli previsti dal regolamento regionale), per l'installazione di collettori solari e pompe di calore per la produzione di acqua calda, per il controllo delle temperature interne con sistemi di termoregolazione locale, per l'installazione di caldaie a condensazione, per la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, per l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici e, in generale, per gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento del consumo energetico.

2.

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il Comune di San Zenone al Po promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, sulla base dei criteri di cui ai successivi commi, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR n. 24/2006, Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i., DDG n. 8/5796 del

11 giugno 2009) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

3.

L'incentivo è concesso in base all'attuazione di misure atte a garantire:

- utilizzo di fonti di energia rinnovabili
- migliori prestazioni energetiche dell'involucro edilizio
- efficienza energetica degli impianti
- sostenibilità ambientale delle costruzioni

Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza. Il regolamento indicherà quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quelli facoltativi dovrà specificare il peso percentuale rispetto ad un massimo prefissato corrispondente al massimo incentivo.

4.

Relativamente all'utilizzo di fonti rinnovabili potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- dotazione di impianti solari fotovoltaici
- predisposizione impianti solari fotovoltaici
- dotazione di impianti solari termici
- dotazione di sistemi solari passivi
- dotazione di impianto geotermico

5.

Relativamente alle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- migliore orientamento dell'edificio
- protezione dal sole
- utilizzo di materiali ecosostenibili
- sistemi di ventilazione meccanica controllata
- sistemi di ventilazione con recupero di calore
- ventilazione naturale
- isolamento termico degli edifici e contenimento delle dispersioni
- prestazione termica dei serramenti
- isolamento acustico
- illuminazione naturale

6.

Relativamente all'efficienza energetica degli impianti, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale
- dotazione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento
- dotazione di sistemi di produzione di calore con pompe di calore
- regolazione locale della temperatura dell'aria
- dotazione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura
- dotazione di impianti centralizzati di produzione calore e misurazione energia
- risparmio energetico nella climatizzazione estiva
- riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno
- riduzione dell'inquinamento luminoso

7.

Relativamente alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- riduzione del consumo dell'acqua potabile
- recupero delle acque di pioggia
- controllo del microclima esterno
- riduzione dell'effetto di gas Radon
- formazione doppio collettore (acque bianche e nere) rete fognaria

ART. 20 - INQUINAMENTI

1.

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.

2.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 11.04.2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*, della LR 12.12.2003, n. 26 e s.m.i. *“Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche”* e dei regolamenti regionali n. 2, 3 e 4 del 24.3.2006, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1934, n. 1265).

3.

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, 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 m.

4.

Ai fini dell'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni nel territorio comunale si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia, ed in particolare la legge regionale 11.05.2001, n. 11 *“Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione”* e s.m.i., con i relativi disposti attuativi, ed il D.Lgs 01.08.2003, n. 259 *“Codice delle comunicazioni elettroniche”*.

Viste le caratteristiche tecniche delle reti per la telefonia mobile e la natura di pubblico servizio dell'attività svolta, che motivano una diffusione capillare delle stazioni impiegate a tale scopo, gli impianti radiobase per la telefonia mobile di potenza totale ai connettori di antenna non superiore a 300 W non richiedono una specifica regolamentazione urbanistica.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni, salvo che si tratti di impianti con potenze al connettore d'antenna non superiori a 7 watt.

Per gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione installati su palo o traliccio con altezza superiore a metri 3, il sostegno ed ogni altro elemento ancorato o appoggiato a terra devono rispettare le distanze minime dal confine di proprietà pari a m 5. Sono ammesse distanze inferiori solo in caso di accordo con il vicino.

E' vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione su palo o traliccio di qualsiasi tipo ed altezza:

- nell'ambito del *“Tessuto Storico - TS”*, delle *“Emergenze naturalistiche – EN”*, delle *“Fasce spondali vegetate – FAV”*, degli *“Ambiti boscati – AB”* e dell'*“Ambito di elevato contenuto naturalistico – TAE”* come individuati nelle tavole di PR;
- sugli edifici vincolati e negli ambiti di particolare pregio ambientale vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

L'installazione su edifici di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione dovrà essere realizzata in modo che, per la loro collocazione, sia mitigato l'impatto visivo.

Il sostegno e le attrezzature di servizio dovranno armonizzarsi col contesto ambientale e paesaggistico: a tal fine è vietata l'installazione di sostegni non verniciati con colorazioni tenui, comunque tese a mitigarne l'impatto. Non è ammessa la superficie metallica zincata a vista.

5.

In tutto il territorio comunale è tassativamente vietato l'insediamento di qualunque tipologia di attività a rischio di incidente rilevante, come definite dalla normativa vigente, in particolare dal D. Lgs 334/99.

E' inoltre vietato lo stoccaggio di sostanze e/o di materiali pericolosi, così come definiti dalla normativa vigente.

6.

In tutto il territorio comunale è tassativamente vietato l'insediamento di attività di trattamento dei rifiuti di qualunque origine e specie assimilabili ad impianti inceneritori ed affini.

7.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso si richiama all'applicazione del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale, redatto ai sensi della DGR n. VIII/8950 del 3 agosto 2007 e della L.R. 17/2000 e s.m.i.

PARTE SECONDA - DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 21 - CONTENUTI

1.

Il Documento di Piano, di seguito denominato DP, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Documento di Piano sono indicati negli articoli 8 e 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

ART. 22 - ELEMENTI COSTITUTIVI

1.

Il DP è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- Tavola DP.01 Quadro programmatico di riferimento per la pianificazione comunale – vincoli e prescrizioni sovraordinati. R. 1:5.000
- Tavola DP.02 Carta dei vincoli e sintesi della pianificazione comuni confinanti. R. 1:5.000
- Tavola DP.03 Analisi della crescita urbana. R. 1:5.000
- Tavola DP.04 Analisi del sistema della mobilità. R. 1:25.000
- Tavola DP.05 Uso del suolo. R. 1:5.000
- Tavola DP.06 Carta del paesaggio. R. 1:5.000
- Tavole DP.07 Carta delle istanze presentate da parte dei cittadini R. 1:2.000
- Tavole DP.08 Sintesi delle previsioni di piano - R. 1:5.000
- Allegato DP.01 Relazione
- Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica
- Valutazione di Incidenza ZPS
- Allegato N Norme Tecniche di Attuazione

2.

Le tavole DP.01, DP.02, DP.03, DP.04, DP.05, DP.06, DP.07 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

3.

La tavola DP.08 ha carattere prescrittivo, e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituisce l'elemento attuativo del DP.

4.

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del DP gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al DP stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

ART. 23 - VALIDITA'

1.

Il DP ha validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.

Il DP deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

ART. 24 - EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

1.

Il DP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le previsioni relative ad aree private nello stesso ricomprese assumono efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, attraverso i disposti del PS e/o del PR, ovvero attraverso i contenuti degli strumenti attuativi del DP, una volta approvati ai sensi di legge.

2.

Il DP formula le proprie scelte declinando i criteri e le politiche espresse nell'*Allegato DP.01 Relazione*, attraverso prescrizioni ed indirizzi.

- Le “prescrizioni” costituiscono le scelte definite univocamente dal DP in quanto di natura strategica e vincolante; esse hanno cogenza immediata nei confronti dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e la loro eventuale variazione comporta l'attivazione della procedura di variante al DP.
- Gli “indirizzi” costituiscono gli orientamenti dell'azione di piano che disciplinano nello specifico gli interventi finali (PR, PS, Piani Attuativi), che devono trovare una maggiore articolazione e specificazione durante la fase attuativa; l'approfondimento degli “Indirizzi” e l'eventuale verifica della loro applicazione vengono effettuati in fase attuativa.

3.

In caso di contrasto tra asserzioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente validità cogente maggiore, vale a dire le “prescrizioni” sugli “indirizzi”, a qualunque dei tre documenti del PGT tali previsioni facciano parte.

4.

In caso di contrasto tra asserzioni aventi equivalente cogenza, contenute in elaborati appartenenti ad atti differenti del PGT, prevale in ogni caso quanto contemplato dal PS stante la valenza pubblica delle previsioni in esso contenute; infine, prevale quanto contemplato dal PR in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

ART. 25 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

1.

Il DP recepisce i contenuti del PR in materia di individuazione degli ambiti dei tessuti urbani consolidati, dei tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il DP stabilisce criteri ed indirizzi per la stesura del PR; sulla base di tali indicazioni nel PR si procede alla:

- individuazione di adeguate classificazioni d'uso del territorio;
- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- determinazione di un apparato normativo urbanistico ed edilizio finalizzato al raggiungimento degli obiettivi;
- individuazione di opportuni principi di salvaguardia e valorizzazione delle aree a connotazione paesaggistico ambientale.

2.

Il DP recepisce i contenuti del PS in materia di destinazioni pubbliche per la programmazione della dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale, ricomprendendo in esse anche i corridoi ecologici di valore paesistico.

Il DP stabilisce indirizzi per la stesura del PS; sulla base di tali indicazioni nel PS si procede alla:

- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;

- sostenibilità economica delle previsioni;
- modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature.

3.

Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nel Rapporto Ambientale allegato alla Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS, alla cui lettura si rimanda.

Tali scelte sono recepite con specifiche norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

4.

Il DP recepisce i contenuti di cui alla Valutazione di Incidenza degli effetti indotti dallo strumento urbanistico sulla ZPS IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po" appartenente alla Rete Natura 2000. La Valutazione di Incidenza, che costituisce pertanto parte integrante e sostanziale del PGT, è stata redatta in conformità alla D.G.R. 8 agosto 2003, n. VII/14106.

ART. 26 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

1.

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del DP.

2.

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel DP.

3.

In caso di difformità tra elaborati grafici del DP e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

CAPO II DISPOSIZIONI PEREQUATIVE, COMPENSATIVE ED INCENTIVATIVE

ART. 27 – FORME DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1.

Conformemente ai contenuti dell'art. 11 della LR 12/2005 e tenuto conto dell'esigua dimensione urbanistica dell'abitato di San Zenone al Po, il DP non definisce criteri di perequazione urbanistica.

ART. 28 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

1.

Il DP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, criteri di compensazione urbanistica, relativamente:

- a) al raggiungimento di un più elevato livello di decoro urbano e di una maggiore qualità edilizia, obiettivo che viene perseguito fornendo l'opportunità di procedere alla demolizione di volumetrie private, la cui collocazione presenta aspetti problematici rispetto al contesto urbano o alla viabilità esistente, ed alla contestuale ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico - ambientale del piano;
- b) ai processi di riqualificazione di fabbricati nei tessuti consolidati, acconsentendo la delocalizzazione di fabbricati accessori in contrasto tipologico - insediativo in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale;
- c) al trasferimento di diritti edificatori tra comparti edificabili della medesima proprietà.

2.

Il DP individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali è consentita la demolizione di volumetrie private con contestuale ricostruzione in altri ambiti, in coerenza con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistica ed ambientale espresse dal PGT.

L'operazione può avvenire tra due aree della medesima proprietà, purché l'ambito di destinazione sia tra quelli seguenti identificati come utilizzabili ai fini della compensazione:

- "Ambiti di origine", ove i fabbricati esistenti possono essere demoliti per essere ricostruiti altrove:
 - a) *Tessuto Storico – TS*, di cui al successivo art. 57;
 - b) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TCR1)*, di cui al successivo art. 58;
 - c) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (TCR2)*, di cui al successivo art. 59;
 - d) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo (TCP)*, di cui al successivo art. 60;
 - e) *Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici (TACn)*, di cui al successivo art. 62;
- "Ambiti di destinazione", ove i fabbricati demoliti possono essere ricostruiti:
 - a) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TCR1)*, di cui al successivo art. 58;
 - b) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (TCR2)*, di cui al successivo art. 59;
 - c) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo (TCP)*, di cui al successivo art. 60;
 - d) *Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici (TACn)*, di cui al successivo art. 62;

3.

La ricostruzione dei fabbricati demoliti negli "Ambiti di origine" può avvenire in deroga agli indici Uf, Rc stabiliti dalle norme di piano negli "Ambiti di destinazione", fatto salvo il limite massimo di trasferibilità pari a 250 mq di Superficie utile Su.

Devono comunque essere rispettati:

- le distanze minime dai confini di proprietà, dalla viabilità pubblica e dai fabbricati limitrofi stabilite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- le altezze massime stabilite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4.

Il DP applica il principio della compensazione urbanistica anche nei processi di riqualificazione di fabbricati in aree storiche o di pregio, acconsentendo la delocalizzazione di fabbricati o porzioni di Superficie Utile (Su) in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

Viene di fatto consentito il trasferimento delle Superfici utili (Su) di edifici ed accessori, realizzati con modalità costruttive in evidente contrasto rispetto alle caratteristiche qualitative ed ambientali dei tessuti consolidati di più antico impianto (TS – TCR1), con lo scopo di consentire il risanamento urbanistico ed ambientale delle aree che attualmente ospitano queste superfici esistenti.

Al proprietario degli edifici demoliti sono riconosciuti diritti edificatori per una Superficie utile (Su) uguale a quella demolita e non riutilizzata, utilizzabili su altre aree della medesima proprietà.

5.

La compensazione urbanistica non è applicabile agli edifici abusivi o siti in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ed è autorizzata attraverso il permesso di costruire convenzionato. Nella convenzione deve essere esplicitato l'espresso riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei benefici di carattere pubblico in materia di riqualificazione urbanistica, paesaggistica o ambientale conseguiti con l'applicazione dei principi della compensazione urbanistica.

Nel caso in cui non si concretizzino diritti edificatori, la convenzione dovrà riportare anche le modalità ed i tempi di attuazione sia della demolizione che della ricostruzione della Su alla quale si è applicato il principio della compensazione urbanistica.

ART. 29 – FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA

1.

Il DP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, criteri di incentivazione urbanistica a fronte del raggiungimento di concreti ed apprezzabili benefici pubblici che possono concretizzarsi in:

- interventi sulla "viabilità interpodereale esistente da riqualificare";
- mantenimento delle componenti paesaggistico – ecologiche del territorio rurale;
- promozione di interventi di naturalizzazione
- realizzazione della rete ecologica come riportata nella *Tavola PS.02 Rete ecologica comunale. R. 1:5000*.

2.

Ogni anno l'Amministrazione Comunale destina l'introito finanziario della maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005 per gli interventi di riqualificazione e di valorizzazione ambientale di cui al comma 1, individuando dettagliatamente con specifica deliberazione dell'organo comunale competente, a fronte dell'impegno di spesa determinato, le azioni che si intendono compiere (sistemazione del piano di calpestio dei percorsi, opere di rinaturalizzazione, interventi di ingegneria naturalistica, manutenzioni, implementazione dell'attuale configurazione ecologica degli ambiti assoggettati a *Tessuti extraurbani agricoli e di valore ecologico* di cui al successivo Capo V della Parte III delle presenti NTA).

Definite le azioni, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi il suddetto contributo economico da utilizzarsi per la realizzazione ed il mantenimento delle opere previste; i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con l'Amministrazione Comunale ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione o le manutenzioni previste e/o a mantenere l'ambito in condizioni di naturalità ed a realizzare le opere di implementazione concordate.

3.

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il Comune di San Zenone al Po promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Come indicato nel precedente art. 19, le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR n° 8/5773 del 31.10.2007 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i e DDG n. 8/5796 del 11 giugno 2009) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

CAPO III DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA'

ART. 30 - AMBITI PER LA VIABILITA' (AV)

1.

Trattasi delle zone del territorio in cui ricadono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, comprensive delle relative fasce di rispetto e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DP individua il sistema della viabilità di interesse paesistico, costituito dalla *“Viabilità storica principale e tracciato guida paesaggistico”*, che comprende i tracciati delle SP 31 e 35, che attraversano il comune in direzione est-ovest e nord-sud, come riportato nella *Tavola DP.08 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5.000*.

Tali tracciati sono considerati meritevoli di tutela ed il DP mira ad evitare operazioni che materialmente lo cancellino o lo interrompano, mantenendo, per quanto possibile, i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli di pregio, ecc.

3.

L'“Ambito della Viabilità (AV)” viene classificata come “Zona Omogenea F” sulla base del D.M. 1444/68.

4.

a) Normativa funzionale:

Uso principale
U6 Uso mobilità e parcheggi
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali	•	
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde	•	
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti		•
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

c) Modalità di attuazione

In queste zone il DP prevede azioni esclusive della Pubblica Amministrazione tramite intervento edilizio diretto o interventi di privati in attuazione delle previsioni del DP; 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.

d) Prescrizioni particolari:

1. Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.
2. Lungo i tracciati della viabilità previsti dal PGT, l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere il rispetto di specifici allineamenti ed arretramenti dalla sede stradale per le nuove costruzioni e per le recinzioni. Al fine di salvaguardare i futuri assetti della viabilità e la sicurezza stradale, tali allineamenti ed arretramenti potranno, per comprovati motivi, anche risultare maggiori delle distanze minime disposte dalla normativa vigente.
3. Prima dell'inizio dei lavori di costruzione lungo la viabilità pubblica di ogni nuovo edificio o recinzione, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, con apposito verbale, ad indicare i punti fissi e gli allineamenti prescritti.
4. Per i nuovi insediamenti regolamentati da Permessi di Costruire Convenzionati, occorre prevedere adeguati collegamenti con la viabilità esistente. Nello specifico dovranno essere evitati gli accessi diretti dei lotti edificabili alle strade provinciali; a tal fine potrà essere utilizzata la viabilità locale esistente o, quando necessita, la previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale per salvaguardare e migliorare la sicurezza. Se necessario le intersezioni dove verranno indirizzate le strade di nuova previsione che saranno gravate dal traffico indotto dai nuovi insediamenti, dovranno essere adeguate.
5. La realizzazione dei nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti, sia in centro abitato che non, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.
6. Relativamente ai tracciati interpoderali facenti di cui al precedente art. 18:
 - qualunque intervento deve essere compatibile con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo ed infrastrutturale;
 - gli interventi di miglioramento fondiario devono essere subordinati a specifici studi e/o progetti di dettaglio;
 - occorre evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.
 - l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori; la tutela dovrà riguardare in via prioritaria: a) i manufatti e le opere d'arte connesse, gli elementi qualificanti di carattere antropico ed ambientale (ponti, edicole votive, alberature, fossetti di scolo, ecc.).
 - deve essere evitato il disassamento delle principali direttrici storiche.
7. Nella progettazione di nuovi tratti viabilistici extraurbani ci si dovrà attenere ai disposti dell'Allegato A, parte prima, punto B2) della DGR 30 dicembre 2008, n. VIII/8837 *Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (art. 102, LR 12/2005).*
8. Nel caso di realizzazione di opere considerate ricettori all'interno della fascia viabilistica di pertinenza acustica, si dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

ART. 31 - AMBITI PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE E AUTOLAVAGGIO

1.

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti seguono i disposti del D.Lgs n. 32/1998 e della L.R n. 24/2004.

2.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

3.

I nuovi distributori e gli impianti di autolavaggio possono essere realizzati negli ambiti specificatamente individuati negli elaborati grafici del PR; possono essere altresì realizzati nelle aree rurali pianeggianti, esterne al perimetro del centro abitato, ricomprese nella fascia di rispetto stradale.

4.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

a) $U_f = 0,15 \text{ mq} / \text{mq}$

b) $H = 6,00 \text{ m}$, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i 7,50 m

c) $R_c = 20\%$

5.

Per gli impianti adiacenti al Tessuto Agricolo, occorre realizzare una fascia alberata ed arbustiva di larghezza pari ad almeno 5,00 m, lungo i lati dell'area pertinenziale confinanti con il Tessuto Agricolo.

6.

Nei nuovi impianti la distanza minima dal ciglio delle strade per gli edifici è pari a 7,50 m nei tessuti consolidati individuati dal PR ed a 20 m nei tessuti agricoli ricompresi nelle fasce di rispetto stradale; per le pensiline la distanza può essere ridotta a 5 m.

7.

Gli impianti devono essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia, le quali, unitamente alle acque nere, devono essere pre-trattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

CAPO IV CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT

ART. 32 - CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

1.

L'autonomia previsionale del Piano delle Regole si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP. Tali politiche e criteri sono evidenziate nell'*Elaborato DP.01 Relazione* al paragrafo 4.2 *Determinazione delle politiche di intervento del Documento di Piano e dei criteri relativi all'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*.

2.

L'autonomia previsionale del Piano dei Servizi si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP. Tali politiche e criteri sono evidenziate nell' *Elaborato DP.01 Relazione* al paragrafo 4.2 *Determinazione delle politiche di intervento del Documento di Piano e dei criteri relativi all'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*.

CAPO V VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ART. 33 – PROCEDIMENTI DI VARIANTE, MONITORAGGIO E INDICATORI

1.

Il DP e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e dell'art. 4 della LR 12/2005, sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione.

Sono escluse dalla valutazione ambientale le seguenti varianti al Documento di Piano del PGT:

- rettifiche degli errori materiali;
- modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;
- varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;
- per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.

In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato.

2.

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle varianti che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori. Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del D. Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

3.

Le varianti al PS e al PR sono assoggettate a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

4.

Relativamente agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, la valutazione ambientale, la valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza, ove previste, sono svolte in modo coordinato, fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, commi 10 e 11, della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale).

5.

Il monitoraggio è considerato un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo e l'incidenza del Piano nelle tematiche ambientali.

Nella fase di gestione il monitoraggio assicura il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma approvato e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive.

Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate deve essere data adeguata informazione sui siti web dell'autorità competente e dell'autorità procedente.

6.

Gli indicatori da utilizzare per il monitoraggio del PGT sono i parametri di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica.

PARTE TERZA - PIANO DELLE REGOLE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 34 - CONTENUTI

1.

Il Piano delle Regole, di seguito denominato PR, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano delle Regole sono indicati negli articoli 10 e 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

ART. 35 - ELEMENTI COSTITUTIVI

1.

Il PR è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- Tavola PR.01 Stato di attuazione del PRG vigente - R. 1:2.000
- Tavola PR.02 Analisi del tessuto storico e verifica di esclusione - R. 1:1.0000
- Tavola PR.03 Modalità di intervento - R. 1:1.000
- Tavola PR.04 a Disciplina dei tessuti agricoli ed edificati - R. 1:5.000
- Tavola PR.04 b Disciplina dei tessuti agricoli ed edificati - R. 1:2.000
- Tavola PR.05 Ambiti agricoli strategici - R. 1:5.000
- Tavola PR.06 Individuazione dei lotti liberi - R. 1:2.000
- Allegato PR.01 Relazione
- Allegato N Norme Tecniche di Attuazione del PGT

2.

Le tavole PR.01 e PR.02 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

3.

Le tavole PR.03, PR.04 a/b, PR.05 e PR.06 hanno carattere prescrittivo e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del PR.

4.

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del PR gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al PR stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

5.

Sono parte integrante del PR gli elaborati costituenti lo Studio geologico e la classificazione del Reticolo Idrico.

6.

Nella eventualità di differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

ART. 36 - VALIDITA' ED EFFICACIA

1.

Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

2.

Le indicazioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

3.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di ambito indicate dal PR.

ART. 37 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

1.

Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

2.

Eventuali futuri interventi che successivamente all'atto di approvazione del PGT possano essere previsti all'interno o in prossimità della ZPS IT 2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po" dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità (screening) o direttamente alla Valutazione di Incidenza, previa verifica con l'Ente Gestore e l'Autorità competente per Rete Natura 2000.

ART. 38 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

1.

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PR.

2.

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PR.

CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

ART. 39 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

1.

L'attuazione del PR avviene mediante intervento edilizio diretto, convenzionato e/o piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

L'intervento edilizio convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto Unilaterale d'Obbligo tra soggetto privato ed Amministrazione Comunale, relativamente all'attuazione degli ambiti specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, come meglio specificato nel successivo art. 56.

Nell'ambito dei settori urbani identificati come "Tessuto Storico (TS)", di cui al successivo art. 57, è possibile ricorrere allo strumento del Piano Attuativo nei casi di interventi complessi e/o comportanti una riorganizzazione complessiva della maglia edilizia, che necessitano dell'approntamento di un Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/78.

2.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione del permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche e/o di interventi di particolare interesse pubblico.

3.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.

La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di provvedimento abilitativo.

Le sole previsioni del PR non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'impegno, sottoscritto con apposito atto, dei richiedenti la trasformazione di realizzarle a proprie cure e spese secondo le prescrizioni comunali.

ART. 40 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.

Gli interventi edilizi di tipo *M1 Manutenzione Ordinaria*, *M2 Manutenzione Straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento Conservativo*, *M5 Ristrutturazione Edilizia*, *M6 Demolizione Senza Ricostruzione*, *M8 Ristrutturazione Urbanistica*, così come definiti al precedente art. 11, si applicano al patrimonio edilizio esistente.

ART. 41 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1.

Gli interventi edilizi di tipo *M7 Nuova Costruzione*, *M9 Sopralzo*, *M10 Ampliamento* come definiti al precedente art. 11, avvengono nel rispetto della Normativa funzionale, dei parametri urbanistici ed edilizi, delle modalità di attuazione e delle prescrizioni specifiche che il PR fissa, per ciascun tessuto e/o ambito di propria competenza.

ART. 42 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione del PGT, in base all'edificazione già realizzata sono considerate di pertinenza degli edifici esistenti le aree così risultanti dai precedenti provvedimenti abilitativi edilizi.

2.

Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto ai suddetti provvedimenti abilitativi edilizi (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 dimensioni, applicando le prescrizioni del PGT.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria U_f applicabile sul lotto considerato e si rapporta ad esso la Superficie utile lorda (S_u) esistente definita al precedente art. 4.

ART. 43 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI

1.

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

2.

Per tali edifici sono comunque ammessi gli interventi *M1 Manutenzione Ordinaria* ed *M2 Manutenzione Straordinaria*

ART. 44 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi del comma 1bis dell'art. 65 della LR 12/2005 è così regolamentato per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o di interventi:

- negli ambiti del “*Tessuto storico (TS)*”, di cui all'art. 57 delle NTA e negli ambiti del “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TCR1)*”, di cui all'art. 58 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che, comportando la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda in una porzione del fabbricato, incidano negativamente sul prospetto di edifici che presentano connotati architettonici apprezzabili;
- negli ambiti del “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo (TCP)*”, di cui all'art. 60 delle NTA, e negli ambiti dei “*Piani attuativi in itinere (PA)*”, di cui all'art. 61 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti.

CAPO III DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE

ART. 45 - PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI DEL BACINO DEL PO

1.

Le norme del “Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po” di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.7.1998 prevalgono rispetto ai contenuti del PGT.

2.

Il PR riporta con apposita simbologia nei propri elaborati cartografici:

- Il limite tra la Fascia A e la Fascia C

Le disposizioni vigenti in tali contesti territoriali sono contenute nello Studio Geologico del territorio comunale, costituente parte integrante del presente strumento urbanistico ed alla cui lettura si rimanda.

ART. 46 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL FIUME PO

1.

Gli elaborati cartografici del PR riportano, con apposita perimetrazione, il perimetro dell'istituendo Parco Locale di Interesse sovracomunale (P.L.I.S.) del fiume Po.

2.

All'interno di tale ambito, ad avvenuta istituzione del P.L.I.S. con apposita legge regionale, risulteranno prescrittive le disposizioni contenute nella normativa di attuazione di riferimento.

3.

Il settore fluviale di tale ambito ricade altresì all'interno della ZPS (Zona a Protezione Speciale) IT2080701, denominata “Po da Albaredo A. ad Arena Po”.

Tale ZPS è stata introdotta dalla DGR VIII/4197 del 28 febbraio 2007, gestita dalla Provincia di Pavia e classificata come interessante l'ambiente fluviale ai sensi della DGR VIII/6648 del 20 febbraio 2008.

Con DCP n. 57 del 17 luglio 2012 la Provincia di Pavia ha approvato il Piano di Gestione della suddetta ZPS, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.A.

ART. 47 - LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

1.

L'ambito di rispetto cimiteriale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in riferimento alle deliberazioni consiliari e alla conseguente autorizzazione dell'A.S.L. in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265/1934.

2.

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati. Per gli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi *M1 Manutenzione Ordinaria*, *M2 Manutenzione Straordinaria*, *M4 Risanamento Conservativo*, *M5 Ristrutturazione Edilizia* funzionali all'utilizzo dell'edificio, tra cui l'ampliamento della Su nella percentuale massima del 10% per la realizzazione di spazi per adeguamenti igienici e tecnologici.

3.

Per ragioni di interesse pubblico, nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzati impianti cimiteriali, piste ciclabili, parcheggi pubblici, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche, opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico.

Sono altresì ammesse piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per

attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, oltre sistemazioni a verde privato, recinzioni, esposizioni cielo aperto, pratiche colturali.

ART. 48 - LIMITE DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE

1.

Il tracciato dell'elettrodotto ad alta tensione ricadente nel territorio comunale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT.

2.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"* ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

ART. 49 – LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE

1.

L'ambito di rispetto dell'impianto di depurazione è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in conformità al punto 1.2, Allegato 4, della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4 febbraio 1977, e successive modificazioni ed integrazioni.

2.

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati; gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.

3.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore consortile possono essere realizzati: strade, piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche.

ART. 50 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

1.

Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.

Le specificazioni di dettaglio relative alla distanza dei fabbricati e delle recinzioni dalle strade, in applicazione delle disposizioni citate, sono riportate al paragrafo 1.3 del precedente art. 6.

In tali fasce di rispetto si applicano le norme delle citate disposizioni di legge; per gli edifici ricadenti in tali fasce sono ammessi unicamente gli interventi di *Manutenzione Ordinaria M1* e *Manutenzione Straordinaria M2*, di cui al precedente art. 11.

2.

La Circolare 30 dicembre 1970, n. 5980 del Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione Generale Circolazione e Traffico recante ad oggetto "Istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale", elenca a titolo esemplificativo le opere, la cui realizzazione è

ammissibile nelle fasce di rispetto stradale:

- parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni in muratura, che a norma dell'art. 878 del Codice Civile non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri, in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà, con l'avvertenza che per le recinzioni in muratura si applicano le disposizioni dell'art.1 del R.D. 08.12.1933, n.1740;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale;
- strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

ART. 51 - SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1.

Trattasi più ambiti sparsi nel territorio comunale, anche di dimensioni estese, ove il P.T.C.P. indica la presenza di areali “di rischio” e areali “di ritrovamento”, perciò, rispettivamente, potenzialmente e realmente interessati dal rinvenimento di testimonianze archeologiche, ancorché non direttamente coinvolti da regolari campagne di scavo.

2.

In tali contesti, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

3.

Non sono soggette a limitazioni per effetto del presente articolo, anche in assenza dei piani di settore di cui al precedente comma, le seguenti attività:

- interventi direttamente connessi alle attività di studio e di ricerca sui siti, da parte degli Enti e degli Istituti scientifici autorizzati;
- interventi di manutenzione e di risanamento conservativo delle infrastrutture e/o del patrimonio edilizio esistente;
- l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli secondo gli ordinamenti colturali in atto.

ART. 52 - EDIFICI VINCOLATI

1.

Nel territorio in oggetto esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:

- la prima categoria, per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
- la seconda categoria, in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (art. 12, comma 1, D. Lgs 42/2004).

2.

Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:

- chiesa di San Bartolomeo Apostolo

ART. 53 – LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI

1.

Gli elaborati grafici del PGT individuano con apposita simbologia la fascia di 150 m del fiume Po e del fiume Olona, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775.

2.

All'interno di tale fascia i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

3.

Nelle fasce di 150 m la procedura di cui al precedente comma 2 non si applica alle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B alla data del 6 settembre 1985.

4.

Per il comune di San Zenone al Po valgono anche i disposti dell'art. 20 commi 8 e 9 delle NTA del PPR, che si riportano di seguito.

8.

In coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma, nell'ambito di tutela paesaggistica del Po, come individuato ai sensi della lettera c) dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, e tenendo conto del Piano di Bacino si applicano le seguenti disposizioni:

a. nelle fasce A e B come individuate dal P.A.I., si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Norme di attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto;

b. nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, all'esterno degli ambiti edificati con continuità, di cui al precedente articolo 17 comma 11 lettera a), e/o del tessuto edificato consolidato, come definito dal P.G.T., non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche attentamente verificati in riferimento al corretto inserimento paesaggistico e ai correlati interventi di riqualificazione e/o valorizzazione del sistema arginale;

(...)

d. la promozione di azioni e programmi per la navigazione fluviale e la realizzazione di itinerari e percorsi di fruizione dovrà essere correlata all'attenta considerazione delle misure di corretto inserimento paesaggistico di opere e infrastrutture e, ove possibile, ad azioni di riqualificazione e recupero di aree e manufatti in condizioni di degrado, privilegiando comunque forme di fruizione a basso impatto;

e. gli interventi e le opere di difesa e regimazione idraulica devono essere preferibilmente inquadrati in proposte organiche di rinaturazione del fiume e delle sue sponde, tutelando e ripristinando gli andamenti naturali dello stesso entro il limite morfologico storicamente definito dall'argine maestro;

f. il recupero e la riqualificazione ambientale degli ambiti di cessate attività di escavazione e lavorazione inerti, tramite la rimozione di impianti e manufatti in abbandono e l'individuazione di corrette misure di ricomposizione paesaggistica e ambientale delle aree, assume carattere prioritario nelle azioni di riqualificazione del fiume e delle sue sponde;

(...)

h. il recupero paesaggistico e ambientale di aree, ambiti e manufatti degradati o in abbandono assume rilevanza regionale e come tale diviene elemento prioritario nella valutazione delle proposte di intervento afferenti a piani, programmi o piani di riparto regionali;

(...)

9.

Fatta salva la facoltà della Giunta regionale di individuare in modo puntuale ambiti di particolare rilevanza paesaggistica, afferenti a specifiche situazioni locali da assoggettare a particolari cautele, si assume quale ambito di riferimento per la tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po quello delimitato come fascia C dal P.A.I..

ART. 54 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1.

Gli elaborati cartografici del PGT riportano con apposita simbologia grafica le fasce di inedificabilità assoluta appartenenti al:

- reticolo idrico principale, di competenza regionale
- reticolo idrico minore, di competenza comunale
- rete irrigua distrettuale e dei corsi d'acqua gestiti da aziende agricole private che derivano acqua da canali consortili

2.

Per quanto attiene alla specifica normativa vigente all'interno di tali fasce si rimanda alla lettura delle Norme Geologiche di Piano di cui alla Componente Geologica Idrogeologica e Sismica facente parte integrante e sostanziale del PGT.

CAPO IV TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

ART. 55 – GENERALITA'

1.

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata degli ambienti urbani, il territorio urbanizzato viene suddiviso nei seguenti sotto ambiti denominati "Tessuti urbani consolidati", come risulta dagli elaborati grafici, redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000, costituenti parte integrante e sostanziale del PR:

- *Tessuto storico - TS*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità - TCR1*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità - TCR2*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP*
- *Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale - PAR*

2.

Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti 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 pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nel tessuto urbano consolidato sono altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove il PR consente l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

3.

Nei successivi articoli di cui al Capo III del presente Titolo, per ciascun "Tessuto urbano consolidato" vengono definite:

- la normativa funzionale;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- le modalità di attuazione;
- eventuali prescrizioni particolari.

4.

Nella normativa funzionale, oltre agli usi principali e agli usi vietati, possono essere 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 edilizio convenzionato.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale.

In ogni caso il parametro quantitativo dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

5.

Nei parametri urbanistici ed edilizi si procede alla definizione degli indici di utilizzazione fondiaria, dei rapporti di copertura e delle altezze.

L'indice di Utilizzazione fondiaria U_f viene prescritto per interventi di ricostruzione, di ampliamento di fabbricati esistenti e di nuove costruzioni di fabbricati esistenti.

L'indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente) viene invece prescritto in caso di demolizione e nuova ricostruzione e 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.

6.

Nei “Tessuti consolidati” il PR si attua di norma per intervento edilizio diretto e/o convenzionato, secondo le modalità d'intervento di cui al precedente Titolo I, Capo IV.

ART. 56 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1.

Il ricorso al permesso di costruire “convenzionato” è prescritto negli ambiti individuati nelle *Tavole PR.04 Disciplina dei tessuti agricoli ed edificati* con apposita simbologia e negli altri casi previsti dalle presenti NTA.

2.

La convenzione, da stipularsi tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, potrà riguardare prescrizioni:

- di carattere viabilistico;
- di carattere mitigativo

3.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere viabilistico, il progetto edilizio dovrà essere integrato dal progetto esecutivo relativo alle previsioni viabilistiche contenute o meno negli elaborati grafici del PR.

4.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere mitigativo, il progetto edilizio è subordinato alla esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale, posizionati lungo il perimetro del lotto oggetto di intervento.

Viene prescritta la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiarie quali elementi di mitigazione estetico-visuale nei confronti degli adiacenti tessuti edilizi e/o degli assi viabilistici: tali fasce, di larghezza pari ad un minimo di 5 m, devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante di medio ed alto fusto al fine di conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità. La piantumazione di tali fasce dovrà avvenire prima della data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati.

5.

Per ciascun caso soprariportato la convenzione (che, ove possibile, potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo), dovrà riportare l'impegno da parte del richiedente il provvedimento abilitativo ad osservare i contenuti della convenzione stessa, l'impegno ad eseguire le opere di interesse pubblico previste, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, la modalità ed i tempi della cessione dei relativi sedimi all'Amministrazione Comunale (o l'eventuale asservimento all'uso pubblico), l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

6.

La proposta relativa al permesso di costruire convenzionato è depositata presso gli uffici comunali da uno o più proprietari delle aree ricomprese nell'ambito individuato dal PGT. I proprietari interessati all'edificazione concordano con l'Amministrazione Comunale le prescrizioni e le modalità attuative relative all'intero ambito, le quali restano in vigore fino all'avvenuta completa attuazione delle previsioni edificatorie.

Per la presentazione della proposta non è necessario il raggiungimento della maggioranza assoluta dei sedimi catastali delle proprietà coinvolte nell'ambito.

ART. 57 - TESSUTO STORICO – TS**1.**

Trattasi del tessuto esistente di impianto storico, individuato con specifica perimetrazione negli elaborati grafici del PR in scala 1:1.000 e che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel “Tessuto Storico” prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale e urbano.

2.

Il “Tessuto storico” viene classificato come “Zona Omogenea A” sulla base del D.M. 1444/68 e come “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978

3.

Il PR individua:

- il perimetro del “Tessuto Storico”;
- gli edifici di carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale
- gli edifici antichi e di valore testimoniale, anche esterni alle predette perimetrazioni, che sono meritevoli di salvaguardia e tutela e per i quali gli interventi, indipendentemente dalla zona di appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni delle seguenti norme.

4.

Il PR individua le unità edilizie quali riferimento per la valutazione e la contestualizzazione dei singoli interventi. Gli interventi su parti o porzioni di un'unità edilizia debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici. Ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.

5.

Nel “Tessuto Storico – TS” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della Legge n. 457/78.

6.

Uso principale
U1 Uso Residenziale
U1/1 Abitazioni

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni		•
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali	•	
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato		•
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi		•

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali		•
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio		•
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa		•
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		•
U5/2 Esposizioni e fiere		•
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative		•
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi		•
U5/5 Attrezzature culturali		•
U5/6 Attrezzature scolastiche		•
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport		•
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali		•
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza		•
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive		•
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

Usi regolati:

I seguenti Usi sono previsti nella misura massima di 50% della Su complessiva:

U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

U4/6 Pubblici esercizi

U4/9 Artigianato di servizio

L'uso U3/5 è consentito nella misura massima di 30 mq per unità immobiliare.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

I parcheggi pertinenziali, nel quantitativo minimo richiesto al successivo art. 86, possono essere recuperati all'interno degli spazi privati che costituiscono il sistema delle corti del tessuto storico di San Zenone al Po.

c) Modalità di attuazione

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Per i fabbricati individuati con apposita simbologia nella *Tavola PR.03 Modalità di intervento. R. 1:1'000* è previsto l'intervento edilizio diretto di cui al precedente art. 11. Si prevedono le seguenti modalità costruttive:

c.1) Manutenzione Straordinaria

Il criterio della Manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico - strutturali della zona, che, a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente.

La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione delle attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

E' obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio;
- 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) sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare e gli elementi decorativi di pregio;
- b) rinnovare e sostituire parti delle strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura;
- c) installare ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici;
- d) Modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni;
- e) per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola, installare gli impianti tecnologici e realizzare impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela agli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso; i relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno

dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

c.2) Restauro

Il criterio di Restauro si applica ad edifici e strutture murarie, vincolati o meno ai sensi del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", 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/o ripristinare le aperture originarie in tutte le facciate;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.;
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali ed orizzontali (soffitti in legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) solo laddove esigenze di carattere statico lo giustificano;
- d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima pari a ml 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia ed alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) modificare la destinazione d'uso solo quando questa risulti inadeguata alla salvaguardia dell'edificio, quindi introdurre nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio comprese negli usi previsti;
- h) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente.

c.3) Risanamento Conservativo

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

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

E' obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'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/o ripristinare le aperture originali;
- d) conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento è consentito in caso di comprovata inidoneità funzionale della localizzazione originaria;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 50 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 minima fino a ml 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente;
- 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.

c.4) Ristrutturazione edilizia

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

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

E' obbligatorio:

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

E' consentito:

- a) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata, sistemati in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- b) traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- c) introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- d) modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;
- e) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente (è consentito installare abbaini non prospettanti verso le vie principali).
- 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 e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;

g) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” della L.R. 12/2005 senza modificare l’involucro edilizio esistente;

h) sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili (sono ammessi piccoli ampliamenti fino a 10 mq di Su per unità edilizia al fine di inserire vani scala e servizi igienici, a condizione che l'intervento edilizio sia architettonicamente e compositivamente ben integrato con il contesto circostante e col volume principale), alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato all'approvazione di un permesso di costruire convenzionato.

Gli edifici rustici adiacenti ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la Ristrutturazione Edilizia come modalità di intervento potranno essere recuperati ad uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

c.5) Demolizione senza ricostruzione

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

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

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

A tali interventi possono essere applicate forme di compensazione urbanistica di cui all'art. 28.

c.6) Piano di Recupero

Gli ambiti soggetti a Piano di Recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge 457/1978 sono delimitati con la deliberazione prevista dall'art. 27 della stessa legge.

Sono assoggettati a Piano di Recupero:

- gli interventi che comportino la riorganizzazione dell'assetto urbanistico di un comparto interessato da costruzioni di scarso valore storico architettonico e caratterizzate dalla modalità di intervento “Ristrutturazione”;
- gli interventi che si discostano, verso una modalità più gravosa, dalla modalità di intervento prevista per la singola unità edilizia nella *Tavola PR.03 Modalità di intervento. R. 1:1'000*.

Il perimetro dei Piani di Recupero non viene indicato nella *Tavola PR.03 Modalità di intervento. R. 1:1'000*, ma sarà oggetto di individuazione, su proposta degli interessati e di successiva verifica da parte del comune, con deliberazione del consiglio comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Fa eccezione il comparto indicato con apposita perimetrazione ed ubicato dinanzi alla sede municipale: gli interventi di carattere edificatorio (ad eccezione degli interventi M1 – *Manutenzione Ordinaria* e M2 – *Manutenzione Straordinaria*) sono subordinati alla redazione di un Piano di Recupero, il cui assetto planivolumetrico dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni minime:

- ripristino dell'asse spaziale ed ottico, anticamente presente nell'isolato, geometricamente determinato dalla congiungente degli accessi nord e sud del Castello e che si estendeva nel contesto circostante;
- eliminazione delle superfetazioni di recente realizzazione in contrasto con l'insediamento storico originario e complessiva riorganizzazione plani volumetrica.

d) Prescrizioni particolari.

1. Negli edifici del “*Tessuto Storico – TS*” è sempre possibile effettuare interventi di tipo M1 - *manutenzione ordinaria* e M2 - *manutenzione straordinaria* come definiti al precedente art. 11.
2. In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è

obbligatorio l'uso di materiali tradizionali.

All'uopo si prescrive:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio o con ripristino dei materiali originali;
 - per i rivestimenti esterni: la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
 - per gli infissi esterni: l'uso di infissi e telai in legno / tipo legno e di imposte in legno / tipo legno di tipo a persiana od antoni;
 - per le porte esterne: l'uso di telai in legno / tipo legno e di battenti in legno / tipo legno;
 - per i serramenti di negozi: l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
 - per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
 - per cornici, soglie, davanzali: l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
 - per le insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare e ripristinare l'esistente se pregevole, sono vietate le insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiate nella specchiatura della vetrina;
3. Per tutti i progetti di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia ricompresi nel "Tessuto Storico – TS", si richiede il rilievo dettagliato dello stato di fatto consistente nella restituzione planimetrica di tutti i piani, delle sezioni significative e dei prospetti di tutte le fronti in scala 1:50, accompagnato da una adeguata documentazione fotografica; inoltre anche gli elaborati progettuali e di confronto proposti dovranno essere redatti in scala 1:50.
 4. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, ad eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o permessi di costruire convenzionati.
 5. Le eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali.
 6. Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.
 7. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo autorizzazione dell'autorità competente; valgono in ogni caso le norme di cui al precedente art. 17.
 8. I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali.
 9. In presenza di pubblici esercizi la Superficie utile (Su) è integrabile con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti; in tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Su della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
 10. In generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui sia previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti.
 11. Fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, con l'opportunità di apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti.
 12. Sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito.
 13. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio

architettonico e ambientale recuperabili.

14. L'inserimento di ascensori esterni per disabili è sempre consentito, e condizionato al solo rispetto degli ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico e, nel caso in cui fossero di tipo esterno, al rispetto della distanza dai confini di proprietà (fatto salvo accordo con il confinante).
15. Agli "Edifici di pregio esterni al perimetro del centro storico", puntualmente indicati nelle tavole prescrittive del PR, si applica la modalità di intervento *M4 - Risanamento Conservativo*.

ART. 58 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ – TCR1

1.

Trattasi del tessuto edificato non compreso nel "Tessuto Storico – TS", in parte di recente costruzione ed in parte esistente nella cartografia IGM di prima levatura, ma che ha ad oggi perso le caratteristiche di tessuto storico, a seguito di sostituzioni edilizie e trasformazioni urbanistiche intervenute; in esso si riscontra l'alternanza tra edifici di antica costruzione e fabbricati di più recente inserimento, con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari.

2.

Il "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale
U1 Uso Residenziale
U1/1 Abitazioni

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni		•
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali	•	
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato		•
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi		•

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali		•
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio		•
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa		•
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		•
U5/2 Esposizioni e fiere		•
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative		•
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi		•
U5/5 Attrezzature culturali		•
U5/6 Attrezzature scolastiche		•
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport		•
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali		•
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza		•
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive		•
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

Usi regolati:

L'uso U3/5 è consentito nella misura massima di 30 mq per unità immobiliare.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della

capacità edificatoria residua:

Uf max = 0,50 mq/mq

Rc max = 40 %

H max = 10,50 m - Numero max piani fuori terra = 3

Rp = 25 %

I parcheggi pertinenziali, nel quantitativo minimo richiesto al successivo art. 86, possono essere recuperati all'interno degli spazi cortilizi privati.

c) Modalità di attuazione

Nel "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difforni rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.
2. Sono ammessi box coperti, anche di nuova costruzione, aderenti ad un edificio o a un muro di recinzione esistenti, purché di altezza massima di 3,00 m e di forma e materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche del contesto. E' ammesso al massimo un box per unità abitativa della dimensione massima di 35 mq.
3. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

ART. 59 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' – TCR2

1.

Trattasi dell'identificazione dei lotti liberi, di dimensioni medie ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani. In tali ambiti è previsto l'insediamento di un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari e/o palazzine di modesta entità.

2.

Il "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale
U1 Uso Residenziale
U1/1 Abitazioni

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni		•

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali		•
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	

U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali	•	
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato		•
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita		•
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi		•

U4/9 Artigianato di servizio		•
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa		•
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		•
U5/2 Esposizioni e fiere		•
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative		•
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi		•
U5/5 Attrezzature culturali		•
U5/6 Attrezzature scolastiche		•
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport		•
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali		•
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza		•
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive		•
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

Usi regolati:

L'uso U3/5 è consentito nella misura massima di 30 mq per unità immobiliare.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf max = 0,30 mq/mq

Rc max = 35 %

H max 7,5 m - Numero max piani fuori terra = 2

Rp = 30 %

I parcheggi pertinenziali, nel quantitativo minimo richiesto al successivo art. 86, possono essere recuperati all'interno degli spazi cortilizi privati.

c) Modalità di attuazione

Nel "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.
2. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 5 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

ART. 60 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (TCP)

1.

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

Esso ricomprende un lotto libero sottoposto a particolari prescrizioni, di dimensione contenuta, situato in adiacenza al tessuto consolidato produttivo esistente, all'interno del quale risulta compatibile una residuale operazione di carattere edificatorio.

2.

Il “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP*” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

3.**a) Normativa funzionale:**

Uso principale
U3 Uso Secondario
U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi
U3/4 Logistica ed autotrasporto
U3/5 Magazzini
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali	•	
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria		•
U3/2 Depositi a cielo aperto		•
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi		•
U3/4 Logistica ed autotrasporto		•
U3/5 Magazzini		•
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli		•
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.		•
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato		•
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita		•
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso		•
U4/6 Pubblici esercizi		•

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali		•
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio		•
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa		•
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		•
U5/2 Esposizioni e fiere		•
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative		•
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi		•
U5/5 Attrezzature culturali		•
U5/6 Attrezzature scolastiche		•
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport		•
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali		•
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza		•
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti		•
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,60 mq/mq

Rc = 60%

H massima = m 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti di carattere straordinario

Rp = 15 %

c) Modalità di attuazione

Nel “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP*” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari:

- Per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico - visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.

2. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali e delle opere di mitigazione ambientale può essere realizzata anche in ambiti adiacenti al tessuto di tipo “TCP”, purché questi ultimi risultino confinanti e della medesima proprietà: la progettazione di tali spazi aperti deve in ogni caso avere caratteri di contiguità, di funzionalità e di accessibilità con l'ambito principale.

ART. 61 - PIANO ATTUATIVO IN ITINERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – PAR

1.

Trattasi del comparto residenziale assoggettato ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale, per il quale si è proceduto all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.

2.

Relativamente al Piano Attuativo in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

3.

Per il comparto di cui al presente articolo, in caso di eventuali varianti sostanziali, occorre fare riferimento alla disciplina urbanistica contenuta nel PRG vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

4.

All'ambito di cui al presente articolo, che risultano conclusi e collaudati relativamente alle opere di carattere privato e pubblico in essi previste, si applica la disciplina urbanistica prevista dal precedente art. 59.

CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

ART. 62 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI - TACn

1.

Trattasi della maggior parte del tessuto extraurbano del territorio comunale, non compreso in ambito golenale, che ricomprende aree naturalizzate interessate dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto, ove si riscontra la presenza di segnali di antropizzazione legati allo sfruttamento agricolo del suolo.

L'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; in tale ambito si riscontra un assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, nel quale la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica; dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico.

Gli obiettivi di tutela riguardano, da un lato, il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti e, dall'altro, il controllo e l'orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

2.

Il "Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TACn" viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale
U2 Uso Primario
U2/1 Abitazioni agricole
U2/2 Fabbricati di servizio
U2/3 Allevamenti aziendali
U2/4 Colture aziendali in serra
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole		•
U2/2 Fabbricati di servizio		•
U2/3 Allevamenti aziendali		•
U2/4 Colture aziendali in serra		•
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali		•
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo		•
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile		•
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato		•
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti		•
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati	•	
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per le sole aziende agricole che hanno sede in tale ambito urbanistico, valgono le seguenti disposizioni:

- Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

$U_f = 0,02 \text{ mq} / \text{mq}$ su terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;

$U_f = 0,003 \text{ mq} / \text{mq}$ su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, fino ad un massimo di 166 mq di S_u per azienda;

$U_f = 0,01 \text{ mq} / \text{mq}$ sugli altri terreni agricoli.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

$H = \max 8,00 \text{ ml}$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

- Per i fabbricati correlati alla filiera produttiva:

Le attrezzature ed infrastrutture produttive, le cui tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I sopra riportati limiti dimensionali non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva; per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

In ogni caso la nuova edificazione deve essere limitata alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti ed alle integrazioni funzionali delle attività esistenti; sono fatte salve le limitazioni di carattere geologico per gli interventi ricompresi in classe di fattibilità geologica 4;

E' vietato qualunque tipo di attività edilizia da parte di altri soggetti, seppur titolari dei requisiti della L.R. n. 12/05 e s.m.i.: i terreni di questi ultimi, ricadenti in tale ambito, partecipano al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

c) Modalità di attuazione

Valgono, per i soggetti titolari di cui al precedente comma b), le seguenti disposizioni.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante Permesso di Costruire; il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai titolari o ai legali rappresentanti dell'impresa agricola e/o agromeccanica anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel Permesso di Costruire deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente paragrafo.

Il comune rilascia, contestualmente al Permesso di Costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il succitato vincolo di non edificazione.

Gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti connessi alla conduzione del fondo, non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta non superiore al 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici e capanni di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.

Tali edifici e/o capanni possono essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno 5.000 mq e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Superficie Coperta max = 25 mq
- H max = 3,00 m
- murature intonacate, in mattoni a vista o in pietra naturale locale
- manto di copertura in coppi di laterizio a canale (di recupero)
- gronde e serramenti in legno.

Si escludono tassativamente le strutture prefabbricate in metallo o in cemento armato.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

d) Prescrizioni particolari:

1. Le modificazioni territoriali, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle attività estrattive, alle bonifiche agrarie, devono essere attuate coerentemente con gli obiettivi sopra richiamati, tenendo conto delle specificità che caratterizzano l'area (caratteri ed elementi rilevanti), degli specifici indirizzi di tutela di cui all'art. 32 delle NTA del PTCP e previa verifica di compatibilità ambientale.
2. La coerenza degli interventi deve essere valutata in base agli elementi conoscitivi ed alle valutazioni contenute nel Quadro Territoriale di Riferimento del PTCP, corredate dai necessari approfondimenti.
3. Devono essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.
4. Per quanto riguarda le attività estrattive, devono essere previsti interventi di recupero rispondenti alle seguenti finalità: a) continuità paesistica con le aree circostanti; quando queste presentano caratteri di precarietà e/o di degrado, le stesse dovranno essere incluse in più esteso progetto di recupero paesistico volto a ripristinare aspetti tipici del contesto di appartenenza; b) valorizzazione dei siti e loro utilizzo secondo funzioni compatibili (didattiche, ricreative, turistiche).
5. Non possono essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi.
6. Possono essere autorizzate modeste escavazioni in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.
7. Devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.
8. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici isolati fuori scala.
9. Gli edifici esistenti in queste zone possono essere recuperati con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.
10. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti deve essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle

loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda; tale relazione deve indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda ed il loro utilizzo.

ART. 63 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI

1.

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 della L.R. n. 12/2005, il PR individua i fabbricati residenziali esistenti nel "Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TACn" di cui al precedente art. 62, comunque utilizzati a scopo non agricolo.

2.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono considerati edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli quelli che:

- risultano identificati come tali, con apposito simbolo grafico, nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno usi diversi da quello agricolo come dimostrato da atti pubblici (ad es. atti autorizzativi; accatastamenti e/o atti di acquisto antecedenti l'adozione del PGT, assenza di provvidenze e contributi, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ecc.), pur non essendo stati espressamente identificati nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno conseguito specifico attestato di dismissione o ritiro dall'attività agricola dalla provincia ai sensi dell'art. 89 comma 3 bis della L.R. n. 12/2005.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze.

3.

Per tali edifici valgono le modalità di intervento *M1 Manutenzione ordinaria*, *M2 Manutenzione straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento conservativo*, *M5 Ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' inoltre consentito:

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 20% della Superficie Utile – Su esistente.

Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

4.

Per tali edifici le destinazioni d'uso principali coincidono con quelle in esercizio nel fabbricato alla data di approvazione del PGT.

Ai fini di un eventuale cambio di destinazione d'uso, non sono ammesse le destinazioni d'uso comprese nei gruppi funzionali U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario (fatto salvo l'uso U4/6 Pubblici esercizi).

La nuova utilizzazione, in seguito alla modifica di destinazione d'uso, non deve essere limitativa dello svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.); inoltre il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti può essere consentito solo se gli stessi si trovano alle distanze previste dalle disposizioni di legge (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, essiccatoi, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

5.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per il cambio di destinazione d'uso verso una destinazione diversa dall'uso U1/1 Abitazioni, l'intervento edilizio è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere reperite (o monetizzate) le aree per servizi e/o parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, ai sensi del successivo art. 85, per le quali occorrerà procedere alla realizzazione e successiva cessione o asservimento all'uso

pubblico.

ART. 64 – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO

1.

In conformità al comma 4 dell'art. 15 della LR 12/2005, nelle more di adeguamento del PTCP, si individuano gli ambiti agricoli di interesse strategico. Tale individuazione, contenuta nella *Tavola PR.05 Ambiti agricoli strategici. R. 1:5.000*, assume il ruolo di proposta del Comune di San Zenone al Po per i successivi atti di adeguamento del PTCP alle norme della LR 12/2005.

CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

ART. 65 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI) – A4G

1.

Trattasi degli ambiti ai quali lo Studio Geologico del Territorio Comunale, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 – “*Fattibilità con gravi limitazioni*”: tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

La classe è stata scissa in sottoclassi conformemente alla natura dei terreni che ne fanno parte, alle quali fa riferimento una specifica vincolistica legislativa; le sottoclassi risultano essere le seguenti:

SOTTOCLASSE 4 A

SOTTOCLASSE 4 B

SOTTOCLASSE 4 C

2.

L’“*ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale
Uso esistente

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali	•	
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per i fabbricati esistenti si applicano le normative disposte dalla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica a supporto del Piano di Governo del Territorio”.

c) Modalità di attuazione

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio, ad eccezione di quella consentita nelle “Norme geologiche di Piano” di cui alla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica” a supporto del Piano di Governo del Territorio.

d) Prescrizioni particolari:

Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia applicabile in questi ambiti, si fa riferimento alle norme allegate alla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica” a supporto del Piano di Governo del Territorio che costituisce parte integrante e sostanziale del PGT.

ART. 66 - AMBITO A VERDE PRIVATO - AVP**1.**

Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

2.

L’*“Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale – AVP”* viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.**a) Normativa funzionale:**

Uso principale
U1 Uso Residenziale
U1/1 Abitazioni

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni		•
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali	•	
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo *una tantum* di mq 50 di Superficie Utile (Su o SIp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l’*“Ambito a verde privato”* è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell’ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l’incremento di Su “una - tantum”.

c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

1. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 17.
2. Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le indicazioni di cui al precedente art. 16.

ART. 67 - AMBITO BOSCATO – AB**1.**

Trattasi di alcuni ambiti in cui è sorta una vegetazione avente caratteri di elevata naturalità, per la quale deve essere perseguita la tutela assoluta, finalizzata alla protezione del verde, al mantenimento e al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

2.

La puntuale identificazione delle aree boscate è finalizzata alla protezione del verde, alla protezione dal dissesto idrogeologico, al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

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

A prescindere da quelli già individuati sugli elaborati grafici del PR, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui all'art. 42 della L.R. n. 31/2008.

3.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 31/2008) e le norme relative ai vincoli paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

4.

Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia.

E' vietata la riconversione di tali ambiti alla coltivazione agricola.

5.

L'“Ambito boscato – AB” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

6.**a) Normativa funzionale:**

Uso principale
U2 Uso Primario (se esistente)
U2/1 Abitazioni agricole
U2/2 Fabbricati di servizio
U2/3 Allevamenti aziendali
U2/4 Colture aziendali in serra
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario (se esistente)		
U2/1 Abitazioni agricole		•
U2/2 Fabbricati di servizio		•
U2/3 Allevamenti aziendali		•
U2/4 Colture aziendali in serra		•
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali		•
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo		•
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile		•
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata	•	
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati	•	
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “*Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TACn*”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

In caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia su fabbricati esistenti:

Uf = Ufe, con eventuale incremento “una tantum” della Su pari al 30% della Su esistente

H = He

c) Modalità di attuazione

Non è previsto alcun intervento edilizio.

d) Prescrizioni particolari:

1. Non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
2. E' vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone. E' inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.
3. Su queste aree insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

ART. 68 – AMBITO DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO – TAE**1.**

Trattasi di ambiti territoriali ineditati interessati dalla presenza del Fiume Po, come riportato nella *Tavola 3.2 Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico - ambientali* del vigente PCTP.

Tali aree interessano un settore rurale nel quale la presenza dell'elemento fluviale ha contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità.

Gli obiettivi della tutela riguardano: la conservazione dei valori ambientali e naturalistici che caratterizzano l'area e la preservazione degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso; il consolidamento delle eventuali attività agro-silvo-pastorali in esercizio nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio.

2.

L'“Ambito di elevato contenuto naturalistico – TAE” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.**a) Normativa funzionale:**

Uso principale
U2 Uso Primario (se esistente)
U2/1 Abitazioni agricole
U2/2 Fabbricati di servizio
U2/3 Allevamenti aziendali
U2/4 Colture aziendali in serra
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario (se esistente)		
U2/1 Abitazioni agricole		•
U2/2 Fabbricati di servizio		•
U2/3 Allevamenti aziendali		•
U2/4 Colture aziendali in serra		•
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali		•
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo		•
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile		•
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata	•	
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati	•	
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “*Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TACn*”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali, nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- opere ordinarie relative alla bonifica montana ed alla difesa del suolo;
- modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;
- viabilità interpodereale o al servizio delle attività silvo-pastorali.

c) Modalità di attuazione

Nell’“*Ambito di elevato contenuto naturalistico – TAE*” l'attività edilizia, finalizzata all'adeguamento funzionale e tecnologico delle infrastrutture e degli impianti esistenti ed alla manutenzione dei percorsi esistenti, si svolge tramite interventi diretti.

d) Prescrizioni particolari:

1. In questo ambito è espressamente vietato realizzare nuove attività di cava e di discarica.
2. La circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria.
3. Per le procedure di VIA relative ad interventi ricadenti in questi ambiti e non in contrasto con le disposizioni di cui al presente articolo, si adottano le procedure, i criteri e le limitazioni previste all'interno delle aree regionali protette.
4. Quando non rientranti nelle tipologie progettuali e dimensionali di cui all'allegato B del D.P.R. 12/4/96, i seguenti interventi sono comunque assoggettati a Verifica di Impatto Ambientale:

- realizzazione di nuove opere infrastrutturali ivi compresa la viabilità ordinaria e le linee per l'Energia Elettrica;
 - interventi straordinari per la difesa e la prevenzione del rischio idrogeologico.
5. Tutti gli interventi, anche se non ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico, devono essere realizzati secondo i criteri per l'esercizio della subdelega in materia paesistica di cui alla normativa vigente.

ART. 69 – EMERGENZE NATURALISTICHE – EN

1.

Trattasi di ambiti territoriali inedificati situato lungo il Fiume Po, come riportato nella *Tavola 3.2 Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico - ambientali* del vigente PCTP, ove si riscontra la presenza di elementi areali che costituiscono emergenza di significato ecologico - ambientale e che hanno progressivamente perduto tale ruolo di pregio naturalistico. L'obiettivo perseguito è l'assoluto rispetto e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici.

2.

Le “*Emergenze naturalistiche – EN*” vengono classificate come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risultano ricomprese in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale
U2 Uso Primario (se esistente)
U2/1 Abitazioni agricole
U2/2 Fabbricati di servizio
U2/3 Allevamenti aziendali
U2/4 Colture aziendali in serra
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile

Usi vietati	sì	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario (se esistente)		
U2/1 Abitazioni agricole		•
U2/2 Fabbricati di servizio		•
U2/3 Allevamenti aziendali		•
U2/4 Colture aziendali in serra		•
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali		•
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo		•
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile		•
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	sì	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata	•	
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati	•	
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “*Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici – “TACn*”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

ART. 70 – FASCE SPONDALI VEGETATE (FAV)**1.**

Tale ambito riguarda inoltre le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensiva dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, localizzata lungo le rive del reticolo idrico principale e minore. Gli elementi costitutivi della vegetazione ripariale assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico - funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Obiettivi del PR sono il mantenimento ed il recupero dei contenuti naturalistici in misura compatibile con lo svolgimento delle attività agricole in atto; particolare attenzione deve essere rivolta alla conservazione dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione del sistema di ripa, da un lato preservando un adeguato spazio di polmone idraulico e, dall'altro, garantendo la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

2.

Le “Fasce spondali vegetate – FAV” vengono classificate come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.**a) Normativa funzionale:**

Uso principale
U2 Uso Primario (se esistente)
U2/1 Abitazioni agricole
U2/2 Fabbricati di servizio
U2/3 Allevamenti aziendali
U2/4 Colture aziendali in serra
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario (se esistente)		
U2/1 Abitazioni agricole		•
U2/2 Fabbricati di servizio		•
U2/3 Allevamenti aziendali		•
U2/4 Colture aziendali in serra		•
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali		•
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo		•
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile		•
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi	•	

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	•	
U5/2 Esposizioni e fiere	•	
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative	•	
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi	•	
U5/5 Attrezzature culturali	•	
U5/6 Attrezzature scolastiche	•	
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport	•	
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali	•	
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza	•	
U5/12 Attrezzature Cimiteriali	•	
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata	•	
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti	•	
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati	•	
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel *Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici* – “TACn”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

c) Modalità di attuazione

- E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio.

d) Prescrizioni particolari:

1. In questo ambito è espressamente vietato realizzare:
 - discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
 - attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
 - opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) se non effettuate sulla base di appositi studi di impatto; i relativi progetti devono essere comunque approvati dagli organismi competenti in materia di regimazione idraulica e dissesto idrogeologico.
2. Le eventuali opere di regimazione idraulica e di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi devono essere attuate adottando tecniche di ingegneria naturalistica

CAPO VII DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE

ART. 71 - DEFINIZIONI DI SETTORE

1.

Per commercio al dettaglio vale la definizione riportata al precedente art. 8.

Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997 n. 59» e successive disposizioni regionali.

Viene definita quale superficie di vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

2.

Per la tipologia distributiva "esercizi di vicinato", per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, vale la definizione riportata al precedente art. 8 (uso U4/1).

Relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici da reperire in occasione dell'insediamento di "esercizi di vicinato" si rimanda alla lettura del successivo art. 82.

3.

Per la tipologia distributiva "medie strutture di vendita", per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, vale la definizione riportata al precedente art. 8 (uso U4/2).

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998, la superficie di vendita delle medie strutture di vendita che presentano una superficie lorda di pavimento (Su) superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimento eccedente il predetto rapporto.

Nel territorio comunale non è consentito l'insediamento delle Medie Strutture di Vendita.

4.

Per la tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" vale la definizione riportata al precedente art. 8 (uso U4/4).

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

1. il Centro Commerciale costituito da una media struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni; la normativa di riferimento distingue:
 - il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
 - il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
 - il Factory Outlet Centre, costituito da una media struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente

prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

2. il Parco Commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Nel territorio comunale non è consentito l'insediamento di strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

5.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

Per i predetti insediamenti, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del cento per cento delle superfici di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal DP e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal PR e dal PS. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

6.

Si intende per:

- *apertura*: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- *modificazione*: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e rilocalizzazione;
- *variazione del settore merceologico*: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
- *ampliamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
- *ampliamento eccessivo*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;
- *accorpamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
- *concentrazione*: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
- *trasferimento*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;
- *rilocalizzazione*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

ART. 72 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE

1.

Nel territorio in esame può essere autorizzato esclusivamente l'insediamento delle seguenti tipologie di esercizi commerciali:

Tipologia di vendita ammesse	Simbolo identificativo	Superficie di vendita
Esercizi di vicinato	EV	< 150 mq

ART. 73 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

1.

Il comune di San Zenone al Po determina l'insediamento degli esercizi commerciali sulla base dei limiti stabiliti nelle seguenti tabelle:

	Settore Alimentare	Settore extra - alimentare
	EV	EV
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione
Piano dei Servizi	Sempre ammessi	Sempre ammessi

ART. 74 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI

1.

La dotazione di aree per servizi e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali insediabili nel territorio comunale, viene prescritta con le modalità riportate nella seguente tabella:

Tipologia di vendita	Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi
EV	75% Slp. Considerata la necessità di favorire la presenza di dette attività che agevolano le fasce sociali più deboli prive di mezzi di trasporto, l'insediamento in edifici esistenti non è soggetta al reperimento di aree a standard.

ART. 75 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI

1.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura degli esercizi commerciali può essere contestuale o non contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

Ai fini dell'apertura di un esercizio commerciale occorre procedere con le distinzioni di seguito stabilite.

Contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio.

2.

In tale situazione l'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale deve essere presentata presso il Comune, allegando alla stessa l'istanza provvedimento di abilitativo edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato ci si avvalga della facoltà di D.I.A. e/o S.C.I.A., alle comunicazioni o richieste autorizzative previste dal D. Lgs 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa di riferimento.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A. e/o S.C.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale va presentata istanza del permesso di costruire, allegando ad entrambe le istanze la necessaria documentazione tecnica prevista dalle rispettive normative; in tal caso il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto. L'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire; se la struttura comunale possiede due strutture distinte che si occupano di commercio e di edilizia, l'atto va sottoscritto congiuntamente da entrambi i responsabili delle due strutture, eventualmente tramite conferenza di servizi tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate di competenza comunale, l'autorizzazione paesaggistica viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che i progetti siano accompagnati dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Non contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio

3.

Nel caso in cui non sussista la condizione di contestualità tra istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio, in quanto l'attività in oggetto va ad inserirsi all'interno di un fabbricato esistente su cui non occorre eseguire alcuna opera edilizia, occorre procedere con le modalità di seguito riportate.

L'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale deve essere presentata presso il Comune allegando alla stessa la verifica della dotazione di aree per servizi pubblici ed, eventualmente, la Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione paesaggistica in merito alla realizzazione di opere e/o alla installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento, (per es.: apposizione di

cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), viene richiesta allegando copia dell'istanza di autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che l'autorizzazione per la realizzazione di opere e/o l'installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento (per es.: apposizione di cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), sia accompagnata dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle *“Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti”*.

CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

ART. 76 – CONTENUTI ED ELABORATI

1.

Il PGT definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio nel DP e nel PR individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alle norme e alle prescrizioni a cui le aree stesse sono assoggettate.

2.

Il PGT recepisce come parte integrante e sostanziale lo studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale, in quanto essenziale nella definizione della normativa d'uso del territorio.

Le normative contenute nello studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale sono prescrittive ed integrano le presenti NTA.

3.

Gli elaborati che costituiscono lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio del comune di San Zenone al Po, facenti parte integrante e sostanziale del presente strumento urbanistico ed alla cui lettura si rimanda, sono stati redatti dal Dott. Geol. D. Calvi – Stradella (PV).

PARTE QUARTA - PIANO DEI SERVIZI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 77 - CONTENUTI

1.

Il Piano dei Servizi, di seguito denominato PS, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano dei Servizi sono indicati negli art. 9 e 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

2.

Il Comune di San Zenone al Po non detiene il ruolo di polo attrattore per un bacino gravitazionale di comuni limitrofi, in relazione all'eventuale presenza di servizi di carattere sovralocale.

ART. 78 - ELEMENTI COSTITUTIVI

1.

Il PS è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- Tavola PS.01 Mappa dei servizi comunali - R. 1:2.000
- Tavola PS.02 Rete ecologica comunale - R. 1:5.000
- Allegato PS.01 Relazione
- Elaborato N Norme Tecniche di Attuazione

2.

Le tavole PS.01e PS.02 hanno carattere prescrittivo, e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del PS.

3.

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del PS gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al PS stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

4.

Nell'eventualità di riscontrate differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di riscontrate discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

ART. 79 - VALIDITÀ ED EFFICACIA

1.

Il PS non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

2.

Le previsioni contenute nel PS, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

3.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

ART. 80 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

1.

Il PS disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

ART. 81 - DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI

1.

La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

2.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT, le modalità di intervento di cui all'art. 11 delle presenti NTA, nonché la destinazione d'uso.

3.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

4.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

ART. 82 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

1.

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PS.

2.

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PS.

CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

ART. 83 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1.

L'attuazione del PS può avvenire mediante:

- intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, qualora l'intervento venga effettuato dalla Pubblica Amministrazione e/o da altri enti o società pubbliche preposti;
- Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Programma Integrato di Intervento, Accordo di Programma qualora l'intervento sia demandato al proprietario dell'area.

2.

In relazione al reperimento delle aree necessarie, l'attuazione delle previsioni del PS avviene nei seguenti modi:

a - Aree con vincolo di destinazione

Le previsioni del Piano dei Servizi, così definite, possono essere acquisite dalla pubblica amministrazione:

- secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia espropriativa;

b- Aree con vincolo di destinazione non preordinate all'esproprio

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano prioritariamente al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

ART. 84 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI ATTIVABILI NEL TESSUTO STORICO – TS

1.

Il PS definisce la dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da assicurare piani attuativi.

Le dotazioni minime sono commisurate alla capacità insediativa e in ragione dei seguenti parametri:

- Piani di Recupero attivabili nel “Tessuto Storico - TS”: 30 mq ogni abitante insediabile (corrispondente a 50 mq di Su).

2.

Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima prescritta, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree che assicuri comunque lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate.

L'atto di asservimento deve prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

3.

Nei Piani di Recupero attivabili nel “Tessuto Storico – TS” è comunque consentita la parziale monetizzazione delle aree per servizi; permane comunque l'obbligatorietà di cessione all'Amministrazione Comunale di una quota minima di aree per attrezzature pubbliche pari a 5 mq ogni abitante insediabile (corrispondente a 50 mq di Su) per la realizzazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

4.

Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate, si

intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; nei piani attuativi deve essere verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

ART. 85 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI

1.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

2.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di seguito specificati.

- mutamento di destinazione d'uso che interessi una $S_u > m_q 150$, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U1 Uso Residenziale al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una $S_u > m_q 150$, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una $S_u > m_q 150$, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- mutamento di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

Per questi interventi sarà verificata, con riferimento anche alle eventuali precedenti modifiche delle destinazioni d'uso dell'immobile o dell'area, la sufficienza delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

In caso di accertata carenza, le aree mancanti (dovute per differenza tra il fabbisogno richiesto dalla nuova destinazione rispetto a quelle attribuite alla precedente destinazione), dovranno essere reperite prioritariamente nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.

3.

Il reperimento e la cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute ai sensi del precedente comma, avviene con atto unilaterale d'obbligo nel caso di intervento edilizio diretto o con apposita convenzione nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 86 - PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PIANO DELLE REGOLE

1.

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo previsto negli ambiti governati dal Piano delle Regole, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ove non presenti, delle opere di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

2.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 3,3 mq di S_u , fatte salve le quote superiori previste dalle presenti norme.

La superficie dei parcheggi è comprensiva dello spazio di sosta e degli spazi di manovra (corselli).

Qualche che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da

un posto auto.

Tale disposizione si applica anche per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia per i fabbricati ricadenti nel “*Tessuto Storico – TS*” e nel “*Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1*”: in tal caso i parcheggi pertinenziali possono essere recuperati all'interno degli spazi cortilizi privati (anche comuni).

I parcheggi di uso comune o privato, sono pertinenti agli abitanti o agli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

In particolari ambiti del territorio comunale, di seguito elencati, una quota di questi parcheggi dovrà essere destinata all'uso pubblico.

3.

Per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (*TCR1 – TCR2*) riguardanti lotti di intervento con $Sf > 2.000$ mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 5 mq per ogni abitante insediato.

4.

Per i nuovi insediamenti prevalentemente produttivi ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (*TCP*) riguardanti lotti di intervento con $Sf > 2.500$ mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi e servizi tecnologici pubblici e di uso pubblico nella misura 5 mq ogni 100 di Superficie Utile Su realizzata.

ART. 87 - MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE

1.

Qualora l'acquisizione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, il Comune può prevedere, in alternativa, la monetizzazione totale o parziale delle aree oggetto di mancata cessione o la cessione di altre aree o di immobili, ritenuti idonei, in ambiti del territorio comunale esterni all'intervento urbanistico.

2.

Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

3.

Gli importi corrisposti a titolo di monetizzazione sono impiegati dall'Amministrazione Comunale per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

ART. 88 - AMBITI PER SERVIZI

1.

Questi ambiti comprendono le aree, gli edifici e le attrezzature che costituiscono la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale, esistenti ed in progetto, ad eccezione delle infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi.

2.

Gli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche sono funzionali al mantenimento, all'ammodernamento e alla realizzazione delle seguenti attrezzature al servizio degli insediamenti:

- attrezzature civiche
- attrezzature religiose
- attrezzature scolastiche

- attrezzature per la mobilità
- attrezzature per il verde
- attrezzature per lo sport
- attrezzature private di uso pubblico
- attrezzature tecnologiche
- attrezzature cimiteriali

3.

Gli interventi negli ambiti destinati ai servizi sono di norma di competenza della Pubblica Amministrazione. Sono comunque consentiti anche:

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

4.

Affinché i servizi realizzati da privati, Enti ed Associazioni no profit possano essere considerati di pubblico interesse o di uso pubblico, dovranno essere verificate e comprovate le funzioni di interesse generale previste dal servizio e lo stesso dovrà produrre adeguati benefici collettivi.

A tal fine gli interventi promossi da privati, Enti ed Associazioni no profit dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni contenute nei Piani Attuativi.

Inoltre tra l'operatore e l'Amministrazione Comunale dovrà essere stipulata una convenzione i cui contenuti siano indirizzati a garantire l'effettivo utilizzo pubblico della struttura e/o delle attrezzature in termini di accessibilità economica, equità del costo di fruizione, qualità prestazionale e continuità temporale.

In particolare la convenzione dovrà regolamentare:

- la possibilità di usufruire delle attrezzature per manifestazioni pubbliche con modalità e tempi da concordare;
- le condizioni agevolate per l'utilizzo delle strutture da parte di particolari categorie sociali, individuate dall'Amministrazione comunale;
- la garanzia della continuità temporale del servizio, con orari e aperture da concordare;
- il divieto di modifica della destinazione d'uso;
- In funzione della tipologia di servizio, l'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di individuare ulteriori contenuti aventi finalità sociali e collettive;

Sono comunque omologati ai servizi di interesse pubblico:

- i servizi realizzati attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- i servizi dotati dell'accreditamento di autorità pubbliche tramite la verifica dei requisiti di idoneità (servizi sanitari, servizi socio-assistenziali e servizi scolastici);
- i servizi che godono di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- i servizi gestiti da società miste pubblico – privato.

5.

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

In particolare le aree, gli edifici e le attrezzature che sono cedute o convenzionate con la Pubblica

Amministrazione dovranno essere caratterizzate da tipologia e materiali costruttivi, dotazioni impiantistiche e soluzioni tecnologiche, grado di finitura, fruibilità ed accessibilità, completezza di attrezzature, stato di conservazione tali da:

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

a) Normativa funzionale:

Uso principale
U5 Uso Servizi
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2 Esposizioni e fiere
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi
U5/5 Attrezzature culturali
U5/6 Attrezzature scolastiche
U5/7 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature per lo sport
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza
U5/12 Attrezzature Cimiteriali

Usi vietati	si	no
U1 Uso Residenziale		
U1/1 Abitazioni	•	
U2 Uso Primario		
U2/1 Abitazioni agricole	•	
U2/2 Fabbricati di servizio	•	
U2/3 Allevamenti aziendali		•
U2/4 Colture aziendali in serra	•	
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali	•	
U2/6 Attrezzature per l'agriturismo	•	
U2/7 Abitazioni Agricole recuperate all'uso civile	•	
U3 Uso Secondario		
U3/1 Artigianato produttivo e industria	•	
U3/2 Depositi a cielo aperto	•	
U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi	•	
U3/4 Logistica ed autotrasporto	•	
U3/5 Magazzini	•	
U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli	•	
U3/7 Att. Prod. connesse all'agr. e abit. del propr. e/o cust.	•	
U4 Uso Terziario		
U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	•	
U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita	•	
U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita	•	
U4/4 Comm. al dett.: strutt. di vend. organizz. in forma unit.	•	
U4/5 Commercio all'ingrosso	•	
U4/6 Pubblici esercizi		•

Usi vietati	si	no
U4/7 Uffici e studi professionali	•	
U4/8 Complessi terziari e direzionali	•	
U4/9 Artigianato di servizio	•	
U4/10 Centri di telefonia in sede fissa	•	
U5 Uso Servizi		
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura		•
U5/2 Esposizioni e fiere		•
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative		•
U5/4 Attrezz. di int. Com. per serv. civili e serv. religiosi		•
U5/5 Attrezzature culturali		•
U5/6 Attrezzature scolastiche		•
U5/7 Attrezzature per il verde		•
U5/8 Attrezzature per lo sport		•
U5/9 Attrezz. Tecnologiche per servizi tecnici urbani		•
U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali		•
U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza		•
U5/12 Attrezzature Cimiteriali		•
U6 Uso Mobilità e parcheggi		
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata		•
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		•
U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti		•
U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati		•
U7 Uso Turistico – alberghiero		
U7/1 Attrezzature ricettive	•	
U7/2 Attrezzature per il campeggio	•	

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

$R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$

$H = \max 10 \text{ m}$

$D_c = 5 \text{ m}$ (derogabile mediante convenzione col confinante).

Negli interventi di dimensioni significative ed in assenza di idonei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di un alloggio di superficie non superiore ai 150 mq di S_u per il personale di custodia.

c) Modalità di attuazione

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma.

d) Prescrizioni particolari:

1. Negli edifici esistenti è ammesso l'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale con aumento massimo del 30% della S_u esistente.
2. Per le attrezzature scolastiche:
 - almeno la metà della S_f dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della

- scuola;
- le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
3. Per le attrezzature civiche, le attrezzature religiose e le attrezzature sanitarie e socio assistenziali:
- Sono ammesse attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico; la dimensione è di norma limitata agli esercizi di vicinato;
 - le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate per almeno il 15% della Sf.
4. Per le attrezzature per il verde e le attrezzature per lo sport:
- i parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse;
 - le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti; in sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
5. Per le attrezzature per la mobilità:
- i parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
 - i parcheggi a contatto con il tessuto agricolo dovranno avere carattere di compatibilità paesistica per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
 - la realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.

ALLEGATO A

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

DENOMINAZIONE STRADA	TRATTO	CLASSIFICAZIONE D.Lgs. 285/92	VIABILITÀ DI STRUTTURA	VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE
SP 31 "Copiano – San Zenone"	Intero territorio comunale	Tipo C		X
SP 35 "Spessa – Pieve Porto Morone"	Intero territorio comunale	Tipo C		X (in parte)
Strada Comunale "della Colombara"	Intero territorio comunale	Tipo F		X
Strada Comunale "da San Zenone a Zerbo";	Intero territorio comunale	Tipo F		
Strada Vicinale "della Cappella"	Intero territorio comunale	Tipo Fv	X	X
Strada Vicinale "della Speziana"	Intero territorio comunale	Tipo Fv		
Strada Vicinale "detta della Sacca"	Intero territorio comunale	Tipo Fv		
Strada Vicinale "Corta"	Intero territorio comunale	Tipo Fv		
Strada Vicinale "detta da Basso"	Intero territorio comunale	Tipo Fv		